



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Kievitsweg 107

Gemeente Ridderkerk

<i>Versiedatum:</i>	22 december 2017
<i>Status:</i>	vastgesteld
<i>Planidentificatie:</i>	NL.IMRO.0597.BPSLIK2017WONKIEVI-VG01
<i>Datum vaststelling:</i>	22 februari 2018
<i>Opdrachtgever:</i>	PDS Exploitatie B.V.
<i>Projectnummer:</i>	tim/R201637/1601i
<i>Opgesteld:</i>	Mevr. B. Timmermans
<i>Gecontroleerd:</i>	Dhr. J. Wildschut

Inhoudsopgave

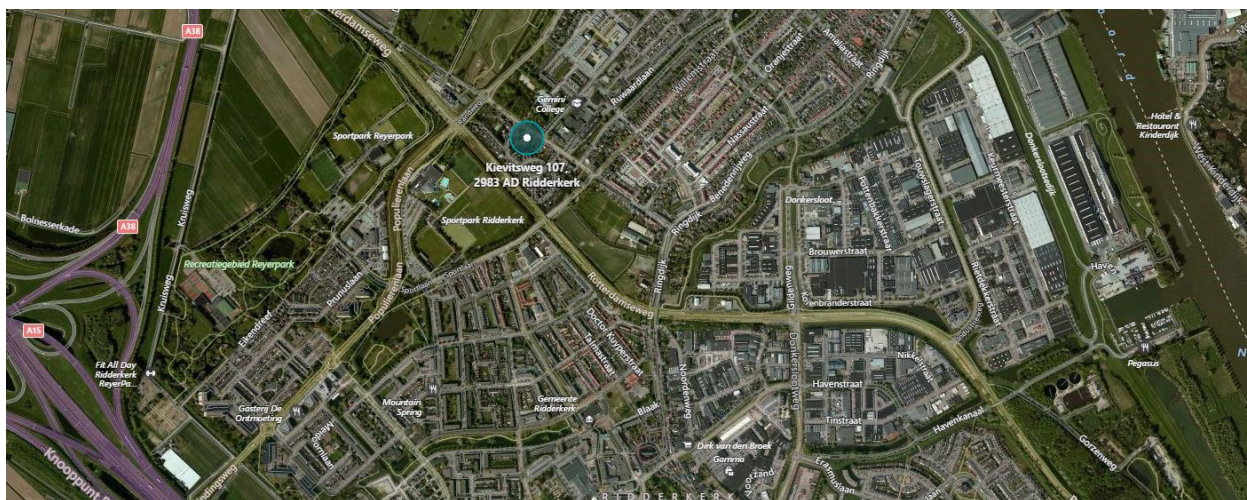
1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding en doel	3
1.2.	Opzet bestemmingsplan	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Plangebied	4
2.1.	Gemeente en omgeving plangebied	4
2.2.	Hoofdopzet bestaand gebied	5
2.3.	Beoogde situatie	6
2.4.	Ontsluiting autoverkeer en openbaar vervoer	7
2.5.	Ontsluiting fietsverkeer en voetgangers	8
2.6.	Parkeergelegenheid	9
2.7.	Conclusie	9
3.	Ruimtelijk beleidskader	9
3.1.	Inleiding	9
3.2.	Rijksbeleid	10
3.3.	Provinciaal beleid – provincie Zuid-Holland	11
3.4.	Gemeentelijk beleid – Gemeente Ridderkerk	12
3.5.	Conclusie	14
4.	Sectorale aspecten	14
4.1.	Water	14
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3.	Geluid	18
4.4.	Ecologie	19
4.5.	Luchtkwaliteit	21
4.6.	Externe veiligheid	22
4.7.	Leidingen	23
4.8.	Bodem	23
4.9.	Archeologie	24
4.10.	Cultuurhistorie en beeldkwaliteit	25
4.11.	Milieueffectrapportage	27
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.1.	Planschade	28
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.3.	Overleg met instanties	29
5.4.	Procedure ontwerpbestemmingsplan	29
6.	Juridische plantoelichting	30
	Bijlagen	31

1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen gelegen aan de Kievitsweg 107, 109 en 111 in Ridderkerk. Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Slikkerveer. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 5 juni 2008.

1.1. Aanleiding en doel

Op voornoemde percelen aan de Kievitsweg is thans sprake van een voormalige dansschool en een tweetal woningen. Op de beide woningen ligt een woonbestemming, voor de dansschool geldt een horecabestemming.



Figuur: Plangebied (Bron: Bing maps - bewerkt)

De horecabestemming is gelegen in gebied dat in hoofdzaak een woonfunctie heeft. De locatie is ook gelegen op geruime afstand van het centrum cq. van andere horecabestemmingen. Handhaving van een dansschool/horecafunctie op deze locatie is minder wenselijk. Daarbij is relevant dat de aanwezige bebouwing ook in functionele zin verouderd is.

Een transformatie naar woningbouw ligt dus voor de hand.

Binnen het plangebied zullen in totaal 11 woningen worden gerealiseerd in de vorm van 10 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. Bij realisatie van het plan wordt een gedeelte van de achtertuinen van de woningen Kievitsweg 109 en 111 benut. De beide woningen zelf zullen niet in onderhavig bestemmingsplan betrokken worden. De dansschool Kievitsweg 107 zal worden gesloopt en dit perceel zal volledig worden getransformeerd.

Bij de herinvulling van de locatie zullen de cultuurhistorische elementen in het plangebied worden hersteld en beter zichtbaar en toegankelijk worden gemaakt. Dit betreft met name het deel van de Blaakwetering, dat aan de rand van het plangebied is gelegen.

Het bouwplan zal gestalte krijgen middels onderhavig bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat ten behoeve van de nieuwe woningen een zogenaamde projectcoördinatieprocedure wordt gevolgd. Dit houdt in dat de vergunning voor de nieuwe woningen gelijktijdig oploopt met de vaststellingsprocedure voor het nieuwe bestemmingsplan.

1.2. Opzet bestemmingsplan

Het onderhavige plan betreft een plan dat gericht is op nieuwbouw. Het plan is daardoor ontwikkelingsgericht. In deze toelichting komen alle ruimtelijk relevante aspecten aan de orde. Waar nodig heeft nader onderzoek plaatsgevonden. De desbetreffende onderzoeksrapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het bestemmingsplan sluit aan op de gemeentelijke 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035' en provinciale structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit', alsmede de gemeentelijke woningbouwstrategie.

Qua regels en verdere bestemmingssystematiek is zo veel mogelijk aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Ridderkerk.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied ruimtelijk beschreven. Binnen dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan zowel het bestaande gebied alsmede de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke beleidskaders behandeld, dit zijn de gemeentelijke, provinciale en landelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van alle sectorale aspecten, waaronder de relevante milieuaspecten. Ook de beleidskaders van het waterschap komen in dit hoofdstuk aan de orde. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen aan bod in hoofdstuk 5. De toelichting op de juridische regels is te vinden in hoofdstuk 6.

2. Plangebied

2.1. Gemeente en omgeving plangebied

De gemeente Ridderkerk ligt op het eiland IJsselmonde en heeft een oppervlakte van 25,32 km². Aan de zuidkant grenst de gemeente aan de gemeenten Barendrecht, Zwijndrecht, Hendrik Ido Ambacht en Alblasserdam. Aan de noordzijde ligt de gemeente Krimpen aan den IJssel. Ten noordwesten van de gemeente Ridderkerk is de gemeente Rotterdam gelegen.

Het zwaartepunt van het grondgebruik in Ridderkerk ligt op woongebied. De bedrijvigheid concentreert zich aan de oostzijde langs de Noord (Donkersloot). De gemeente wordt doorsneden door de rijkswegen A15 en A16 (knooppunt Ridderkerk).

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Ridderkerk in de wijk Slikkerveer. In de nabije omgeving van de Kievitsweg is in hoofdzaak sprake van woonfuncties. In onderstaande figuur is het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



Figuur: Directe omgeving en plangebied (bron: Bing maps - bewerkt)

2.2. Hoofdopzet bestaand gebied

In de huidige situatie geldt voor de locatie het bestemmingsplan Slikkerveer. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ridderkerk op 5 juni 2008. De volgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer. Het plangebied is indicatief met een rode cirkel aangegeven in de volgende afbeelding.



Figuur: Huidig bestemmingsplan (Bron: ruimtelijke plannen - bewerkt)

Het perceel Kievitsweg 107 is aangeduid voor 'horecadoeleinden' (H). Op het perceel is een bouwvlak ingetekend met nadere aanduiding 'hoogte 6 meter'. Het omliggende terrein is voorzien van de aanduiding 'zonder gebouwen' (z). De percelen Kievitsweg 109 en 111 zijn aangeduid voor 'woondoeleinden' (W), met nadere aanduidingen: 2 woningen (2), 'twee-aaneen' (t) en 'hoogte 6 meter' (6) en daarnaast voor 'tuin' (T). .

