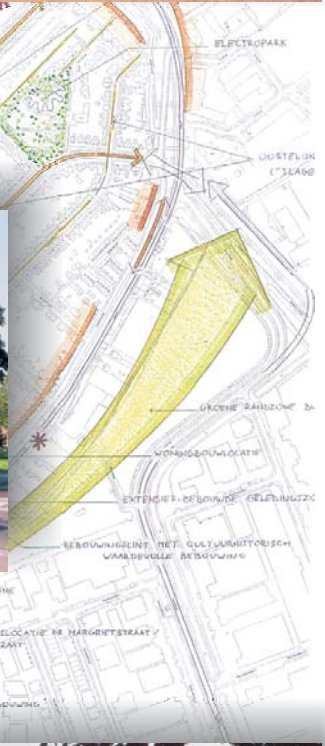
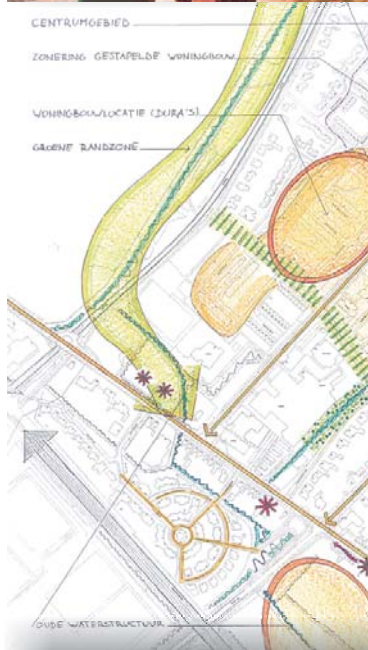


ridderkerk slikkerveen

bestemmingsplan



ridderkerk

slikkerveer

bestemmingsplan

procedure

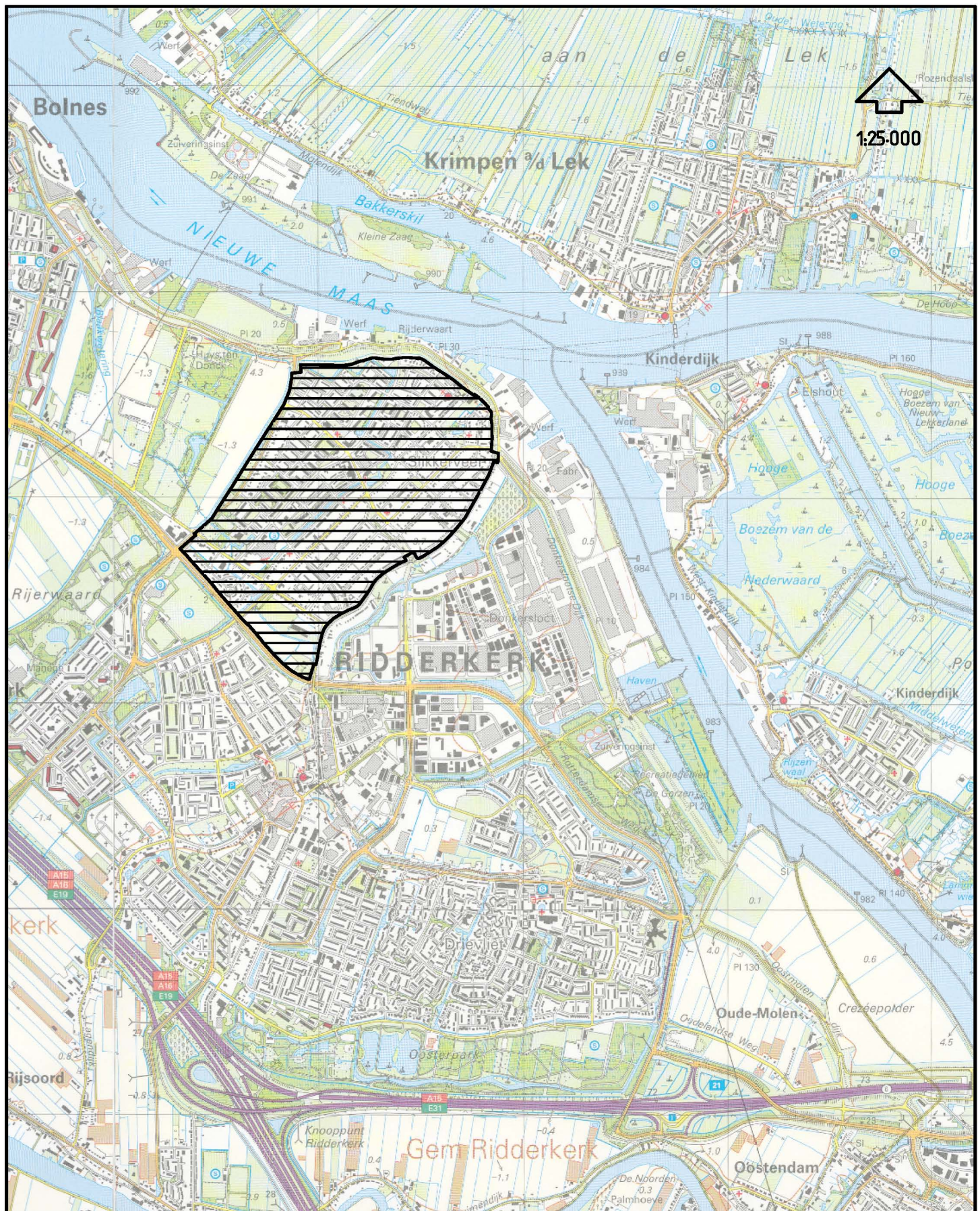
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
10540.01	5 juni 2008	5 juni 2008	27 jan. 2009	25 nov. 2009