Op grond van de aanduiding voor horecadoeleinden mag er ter plaatse horeca worden gevestigd uit categorie 1 en 2 van de tot het bestemmingsplan behorende staat van horeca-activiteiten. Dit houdt onder meer de vestiging in van hotels, restaurants en dergelijke. Gebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak tot een goothoogte van 6 meter en een maximale hoogte van 10,5 meter. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overkappingen, worden gebouwd.

Op grond van de aanduiding voor woondoeleinden mogen er 2 woningen worden gerealiseerd, hetzij vrijstaand, hetzij twee-aaneen. De maximaal toegelaten goot- of boeibordhoogte bedraagt 6 meter, de maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 10,5 meter. Gronden welke zijn aangeduid voor tuin zijn bestemd voor tuin bij het op het betreffende bouwperceel aanwezige hoofdgebouw. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.



Figuur: Bestaande bebouwing (bron: Google streetview - bewerkt)

2.3. Beoogde situatie

Met onderhavig plan wordt aan de Kievitsweg 107 een woonbestemming toegekend, op grond waarvan het bouwen van een 11-tal woningen niet langer verboden zal zijn. De woningen Kievitsweg 109 en 111 zullen behouden blijven, maar een deel van de tot deze woningen behorende achtertuinen zal bij onderhavige ontwikkeling worden betrokken. Tot het plan behoort tevens de benodigde infrastructuur, openbaar groen en oppervlaktewater.



Figuur: Kievitsweg verkaveling (PDS Exploitatie B.V. – bewerkt)

2.4. Ontsluiting autoverkeer en openbaar vervoer

2.4.1. Verkeersafwikkeling en verkeersgeneratie

Het onderhavige plan zal slechts beperkt effect hebben op de verkeersbelasting. Indien sprake zou zijn van een invulling met een dansschool/horecafunctie kunnen immers de nodige verkeersbewegingen worden verwacht. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.000 m² en gelet op de bouwhoogtebepalingen is hier een b.v.o. realiseerbaar van circa 2.000 m². Van een horecafunctie met een dergelijke omvang kan al snel rekening worden gehouden met 300 tot 500 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van een woonfunctie kan van een horecafunctie verder een grotere piekbelasting in het verkeersaanbod worden verwacht alsook meer verkeersbewegingen in avond en nacht.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van 5,8 motorvoertuigen per etmaal per woning¹, dus 63,8 motorvoertuigen per etmaal in totaal.

¹ Op basis van publicatie 317 van de CROW 2012.

2.4.2. Externe verkeersontsluiting

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via de Kievitsweg, de Randweg en de Rotterdamseweg. De Kievitsweg is parallel gelegen aan de Rotterdamseweg. Op de Kievitsweg geldt een snelheidslimiet van 50 km/uur. Het wegprofiel bestaat uit een rijbaan met twee rijstroken en de op de rijbaan gemarkeerde fietsstroken.

De Rotterdamseweg is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. De maximumsnelheid aldaar bedraagt 80 km/uur. De Rotterdamseweg fungeert als ontsluitingsweg van en naar de A15 en A38 en vormt daarnaast een secundaire ontsluiting voor verkeer van en naar Ridderkerk, Rotterdam en Hendrik-Ido-Ambacht.

De capaciteit van deze omliggende wegenstructuur is ruim voldoende om de nieuwe woningen te accommoderen.

2.4.3. Interne verkeersontsluiting

De te realiseren woonpercelen gelegen aan de Kievitsweg zullen worden ontsloten via de nieuw aan te leggen weg aan het Dolfijnpark, direct gesitueerd achter de reeds bestaande woningen aan de Kievitsweg 109 en 111. Het Dolfijnpark wordt thans reeds ontsloten op de Kievitsweg. Daarnaast zullen een tweetal woningen direct op de Kievitsweg worden ontsloten, aangezien deze woningen worden gesitueerd in de reeds bestaande verkavelingslijn van de Kievitsweg.

2.4.4. Openbaar vervoer

Er is een bushalte gelegen aan de Kievitsweg. Deze openbaar vervoervoorziening kan ook worden gebruikt door de toekomstige eigenaren. De realisatie van het onderhavige plan zal evenwel niet leiden tot een zodanige toename van de vraag dat bijvoorbeeld een wijziging nodig zal zijn binnen de bestaande dienstregeling.

De abri (bushokje) ter hoogte van Kievitsweg 107 moet verdwijnen maar de halte zelf zal gehandhaafd blijven.

2.4.5. Conclusie

Ten aanzien van de ontsluiting van het autoverkeer kan worden gesteld dat de bestaande voorzieningen afdoende zijn om het verwachte aantal verkeersbewegingen op een deugdelijke en veilige wijze af te wikkelen.

2.5. Ontsluiting fietsverkeer en voetgangers

De Kievitsweg is voorzien van een ruim trottoir voor voetgangers aan de zijde van het plangebied. Daarnaast is de weg aan beide zijden voorzien van gemarkeerde fietsstroken. Deze en overige reeds bestaande voorzieningen ten aanzien van de voetgangers en fietser in de omgeving worden voldoende geacht.

Binnen het plangebied wordt naast de ontsluitingsweg ook een (voetgangers)pad gerealiseerd. Het pad zal direct naast het water, de Blaakwetering, worden gerealiseerd.

2.6. Parkeergelegenheid

De parkeerafwikkeling van het onderhavige plan zal volledig binnen het plangebied geschieden. Om de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling te bepalen wordt aansluiting gezocht bij de gemiddelde parkeergetallen van het CROW (publicatie 317). Onderhavige locatie kan worden beschouwd als stedelijk gebied in het restgebied van de bebouwde kom. Voor de huidige horecabestemming kan een parkeernorm van 3 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. worden aangehouden. Voor de tweekapwoningen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 en voor de vrijstaande woning van een norm van 2,4.

In onderstaande parkeerbalans is de parkeervraag nader uitgewerkt.

Ten aanzien van de realisatie van het onderhavige project aan de Kievitsweg worden er deels op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Deels wordt gebruik gemaakt van de parkeerruimte in openbaar gebied welke reeds aanwezig is ten behoeve van de dansschool (insteekparkeerplaatsen aan het Dolfijnpark ten noordwesten van de planlocatie).

Bestaande horecafunctie (dansschool)			
b.v.o.	norm per 100 m2	totaal	
2.000	3	60	
Nieuwe woningen			
type	aantal	norm	parkeerplaatsen
tweekapper	10	1,8	18
vrijstaand	1	2,4	2,4
totaal benodigd			20,4
Per saldo parkeeroverschot		39	parkeerplaatsen

Gelet op het voorgaande worden de te realiseren parkeervoorzieningen voldoende geacht voor dit plan.

2.7. Conclusie

Ten aanzien van de verkeersmodaliteiten worden de bestaande voorzieningen ruim afdoende geacht voor de verkeersvraag van de nieuwe woonbestemmingen. In het plan zal worden voorzien in afdoende parkeergelegenheid.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit'. Het gemeentelijk beleid wordt gevormd door onder andere het bestemmingsplan en de 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035'. Het beleid van het Waterschap Hollandse Delta wordt niet in dit hoofdstuk beschreven, maar in paragraaf 4.1.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte en het Barro*

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

In de Structuurvisie Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijkswaagen;
4. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
5. Kustfundament;
6. Grote rivieren;
7. Waddenzee en waddengebied;
8. Defensie;
9. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
12. Ecologische hoofdstructuur;
13. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
14. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
15. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan van toepassing.

3.2.2. *Ladder van duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De duurzaamheidsladder gaat uit van een drietal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling. Zo moet de ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan

worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

De nieuwe woningen voorzien in een actuele vraag naar woningen in de gemeente Ridderkerk. Dit blijkt onder meer uit de ontwikkeling van Het Zand.

Van belang is daarnaast dat sprake is van herstructurering en transformatie van een bestaande locatie in bebouwd gebied. Vanwege de ligging direct aan een van de hoofdwegen kan het plangebied passend worden ontsloten.

Het onderhavige plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3. Provinciaal beleid – provincie Zuid-Holland

3.3.1. Structuurvisie Ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de structuurvisie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld voor een periode tot 2020 maar biedt tevens een doorkijk naar de volgende periode, tot 2040. De structuurvisie is meerdere malen herzien, laatstelijk op 4 februari 2016. Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de manier waarop ze deze wil realiseren. Meer dan voorheen stelt het provinciaal bestuur in zijn beleid voorop, dat de aanwezige infrastructuur een bepalende factor dient te zijn bij het beoordelen of nieuwe functies kunnen worden toegelaten.

Volgens het provinciaal bestuur dient de Structuurvisie niet als kader stellend te worden beschouwd. In plaats daarvan is juist de bestaande situatie het vertrekpunt van waaruit de provincie in samenwerking met andere partijen invulling zal geven aan de maatschappelijke vraag en de maatschappelijke doeleinden welke het provinciaal bestuur zichzelf in de Structuurvisie heeft gesteld. In lijn hiermee bevat de Structuurvisie zo vaak als mogelijk doelbepalingen in plaats van ge- en verbodsbepalingen. Om de plannen te kunnen realiseren is de provincie Zuid-Holland uitgegaan van een viertal rode draden:

- Het beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Het vergroten van de agglomeratiekracht;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Van belang voor het provinciale beleid is dat sprake is van een opwaardering van een bestaande locatie in bebouwd gebied. Vervanging van de bestaande bebouwing door nieuwe woning draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op dit punt is onderhavig plan dus in lijn met het provinciale beleid zoals verwoord in de structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit'.

3.3.2. Verordening ruimte

Naast de provinciale structuurvisie heeft het College van Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld (2014). De verordening is nadien herzien in samenhang met de provinciale structuurvisie. In de verordening worden specifieke provinciale ruimtelijke belangen benoemd waar gemeentebesturen rekening mee moeten houden bij de vaststelling van ruimtelijke plannen.

Ook in de Verordening ruimte ligt het zwaartepunt op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zo geldt overeenkomstig de ladder van duurzame verstedelijking dat inbreiding en transformatie voor gaat op uitbreiding. Daarnaast dient een ontwikkeling qua schaal en omvang te passen in de bestaande omgeving.

Voor onderhavig plan is van belang dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied. Ook voor wat betreft het ontwerp van de nieuwe woningen zal worden aangesloten bij de omgeving. In paragraaf 4.10 komt de ambitie qua beeldkwaliteit nog aan de orde.

3.3.3. Conclusie

In het kader van het onderhavige plan is met name het provinciaal beleid van belang voor het beter benutten en opwaardering bebouwde ruimte. Het onderhavige bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met de Structuurvisie en de verordening ruimte.

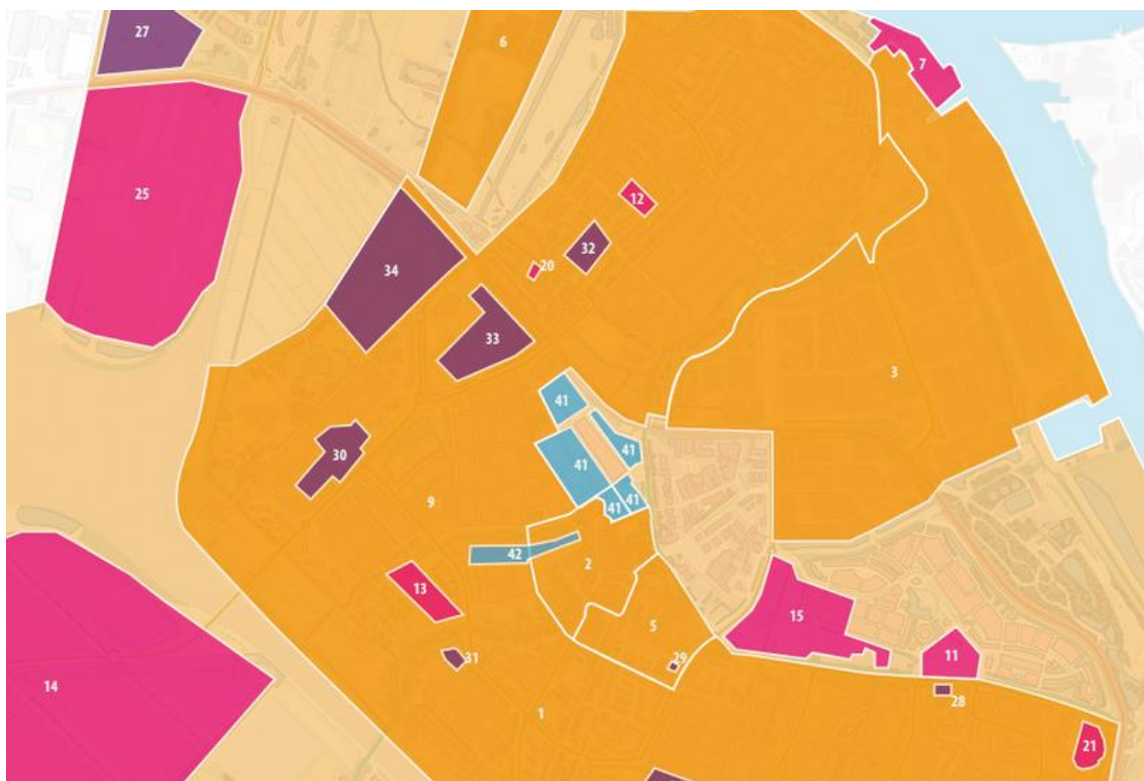
3.4. Gemeentelijk beleid – Gemeente Ridderkerk

3.4.1. Ridderkerk Omgevingsvisie 2035

De raad van de gemeente Ridderkerk heeft op 14 september 2017 de ‘Omgevingsvisie Ridderkerk 2035’ vastgesteld. In deze omgevingsvisie anticipeert de gemeente op het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet. Daarnaast beoogt de gemeente Ridderkerk met deze nieuwe visie in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de vraag naar levensloopbestendige woningen en de druk op de detailhandelsstructuur. Verder bevat de omgevingsvisie aanpassingen in de beleidsambities ten opzichte van de structuurvisie Ridderkerk 2020.

De omgevingsvisie beoogt de ruimtelijke kwaliteit van Ridderkerk als rustige en aantrekkelijke woongemeente met een goede binnenstedelijke groenstructuur en omliggend groen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Onderhavige ontwikkeling is eveneens benoemd als particuliere ruimtelijke ontwikkeling nummer 20:



Figuur: uitsnede ontwikkelingskaart Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

Voor wat betreft de onderhavige locatie zal de woningbouwontwikkeling de bestaande kwaliteiten van het Dolfijnpark verbeteren. Een niet in de woonomgeving passende horecabestemming zal immers plaats maken voor een woningbouwontwikkeling. De nieuwe woningen passen qua ontwerp, verkavelingspatroon en opzet in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast wordt de aanwezige groen- en waterstructuur (Blaakwetering) hersteld en versterkt.

3.4.2. Woningbouwstrategie

Conform de structuurvisie van de gemeente Ridderkerk is een woningbouwstrategie opgesteld. De strategie is op 27 januari 2011 vastgesteld en thans nog in werking. Uit dit strategiedocument blijkt het volgende.

De aantrekkelijke locaties liggen binnen de wijk Slikkerveer verdeeld. Ten aanzien van de woonwijk Slikkerveer zijn de volgende punten geformuleerd:

- Dorpse variëteit door middel van diversiteit aan woningtypen;
- Het creëren van levendigheid in de wijk kan worden bereikt door functiemenging;
- Goede fiets- en wandelroutes zijn van belang voor de wijk en het dorpse karakter hiervan;
- Meer synergie tussen bebouwing en de openbare ruimte is wenselijk;
- Het groen benadrukken, waardoor het dorpse karakter meer tot uiting komt.

3.4.3. Welstandsnota 2009

Op 28 februari 2009 is de welstandsnota van de gemeente Ridderkerk in werking getreden. In Ridderkerk geldt een uitgebreide welstandsnota waarin de culturele en historische waarden binnen de gemeente worden herkend en zo nodig beschermd. De gemeente acht deze cultuurhistorische waarden van belang voor de identiteit van de gemeente Ridderkerk. Woningen, boerderijen en bedrijfsgebouwen worden als

beeldbepalend gezien. Er wordt dan ook waarde gehecht aan het behoud van de kwaliteit van bestaande en nieuwe bebouwing.

Het stedenbouwkundig ontwerp van het nieuwe plan neemt een drietal elementen – die thans reeds bestaan maar slechts beperkt worden benadrukt – als uitgangspunt. Deze drie elementen zijn:

- De lintbebouwing langs de Kievitsweg
- De bijzondere projectmatige verkaveling/bebouwing van het Dolfijnpark
- De Blaakwetering met aangrenzende beheerzones

De drie voornoemde elementen geven richting aan de opzet van de verkaveling en de wijze waarop de bebouwing kan worden vormgegeven. Door in te spelen op aanwezige vormen en karakteristieken kan het nieuwe plan zich op een natuurlijke wijze voegen in de bestaande omgeving. Op die wijze kan ook de herkenbaarheid en cultuurhistorische betekenis van het hele gebied worden vergroot.

In paragraaf 4.10 ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt nader ingegaan op deze welstandsaspecten.