opdrachtleider : ir. L.C. Snel

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Begrenzing plangebied en vigerende regeling	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3. Gemeentelijk beleid	7
3. Analyse plangebied	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Begrenzing van het plangebied	9
3.3. Historische ontwikkeling	11
3.4. Ruimtelijke beschrijving en analyse	12
3.5. Cultuurhistorie en archeologie	17
3.6. Conclusies ten behoeve van de planvorming	19
4. Ontwikkelingen	21
5. Milieuaspecten	27
5.1. Bedrijven	27
5.2. Externe veiligheid	29
5.3. Horeca	30
5.4. Luchtkwaliteit	31
5.5. Industrielawaai	32
5.6. Wegverkeerslawaaï	33
5.7. Leidingen	35
5.8. Bodem- en grondwaterkwaliteit	35
5.9. Waterhuishouding	35
5.10. Duurzaamheid	40
5.11. Ecologie	40
6. Juridische plantoelichting	45
6.1. Algemeen	45
6.2. Artikelsgewijze toelichting	45
6.3. Handhaving	48
7. Economische uitvoerbaarheid	49
8. Resultaten inspraak en overleg	51
8.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO	51
8.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro	57
9. Gewijzigde vaststelling	65
9.1. Inleiding	65
9.2. Ingediend verzoek	65
9.3. Uitvoeringsaspecten	65

Bijlagen:

1. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Bedrijfsinventarisatie.
3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
4. Brieven overleginstanties.
5. Verslag inspraakavond.
6. Onderzoek luchtkwaliteit.



figuur 1
ligging plangebied

1.1. Aanleiding

De gemeente Ridderkerk heeft een traject ingezet om te komen tot actualisering van verouderde vigerende bestemmingsplannen. Een van de gebieden waarvoor het vigerende bestemmingsplan is verouderd, is de oude kern Slikkerveer. Actualisering is onder meer noodzakelijk in verband met gewijzigde situaties en inzichten en het inspelen op actuele wijzigingen in de wetgeving. Het bestemmingsplan voor Slikkerveer is daarnaast met name bedoeld om de huidige kwaliteiten en structuren vast te leggen en eventuele veranderingen ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur mogelijk te maken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom een aantal ontwikkelingen, hetzij direct, hetzij via een (binnenplanse) procedure mogelijk gemaakt. Hierbij wordt een parallel gezocht met het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing "Sterke Wijken, Vitale Gemeente" (2000) en de Notitie Woningbouwlocaties (2002). Het beleidsaccent in Ridderkerk voor het wonen ligt op het maken van een kwaliteits-sprong door het verbeteren van de woningvoorraad, vervanging van verouderde delen van de woningvoorraad, meer variatie in het woningaanbod en aandacht voor wijk- en buurtbeheer. In de Notitie Woningbouwlocaties worden verschillende herstructureringslocaties beschreven die reeds binnen de bestemmingsplanperiode worden voorzien.

Het bestemmingsplan heeft, ondanks het mogelijk maken van deze ontwikkelingen, een overwegend consoliderend karakter. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Ter voorbereiding op het voorontwerpbestemmingsplan is de notitie planopzet opgesteld. In deze notitie zijn de huidige kwaliteiten en structuren van Slikkerveer geanalyseerd. Naast het in beeld brengen van de bestaande situatie en de aanwezige knelpunten, zijn kansen en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied verkend.

Het plan is op 27 februari 2006 door de raad vastgesteld. In de verdere procedure is het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten buiten de wettelijke termijn genomen. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft op 25 juli 2007 geoordeeld dat aldus van rechtswege goedkeuring aan het plan is onthouden. Hierop is besloten om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Waar nodig vanwege tussentijds veranderd beleid of regelgeving is het plan geactualiseerd.

1.2. Begrenzing plangebied en vigerende regeling

Het plangebied beslaat nagenoeg de hele wijk Slikkerveer ten noorden van de Rotterdamseweg, uitgezonderd het "buitendijks" gelegen gedeelte en de bebouwingszone aan de Ringdijk. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de groenzone langs de Randweg (zie figuur 1).

Tot goedkeuring van het voorliggende plan vigeren in het plangebied de volgende bestemmingsplannen.

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	Kroon
Slikkerveer West	06-01-1975	10-09-1975	
Slikkerveer Midden	28-05-1984	19-03-1985	29-01-1987
Slikkerveer Oost	13-04-1981	20-04-1982	07-02-1985
Ridderkerk Noord	24-10-1977	12-12-1978	
Ridderkerk West	28-11-1983	17-17-1984	
Dolfijn	27-08-1990	08-01-1991	

Het voorliggende plan dient ter vervanging van de vigerende regelingen met betrekking tot het plangebied.

1.3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante beleid van de gemeente en de hogere overheden weergegeven (onder andere stedelijke vernieuwing). Hoofdstuk 3 geeft een weergave van de ruimtelijke en functionele analyse van de aanwezige kansen en knelpunten zoals die in het kader van de notaplanopzet is uitgevoerd. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de ruimtelijke voorstellen die zijn voorzien ter verbetering van de structuur en het functioneren van de wijk behandeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. Dit hoofdstuk bevat ook een waterparagraaf en het ecologisch onderzoek. Een toelichting op de juridische regeling van het plan wordt gegeven in hoofdstuk 6. Daarbij wordt ook kort ingegaan op de relevantie van nieuwe wetgeving en wordt aandacht besteed aan het gemeentelijk handhavingsbeleid.

De hoofdstukken 7 en 8 behandelen de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de inspraak en het overleg.

Ridderkerk bestaat uit wijken en kernen met een eigen karakteristiek en sfeer. De binding van bewoners met de eigen wijk is groot. De aanwezigheid van groene gebieden tussen de wijken en binnen de woongebieden speelt bij de waardering van Ridderkerk als woongemeente een belangrijke rol. In het ISV-programma (2000) is al aangegeven dat behoud van deze bijzondere sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke structuur als zeer waardevol wordt beschouwd. Onderstaand wordt het relevante beleid van de verschillende overheden beschreven ten aanzien van het woongebied Slikkerveer.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte zet het ruimtelijk beleid voor de lange termijn (tot 2030) uiteen. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

Met betrekking tot benutting van het bestaande bebouwde gebied wordt aangegeven dat in de laatste jaren voor Nederland als geheel al 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied (zoals dat in 1996 bestond) heeft plaatsgevonden. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Zowel hoogbouw, als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Het is van belang dat ook voor de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnenstedelijk te realiseren.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Nota Wonen (2000)

In de Nota Wonen (2000) is de omslag gemaakt van huisvesten naar wonen; van volkshuisvestingsbeleid naar woonbeleid. Steeds belangrijker wordt de kwaliteit van het wonen, waarbij het niet alleen gaat om de kwaliteit van de woningen, maar ook om die van de woonomgeving. Voor wat betreft de woningdifferentiatie blijkt uit de Nota Wonen dat door de vergrijzing steeds meer behoefte zal ontstaan aan woningen voor senioren, met nadruk op appartementen, zo mogelijk in de nabijheid van (centrum)voorzieningen en met de mogelijkheid van zorgvoorzieningen.

Over het gemeentelijk woonbeleid wordt in de Nota Wonen gesteld dat het integraler moet worden: woonbeleid is meer dan een goed beheer van een betaalbare voorraad. Voor de vitaliteit van steden en dorpen is het van belang dat meer verbindingen worden gelegd met sociaal beleid, milieu- en verkeer- en vervoersbeleid en dat woonbeleid wordt gevoerd voor alle huidige en toekomstige bewoners van de gemeente. Bij het opstellen van het ISV-programma en het opstellen van wijkontwikkelingsplannen is en wordt daar in Ridderkerk uitdrukkelijk aandacht aan besteed.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal en regionaal beleid komt vooral tot uitdrukking in het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2020.