3.5. Conclusie

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling niet conform het bestemmingsplan is, bieden de beleidskaders van de gemeente Ridderkerk, de provincie Zuid-Holland en de rijksoverheid voldoende mogelijkheden om het plan te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan sluit aan bij de voornoemde prognoses en het optimaliseren van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4. Sectorale aspecten

Naast de voornoemde beleidskaders en het bestemmingsplan dient het plan tevens te voldoen aan verschillende relevante milieuaspecten zoals bijvoorbeeld water, geluid, ecologie, externe veiligheid.

4.1. Water

4.1.1. Waterbeheer en watertoets

Het Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de Provincie Zuid-Holland. De kwalitatieve en kwantitatieve duurzaamheid van het waterbeheer hangt hier mee samen.

Door de initiatiefnemer is in een eerder stadium reeds overleg gepleegd met de waterbeheerder. De uitkomsten van dit overleg komen nader aan de orde in paragraaf 4.1.4.

4.1.2. Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op Europees, nationaal en provinciaal zijn verschillende beleidsnota's van toepassing op de waterhuishouding.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

In het door het waterschap Hollandse Delta vastgestelde waterbeheerprogramma 2016-2021 zijn zowel de statische als de dynamische doelstellingen voor de komende jaren opgenomen.

Waterschap Hollandse Delta richt zich primair op het voorkomen van overstromingen. Hiertoe is voorzien in het beheer, de instandhouding en de verbetering van de benodigde (primaire) waterkeringen. Naast de overstromingen is voldoende water van afdoende kwaliteit een belangrijk beleidsdoel voor het waterschap.

Voldoende water wordt aan de hand van de volgende basisprincipes verbeterd:

- De optimalisatie van het watersysteem om het functioneren te kunnen waarborgen;
- Het oplossen van prioritaire knelpunten blijft een doorlopend punt van aandacht;

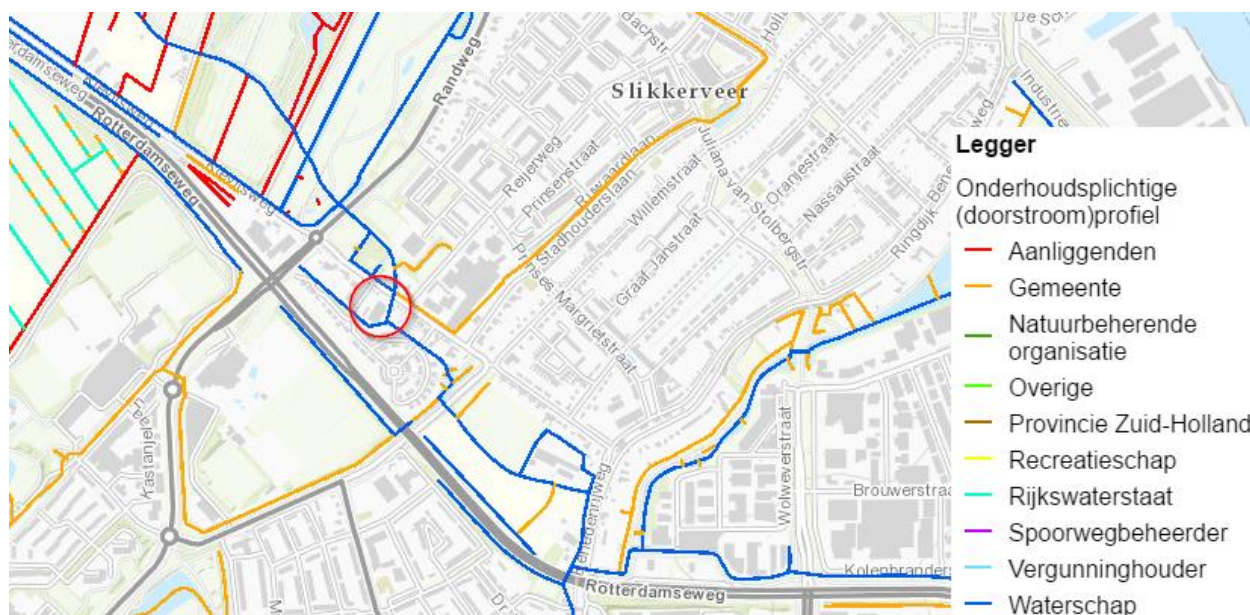
Om te zorgen dat de klimaatveranderingen zo min mogelijk invloed hebben op de watersystemen worden deze voor zover dat haalbaar en betaalbaar is robuust en klimaatbestendig ingericht.

Als derde punt is Schoon water een thema. De chemische en ecologische normen vormen hierbij het uitgangspunt. Er wordt tevens kritisch gekeken naar de mogelijke (negatieve) effecten van klimaatverandering om te zorgen dat hier tijdig maatregelen voor kunnen worden getroffen.

Als laatste is het thema Waterketen voor het waterschap van belang. Het doelmatig beheren van de zuiveringstechnische werken wordt hiermee bedoeld. Hoewel er geen grootschalige investeringen zijn gepland worden alle zuiveringstechnische werken geïnspecteerd en beoordeeld, om aan de hand daarvan de toekomstige investeringen te kunnen bepalen.

4.1.3. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Slikkerveer in de gemeente Ridderkerk. Rondom het gebied zijn verschillende woonpercelen gesitueerd. In het volgende figuur indicatief aangeduid met een rode cirkel. De blauwe lijnen welke direct naast het plangebied zijn gelegen geven de ligging van de Blaakwetering en andere hoofdwatertangen weer.

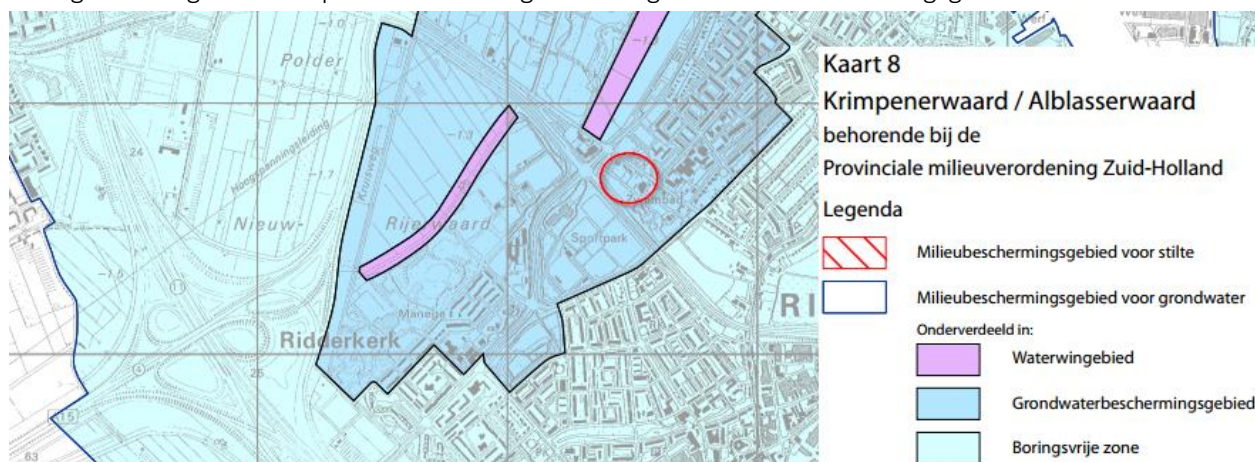


Figuur: uittreksel leggerkaart van het plangebied (rode cirkel) en omgeving.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals blijkt uit onderstaande figuur. Uit de provinciale milieuverordening Zuid-Holland blijkt dat het niet is toegestaan om te handelen of na te laten binnen een milieubeschermingsgebied indien het gebied kan worden geschaad.

Voor wat betreft de onderhavige ontwikkeling is daarbij met name de wijze van funderen van de nieuwe woningen relevant. In principe dienen gladde heipalen te worden gebruikt. Het gebruik van heipalen met verzwaarde punt is niet toegestaan. De wijze van funderen zal in overleg met Omgevingsdienst Haaglanden worden overlegd. Fundatie zal volgens de provinciale milieu verordening plaatsvinden. Het beoogde woongebruik is op zich niet nadelig voor het grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur: Milieubeschermingsgebieden voor grondwater (uitsnede kaart 8 Krimpenerwaard/ Alblasserwaard – bewerkt)

4.1.4. Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

De algemene lijn in het waterbeleid is dat bij een toename in afwaterend oppervlak (bebouwing en/of verharding), deze toename dient te worden gecompenseerd door realisering van extra oppervlaktewater dat in verbinding staat met het watersysteem van het betrokken poldergebied. In principe dient 10% van de toename te worden gecompenseerd als oppervlaktewater. De ondergrens hierbij is 250 m² toename. Daarnaast dient verdwijnend oppervlaktewater in principe volledig te worden gecompenseerd.

In de bestaande situatie is sprake van een plangebied dat reeds in belangrijke mate is bebouwd en/of verhard. Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal de hoeveelheid afwaterend oppervlak evenwel significant afnemen. In onderstaande berekening wordt hiervan een overzicht gegeven.

Kievitsweg 107/109/111 - waterbalans					
compensatie- eis bebouwing/verharding			10%		
compensatie- eis oppervlaktewater			100%		
ondergrens compensatie			250 m2		
Bestaande situatie					
Kievitsweg 107		bebouwing	1000 m2		(dansschool)
		verharding	1450 m2		(parkeerterrein)
Kievitsweg 109 (tuin)		bebouwing	178 m2		(kas/garage)
		verharding	0 m2		
Kievitsweg 111(tuin)		bebouwing	20 m2		(bijgebouwtje)
		verharding	0 m2		
Totaal			2.648 m2		
Nieuw situatie					
<i>11</i>	<i>bouwnummers</i>				
81,5 m2	1,2,3,4,10,11	6 woningen	489 m2		(nieuwbouw)
88,5 m2	6,7,8,9	4 woningen	354 m2		(nieuwbouw)
85 m2	5	1woning	85 m2		(nieuwbouw)
30 m2		bebouwing per woning	330 m2		(schatting vergunningvrij)
30%		verharding	278 m2		(schatting oprit en tuinverharding)
		wegen	292 m2		(nieuwe toegangsweg)
		paden	0 m2		(schelpenpad langs Blaakwetering)
Totaal			1.828 m2		
Saldo			820 m2		
dempen watergang			20 m2		

Al met al zal er dus geen sprake zijn van een te compenseren toename van het afwaterend vermogen van het plangebied. Als onderdeel van onderhavige ontwikkeling zal wel de sloot aan de zuidwestkant van het terrein worden vervangen door een duiker. Per saldo zal 20 m² oppervlaktewater (op waterniveau) worden gedempt. Deze geringe demping weegt op tegen de significante afname in de hoeveelheid verhard oppervlak op het terrein.

Hierover heeft reeds afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Hollandse Delta. Het vergraven van deze sloot stuit niet op bezwaren, mits de aansluiting op het watersysteem gehandhaafd blijft.

Voor wat betreft het bouwpeil wordt aansluiting gezocht bij naburige percelen. Er is sprake van voldoende drooglegging.

Afvalwaterketen en riolering

Bij nieuwbouw, zoals het onderhavige plan, is het wenselijk om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen waarbij schoon hemelwater apart van de riolering af wordt gevoerd. Het afvalwater zal via de bestaande gemeentelijke riolering worden geloosd. De capaciteit van de bestaande waterzuiveringsinstallatie wordt voldoende geacht om dit afvalwater te ontvangen en te verwerken, mede tegen de achtergrond dat lozing vanuit de horecagelegenheid niet meer zal plaatsvinden.

Ten aanzien van het hemelwater wordt de volgende afwikkeling beoogd:

- Hemelwater op een nuttige wijze benutten (vasthouden);

- Hemelwater laten infiltreren
- Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- Hemelwater afvoeren naar RWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterveiligheid en –keringen

Langs de Blaakwetering is voorzien in een dubbelbestemming ter bescherming van de hier aanwezige waterkering.

4.1.5. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen aspecten zijn welke zich vanuit een oogpunt van waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer maatregelen verzetten tegen onderhavige ontwikkeling.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan dient onder andere rekening te worden gehouden met de eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. De hinder werkt beide zijde op, dat wil zeggen dat het bedrijf een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg mogen zitten maar het bedrijf ook niet in haar bedrijfsvoering mag worden beperkt. De milieuzonering vindt plaats aan de hand van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 2009.

De planlocatie is echter gelegen op ruime afstand van bedrijvigheid in de omgeving. De dichtstbijgelegen relevante functies vormen het politiekantoor op een afstand van circa 70 meter en het Gemini College op een afstand van circa 110 meter.

4.2.1. Conclusie

Vanuit oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen bezwaren ten aanzien van het onderhavige plan. Voornoemde functies en andere omliggende bedrijven zullen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door de realisatie van het onderhavige plan.

4.3. Geluid

4.3.1. Wegverkeerslawaaï

Het onderhavige plan betreft de ontwikkeling van een elftal woningen. Woningen worden in de Wet geluidhinder aangeduid als geluidgevoelige objecten. In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder

andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Voor de Kievitsweg een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor deze weg geldt kortom een geluidzone van 200 meter, welke wordt gemeten vanaf de as van de weg. Op de naastgelegen weg Dolfijnpark geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, zodat deze weg niet relevant is in het kader van de Wet geluidhinder. Wel relevant is de Rotterdamseweg, een buitenstedelijke weg met meer dan 3 rijstroken en een aandachtszone van 400 meter.

Voor de geluidsbelasting geldt dat er een voorkeursgrenswaarde vastgesteld van 48 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend/gemeten op de gevel van een woning. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dienen maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting op de gevel te verminderen. Daarnaast is het mogelijk om het college van burgemeester en wethouders te verzoeken om een verhoging van de toegestane waarde vast te stellen. De uiterste grenswaarde is conform artikel 83 Wet geluidhinder 63 dB.

Gelet op het voorgaande is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bij onderhavige toelichting gevoegd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat voor alle omliggende wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Echter de geluidbelasting vanwege de Rotterdamseweg respectievelijk de Kievitsweg zorgen voor een geluidbelasting van maximaal 60 dB. Uit het onderzoek volgt dat het treffen van maatregelen aan de gevels van de desbetreffende woningen de meest doelmatige aanpak vormt.

4.3.2. Overig

Met overige vormen van lawaai, zoals industrielawaai, spoorweglawaai en scheepvaartlawaai behoeft op onderhavige locatie geen rekening te worden gehouden. De locatie is niet gelegen in of nabij een stiltegebied als bedoeld in de provinciale milieuverordening.

4.3.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft het aspect geluid geen onoverkomelijkheden aanwezig zijn. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op grond waarvan duidelijk is welke technische maatregelen dienen te worden getroffen.

4.4. Ecologie

De belangrijkste wet voor de natuurbescherming in Nederland is de Wet natuurbescherming. In deze wet zijn de onderwerpen geregeld welke eerder in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora-en faunawet waren opgenomen. De Wet natuurbescherming dient daarbij als kapstok voor de implementatie van Europese wetgeving zoals de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Het nieuwe plan mag geen strijdigheid opleveren met de voornoemde wet- en regelgeving.

4.4.1. Huidige situatie

In de bestaande situatie is reeds sprake van bebouwing en verharding. Binnen het plangebied is een dansschool gevestigd en een tweetal woningen. Daarnaast ligt er direct langs het plangebied een watergang, de Blaakwetering.

4.4.2. Beoogde ontwikkelingen

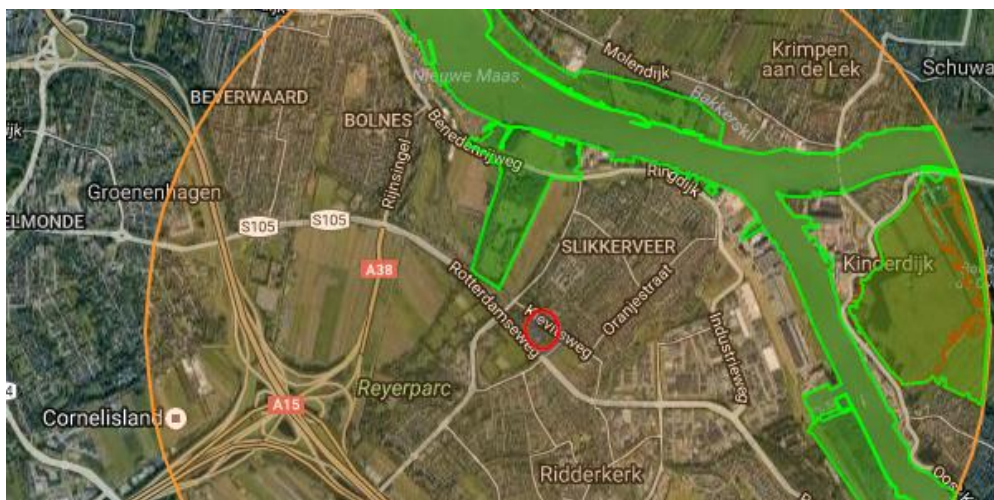
Het gehele plangebied wordt aangemerkt voor woningbouwontwikkeling. Om dit te kunnen realiseren wordt de dansschool geamoveerd en wordt een deel van de tuinen van de Kievitsweg 109 en 111 benut. Ten aanzien van het bouwplan zullen de volgende werkzaamheden plaats vinden:

- Sloopwerkzaamheden;
- Het bouwrijp maken van de grond;
- Bouwwerkzaamheden;
- Verwijderen van beplanting en bomen (waar mogelijk wordt het bestaande groen behouden).

4.4.3. Natuurgebieden

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of van internationaal belang zijn en moeten voor de aangewezen gebieden de beheersplannen opgesteld worden. De Wet natuurbescherming bepaalt vervolgens wat wel en niet kan in deze beschermde natuurgebieden en onder welke voorwaarden.

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een ecologische verbindingszone. Er ligt een groot ecologische gebied nabij het plangebied, het dichtstbijzijnde deel ligt op ruim 360 meter afstand. De ecologische hoofdstructuur is op het onderstaande kaartje weergegeven. Op circa 2,3 km ligt het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk (zie onderstaande figuur). Het plangebied is indicatief weergegeven met een rode cirkel.



Figuur: Ligging Ecologische Hoofdstructuur ten opzichte van het plangebied (rode cirkel)

Ten opzichte van de verkeersbewegingen die kunnen worden verwacht van een horecafunctie leidt het plan niet tot een relevante toename van stikstofdepositie uit bronnen zoals verbrandingsmotoren van motorvoertuigen. Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.1. Daarnaast hebben mogelijk verstorende effecten van de sloop- en bouwwerkzaamheden en de aansluitende bewoning slechts een beperkte reikwijdte welke niet relevant is voor de betreffende beschermde natuurgebieden.

4.4.4. Flora- en fauna

Ongeveer 500 plant- en diersoorten in Nederland vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

Hoewel er als onderdeel van de realisatie van onderhavig plan naar verwachting geen redenen zijn om rekening te houden met beschermde plant- en diersoorten, is er een ecologisch onderzoek verricht². Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat in algemene zin rekening moet worden gehouden met kleine zoogdieren en nestelende vogels. Op dit punt moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de winterslaaperperiode.

De te slopen bebouwing is niet geschikt voor vestiging van beschermde soorten, zoals vleermuizen. Voor wat betreft de horecagelegenheid wordt dit met name veroorzaakt door aan het pand aangebrachte geluidsisolerende maatregelen. Bij uitvoering van de werkzaamheden zal overeenkomstig de aanwijzing van de onderzoeksrapportage worden gewerkt overeenkomstig de Gedragscode Flora- en faunawet van de gemeente Ridderkerk.

4.4.5. Conclusie

Gelet op het voorgaande doen zich op het vlak van natuurbescherming en bescherming van flora en fauna geen beperkingen voor bij de realisatie van onderhavig project. Bij de planning en de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de winterslaaperperiode en het broedseizoen.

4.5. Luchtkwaliteit

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Aan de Kievitsweg 107, 109 en 111 zijn er luchtkwaliteitsprognoses bekend gemaakt via www.nsl-monitoring.nl. Hieruit blijkt dat in 2030 op deze locatie langs de Rotterdamseweg rekening wordt gehouden met circa 17 µg/m³ stikstofoxide en 19 µg/m³ fijn stof als jaargemiddelde concentratie. In 2015 bedroeg deze 28 µg/m³ stikstofoxide en 19 µg/m³ fijn stof.

Met deze waarden wordt voldaan aan de normering uit de Wet milieubeheer.

Voor wat betreft de van onderhavige ontwikkeling te verwachten emissies is van belang dat het om een herontwikkeling gaat welke bovendien van geringe omvang is. De bestaande horecagelegenheid, welke over het algemeen vrij veel verkeersbewegingen in de omgeving genereren, maakt plaats voor een elftal woningen. Zoals blijkt uit paragraaf 2.4.1 is daarbij een afname van de te verwachten verkeersaantallen geprognosticeerd. De ontwikkeling die met het onderhavige plan wordt beoogd, voldoet ruimschoots aan de drempelwaarden van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Als gevolg van dit plan zijn negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook niet aan de orde.

² Elzerman ecologisch advies, Flora en fauna quickscan Kievitsweg 107-109 te Ridderkerk, 7 november 2016, kenmerk 2016-N38, bijlage 1

4.6. Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

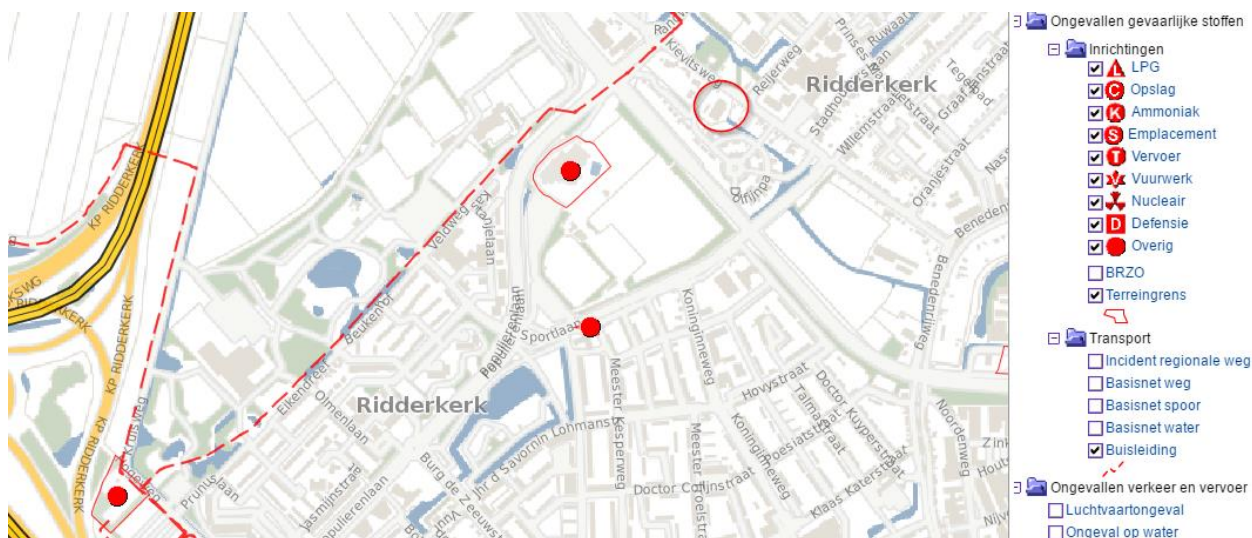
Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

4.6.1. Onderzoek

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur, plangebied indicatief weergegeven met rode cirkel). Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen. De afstand van de meest nabij gelegen risicovolle inrichting (sporthal en zwembad de Fakkel met de opslag van een tank chloorbleekloog) tot het plangebied bedraagt ruim 246 meter en vormt geen belemmering voor totstandkoming van dit plan.

In de directe nabijheid en binnen het projectgebied is verder geen sprake van risicovolle leidingen. De afstand van het plangebied tot het meest dichtbijgelegen hogedruk gasleiding bedraagt circa 180 meter. Het leiding tracé bevindt zich ten noordwesten van het plangebied.

Dit gedeelte van de Rotterdamseweg is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ten westen van het plangebied ligt op circa 1,1 km afstand de autosnelweg A38. Ten zuiden, zuidwesten van het plangebied ligt de autosnelweg A16 op 1,6 km afstand. Op basis van de gegevens zoals voorhanden uit de rapportage Basisnet Weg (d.d. oktober 2009) kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze transportroute is gelegen.



Figuur: uitsnede risicokaart (Bron www.risicokaart.nl - bewerkt)

4.6.2. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.7. Leidingen

Uit het onderzoek is niet gebleken dat er rekening dient te worden gehouden met overige leidingen, zoals hoogspanningsleidingen, drinkwatertransportleidingen en rioolwaterpersleidingen.

Een op korte afstand aanwezige brandstofleiding van defensie is reeds geruime tijd buiten gebruik gesteld. Deze wordt niet meer meegerekend voor het externe veiligheidsrisico. De desbetreffende leiding wordt bovendien uit de ondergrond verwijderd.

Evenwel zal er zoals te doen gebruikelijk een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de bouw- en aanlegwerkzaamheden.

4.8. Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich geteelt op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig plan beoogde gebruik.

Op dit punt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat in de bodem rekening moet worden gehouden met licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK⁴ en PCB⁵ en plaatselijk ook OCB⁶. In het grondwater zijn licht verhoogde waarden barium, xyleen en naftaleen

³ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Kievitsweg 107 - 109 te Ridderkerk, 12 december 2016, kenmerk: 16-2260-R01JV, bijlage 2 alsook: RSK Netherlands, Verkennend (water)bodemonderzoek Dolfijnpark (ong)., 24 oktober 2017, 514108.0001.

⁴ PAK: polycyclische aromatische koolwaterstoffen https://nl.wikipedia.org/wiki/Polycyclische_aromatische_koolwaterstoffen

⁵ PCB: Polychloorbifenylen - <https://nl.wikipedia.org/wiki/Polychloorbifenylen>

aangetroffen.

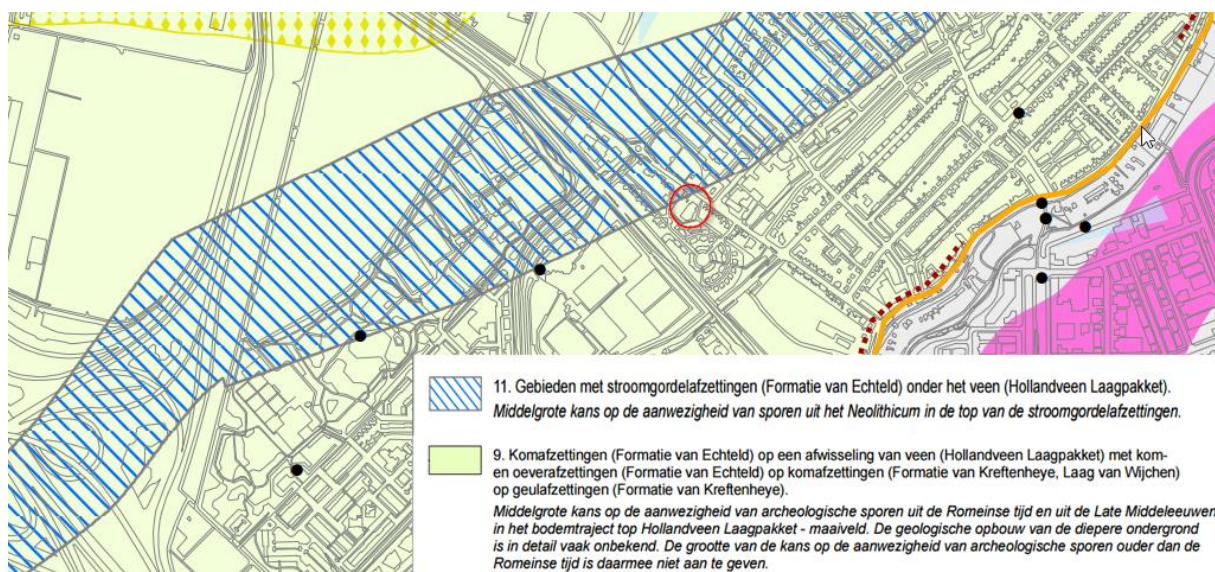
Dit verontreinigingsbeeld is consistent met historisch gebruik van en menselijk verblijf op deze gronden. Deze licht verhoogde waarden staan blijkens de onderzoeksrapportage niet in de weg aan het toekomstig woongebruik.

4.9. Archeologie

In een ruimtelijke onderbouwing als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een ruimtelijke onderbouwing als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Ridderkerk heeft in 2013 zijn Archeologiebeleid vastgesteld. Uit het bij deze nota behorende kaartmateriaal is af te leiden dat aan het perceel zelf is aangeduid als een archeologisch relevant terrein. Uit het tweede kaartje blijkt dat de archeologische waarden dieper dan 50 cm beneden het maaiveld zijn te verwachten. Op beide kaarten is het gebied indicatief weergegeven met een rode cirkel.



Figuur: Uitsnede archeologische kernmerkenkaart (Bron: gemeente Ridderkerk- bewerkt)

⁶ OCB: Organochloor bestrijdingsmiddelen - <https://en.wikipedia.org/wiki/Organochloride>



Figuur: Uitsnede archeologische kernmerkenkaart (Bron: gemeente Ridderkerk- bewerkt)

Daar er een middelgrote archeologische waarde is vastgesteld op het terrein is er voorafgaand een archeologisch onderzoek verricht ⁷.

Op basis van het onderzoek is gebleken dat de bodemopbouw van het plangebied intact is. Er zijn echter geen sporen aangetroffen die wijzen op bewoning of gebruik. Op die grond wordt geconcludeerd dat de gronden een lage archeologische verwachtingswaarde hebben.

In het bestemmingsplan is een beschermingszone opgenomen voor bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Door middel van deze beschermingszone zijn eventuele in de bodem aanwezige archeologische resten binnen de tot het bestemmingsplan betrokken gronden afdoende beschermd.

Er dient rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten bij eventuele werkzaamheden in het plangebied, ook buiten de zones waarvoor een verwachtingswaarde geldt. Wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.10. Cultuurhistorie en beeldkwaliteit

4.10.1. Gemeentelijk erfgoedbeleid 2013

In september 2013 is het gemeentelijk beleid over cultuurlandschap en historische stedenbouw vastgesteld. In dit beleidsstuk is de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van Ridderkerk beschreven.

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Ridderkerk beschikt met de Kerk singel, de dijkprofielen, de Kerkweg en de restanten van het voormalig

⁷ Transect-rapport 1199, Slikerveer, Kievitsweg 107 - Gemeente Ridderkerk 23 februari 2017, kenmerk 16110046, bijlage 3.

agrarisch landschap over een cultuurhistorisch waardevolle kern. Bij latere komuitbreidingen zijn cultuurhistorische waarden vaak veronachtzaamd.

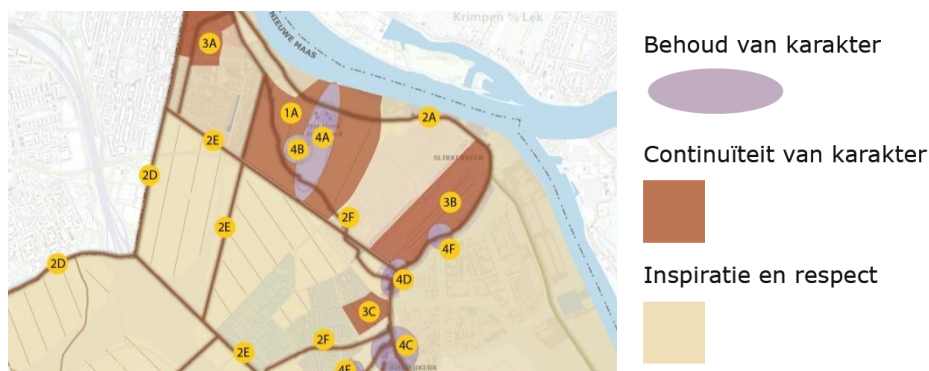
Op de onderhavige locatie is geen sprake van waardevolle bebouwing welke gehandhaafd dient te blijven. Wel vindt de onderhavige ontwikkeling plaats langs de Blaakwetering.

4.10.2. Blaakwetering

In het Erfgoedbeleid van de gemeente Ridderkerk zijn de Blaakwetering en de Kievitsweg aangewezen als waardevolle historisch geografische lijn in het landschap.

Als historische structuur is deze in het landschap en door het bebouwde gebied nog goed herkenbaar en van betekenis voor de samenhang in de omgeving.

Voor de Blaakwetering en de Kievitsweg geldt de beleidslijn Continuïteit van karakter. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen gericht moeten zijn op het bewaren en waar mogelijk versterken van de samenhang van deze lijnen. Niet alleen als landschappelijk element maar ook in relatie tot de veelal historische (lint)bebouwing.



Figuur: Uitsnede uit de beleidskaart van het gemeentelijk erfgoedbeleid (Bron: gemeente Ridderkerk- bewerkt)

Met de ontwikkeling van de locatie wordt de zijde van de Blaakwetering publiek toegankelijk gemaakt door de aanleg van een voetpad zodat de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de watergang vergroot wordt. Hiernaast wordt door het verdwijnen van het bushokje de zichtbaarheid van de Blaakwetering vanaf de Kievitsweg vergroot en daarmee de samenhang met het aan de andere zijde van deze weg gelegen deel van de Blaakwetering.

Met betrekking tot de Kievitsweg wordt in het bouwplan aangesloten op de bestaande lintbebouwing langs deze historische polderweg. Het karakter van dit deel van de weg wordt bepaald door de individuele, pondsgewijze, invulling van de bebouwing georiënteerd op de Kievitsweg. In het bouwplan wordt aangesloten op deze kenmerken.

Hiermee past de ontwikkeling in het beleid van de gemeente dat gericht is op een zorgvuldige omgang met cultuurhistorie waaronder de historische geografische lijnen zoals de Blaakwetering en de Kievitsweg.

Voor een zorgvuldige omgang met de cultuurhistorische waarden van de Blaakwetering is de

dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie opgenomen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

De Kievitsweg zelf valt buiten de plangrens van dit bestemmingsplan.

4.10.3. Beeldkwaliteit en welstand

Bij het ontwerp van de betrokken woningen zal aansluiting worden gezocht bij bestaande woningen aan de Kievitsweg.

Er is gekozen voor een zorgvuldig en evenwichtig gedetailleerd conventioneel ontwerp in rode baksteen en antraciet pannen met een nokrichting welke evenwijdig aan de weg ligt. Dit sluit aan bij de woningen langs de Kievitsweg welke meest stammen uit de jaren '30 van de vorige eeuw.



De gemeentelijke welstandsnota van 28 februari 2009 ingedeeld in gebied 4: “Lintbebouwing Kerkweg/Kievitsweg”. Voor dit gedeelte van de Kievitsweg geldt een bijzonder welstandsregime dat is gericht op behoud van een samenhangend beeld. Hierbij worden specifiek benoemd:

- herhaling van ontwerp met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding;
- een gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap;
- zorgvuldige detaillering;
- het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

De gemeentelijke adviescommissie inzake Welstand heeft reeds positief geadviseerd over het bouwplan.

4.11. Milieueffectrapportage

In het besluit milieueffectrapportage is in de onderdelen C en D van de bijlage opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn. Het kan hierbij gaan om een plan-mer, een project-mer en een mer-beoordelingsplicht.

Vanwege het feit dat het een zeer kleinschalige ontwikkeling betreft en er geen negatieve milieugevolgen worden verwacht hoeft er geen milieueffectrapportage op te worden gemaakt, noch een mer-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

5.1. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

In de onderhavige situatie is sprake van bestemming die een grootschalige horecafunctie mogelijk maakt tot een vloeroppervlak van circa 2.000 m². In lijn daarmee dient rekening te worden gehouden met de nodige afstraling op de omgeving in de vorm van verkeersaantrekkende werking, geluidsoverlast en parkeerdruk, nu ook op basis van de parkeerbalans duidelijk is dat de parkeervraag van deze horecafunctie niet op eigen terrein kon worden ingevuld. Een dergelijke horecafunctie zal ook invloed kunnen hebben op de nachtrust, bijvoorbeeld in de vorm van stemgeluid van aankomende en vertrekkende bezoekers, dichtslaande portieren, motorgeluid en eventuele lichthinder van koplampen. Als uitvloeisel van onderhavig plan zal sprake zijn van een 11-tal woningen welke qua kavelgrootte, bouwvolume en ontwerp passen in de bestaande ruimtelijke structuur. Qua bebouwing en verharding zal een meer extensieve situatie ontstaan. Een en ander vormt per saldo een positieve planologische ontwikkeling voor de omgeving, vanwege de te verwachten afname qua toeloop, verkeers- en parkeerdruk alsook verbetering van de nachtrust.

Eventueel planologisch nadeel voortvloeiend uit onderhavig plan is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het in procedure brengen van onderhavig plan, zijn in de periode juni-november 2016 zijn alle direct omwonenden persoonlijk benaderd over de plannen voor de onderhavige locatie.

Aansluitend is er op 26 januari jl. een inloopavond in het gemeentehuis georganiseerd waar alle 11 direct omwonenden persoonlijk voor uitgenodigd zijn. Alle deze omwonenden hebben deze inloopaavond bezocht. In algemene zin wordt als positief ervaren dat het perceel een nieuwe functie / invulling zal krijgen waarbij de horecafunctie verdwijnt.

Tijdens de inloopavond was er ook interesse in de nieuw te bouwen woningen.

5.3. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied. In het kader van dit plan is in een vroeg stadium overleg gepleegd met het Waterschap Hollandse Delta en de provincie Zuid-Holland.

5.4. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Kievitsweg 107 heeft van 3 november tot en met 14 december 2017 ter inzage gelegen. Het college heeft dit bekend gemaakt op 2 november 2017 via de gemeentelijke website, de Staatscourant en de Blauwkai.

Wij hebben van de heer J.L. Kooijman een zienswijze ontvangen binnen de termijn, geregistreerd op 13 december 2017. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord.

1. Aantasting karakteristiek Kievitsweg en Dolfijnpark

Door de heer Kooijman wordt gesteld dat het bestemmingsplan zal leiden tot een aantasting van het karakteristieke van de Kievitsweg en het Dolfijnpark.

Wij delen deze opvatting niet. In de huidige situatie is sprake van een pand met een naar verhouding tot de omgeving groot bouwvolume dat beschikt over een horecabestemming. Dit betreft een historisch gegroeide situatie, die echter niet goed meer past in deze omgeving. De invulling met woningen die het onderhavige bestemmingsplan beoogt, sluit voor wat betreft functie, stedenbouwkundige opzet en ontwerp veel beter aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de Kievitsweg en het Dolfijnpark. Verder wordt in het erfgoedbeleid van de gemeente Ridderkerk aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, indien mogelijk cultuurhistorische elementen in het landschap zichtbaar moeten worden. Meer specifiek betreft dit het bevorderen van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Blaakwetering vanaf zowel de Kievitsweg als ook het Dolfijnpark.

2. Vermindering woongenot geluidoverlast en lichthinder van koplampen

Door de heer Kooijman wordt gesteld dat de woningen die het nieuwe bestemmingsplan zal toelaten, zullen leiden tot geluidoverlast en ook lichthinder vanwege de nieuwe ontsluiting tegenover zijn woning.

De van woongebruik te verwachten geluid- en lichtuitstraling (met name van woonverkeer) is zeer beperkt en zal vooral overdag optreden. Deze uitstraling zal opgaan in het bestaande woon- en verkeersbeeld. In de late avond en nacht zal in de regel zeer beperkt sprake zijn van autoverkeer. Het zal hierbij vooral gaan om naar de nieuwe woningen terugkerend verkeer, zodat geen lichtschijnsel in de richting van de woning van de heer Kooijman zal optreden. Daadwerkelijk lichtschijnsel in de woning van de heer Kooijman wordt in grote mate voorkomen door tussengelegen (opgaande) begroeiing. Het vervallen van de horecabestemming vormt op dit punt juist een verbetering voor de heer Kooijman, nu de gestelde overlast in algemene zin kan worden verwacht van een solitaire horecabestemming. Van belang daarbij is ook dat de horecabestemming qua parkeervraag mede is aangewezen op de parkeervakken voor en naast het woonhuis van de heer Kooijman. In geval van horeca dient bovendien

rekening te worden gehouden met piekbelastingen qua lichtschijnsel en geluiduitstraling in late avond en nacht op momenten dat bezoekers huiswaarts keren.

3. Daling waarde woonhuis

De heer Kooijman vreest voor daling van de waarde van zijn woning.

De eventuele waardedaling van het woonhuis van de heer Kooijman vormt een planschadeaspect dat in het voorkomende geval in een afzonderlijke procedure aan de orde zal komen. Het planschaderisico is gedekt met een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Het planschaderisico wordt hoe dan ook niet als beperkend gezien voor wat betreft de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4. Overlast van bouw, bouwschade

De heer Kooijman vreest voor overlast en schade vanwege de bouw van de woningen.

In algemene zin kan overlast worden ervaren van bouw- en verbouwwerkzaamheden, net zoals van wegwerkzaamheden. Hierbij dient de vergunninghouder te voldoen aan het Bouwbesluit en de voorschriften die van toepassing zijn op de omgevingsvergunning met kenmerk R170306199. Dat bij uitvoering van de bouw geen schade ontstaat voor omliggende bebouwing is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. In het kader van deze procedure kan niet vooruit worden gelopen op het mogelijk ontstaan van schade en overlast. In een voorkomend geval staat daarvoor aan de heer Kooijman afzonderlijk rechtsbescherming open.

6. Juridische plantoelichting

Qua plansystematiek is aansluiting gezocht bij eerder binnen de gemeente vastgestelde bestemmingsplannen.

De gehanteerde plansystematiek voor de woningen komt neer op een tuinbestemming voor de gronden aan de voorzijde van een woning. De woning zelf (het hoofdgebouw) dient te worden opgericht in een bouwvlak, waarbij de overige woonbestemming bedoeld is als achtererf/tuin en eventuele (vergunningvrije) bouwwerken, aan- en bijgebouwen.

De waterstaatkundige belangen van de aanwezige watergangen en duiker zijn beschermd middels een daarvoor bedoelde dubbelbestemming. De cultuurhistorische waarde van de Blaakwetering is eveneens middels een dubbelbestemming gezekeerd.

De nieuw aan te leggen toegangsweg zal een bestemming verkrijgen 'verkeer-verblijfsgebied'. Dit sluit aan bij het karakter van deze toekomstige erfontsluitingsweg. Voor de zone langs de Blaakwetering met het toekomstige wandelpad is voorzien in een groenbestemming.

Verder wordt uit de aard der zaak voldaan aan de IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012), de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en de STRI 2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Bijlagen

Bijlage 1 - Ecologische quick-scan, Elzerman ecologisch advies, 7 november 2016, kenmerk 2016-N38

Bijlage 2 - Bodemonderzoek Inventerra, 12 december 2016, kenmerk: 16-2260-R01JV

Bijlage 3 - Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 - Bodem- en waterbodemonderzoek