Streekplan Rijnmond (Interim beleidsnota 1996)

In het streekplan is het plangebied aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Het beleid met betrekking tot het wonen is onder andere gericht op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van bestaande woonwijken. Het woningbouwprogramma is gericht op benutting van de binnenstedelijke capaciteit en uitleg in VINEX-locaties.

De wijk ligt in een boringsvrije zone en het westelijk deel van de wijk maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied in verband met waterwinning. Bij nieuwe ontwikkelingen dient verder rekening gehouden te worden met het natuurgebied aan de westkant van de wijk en bedrijventerrein Donkersloot aan de oostkant.

Streekplan Rijnmond Halfweg (2000)

In deze nota wordt geconstateerd dat er te weinig woningen gebouwd worden en dat de consument hogere eisen stelt aan wonen en woonomgeving. Er is tevens grote behoefte aan woningen in de middeldure en duurdere koop- en huursector voor ouderen en samenwonende tweeverdieners. Doelstelling is het creëren van goede woonmilieus met een eigen identiteit die bij het gebied past.

Ruimtelijk Plan Rotterdam 2020

In december 2005 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2020 (RR2020) door Gedeputeerde Staten en het bestuur van de stadsregio Rotterdam vastgesteld. Het nieuwe streekplan RR2020 is een combinatie van een herziening van het streekplan Rijnmond en een regionaal structuurplan voor Rijnmond. Het RR2020 is een integraal plan waarin alle belangrijke thema's en ontwikkelingen in samenhang zijn afgewogen.

De drie hoofddoelstellingen van het RR2020 zijn:

1. verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2. versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief;
3. bevorderen van de sociaal-culturele diversiteit, voor zover deze het gevolg is van de individuele keuzes en leefstijlen van de inwoners en niet leidt tot verschijnselen als segregatie en stigmatisering.

Het RR2020 sluit aan bij het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" van de rijksoverheid. De verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkeling blijft in de eerste plaats in handen van de gemeenten.

De opgave voor de regio laat zich samenvatten in 10 punten voor de regio Rotterdam. De kern van de ontwikkelingsopgave is een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking en een belangrijke verbetering van het woon- en leefmilieu. Met betrekking tot het verbeteren van het woon- en leefmilieu, is het creëren van een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden de belangrijkste opgave voor de regio Rotterdam. Gesteld wordt dat omvangrijke herstructurerings- en nieuwbouwprojecten sinds de jaren negentig het aanbod van aantrekkelijke woonmilieus weliswaar hebben vergroot, maar nog niet op het gewenste niveau hebben gebracht. Naast een verbetering van het woon- en leefmilieu is ook een uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Als geschikte locaties voor nieuwe woonmilieus worden locaties bij knooppunten, langs de rivieroever, langs de randen van het stedelijk gebied en in delen van het landelijk gebied genoemd. De voorziene ontwikkelingen passen binnen de RR2020.

Nota Regels-voor-Ruimte (2005)

De nota Regels-voor-Ruimte vervangt per 15 maart 2005 de Nota Planbeoordeling uit 2002. Met deze nota wordt de verschuiving van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie binnen de provincie vorm gegeven, waarbij de nadruk komt te liggen op het ontwikkelen van een duurzame omgevingskwaliteit. Daarbij krijgen lokale overheden meer ruimte om belangen van lokaal niveau op eigen wijze te regelen. In de nota Regels-voor-Ruimte is hiervoor een aantal wijzigingen en vereenvoudigingen doorgevoerd in het planbeoordelingsproces.

2.3. Gemeentelijk beleid

Notitie Woningbouwlocaties (2002)

In de Notitie woningbouwlocaties worden voor de planperiode de volgende inbreidings- en herstructureringslocaties binnen het plangebied beschreven:

- herstructurering van de voormalige schoollocatie Juliana van Stolbergstraat;
- herstructurering Reijerweg/Landrestraat: sloop van Dura-Coignetwoningen en nieuwbouw zo mogelijk met behoud van delen van de groene binnenhoven en ruimtelijke aansluiting op de bebouwingsstructuur van de omgeving.

Het (boven)gemeentelijk beleid voor Slikkerveer is gericht op beheer en uitbouw van de woonkwaliteiten van het gebied door middel van gerichte herstructurering. Daarbij zal de differentiatie vooral worden afgestemd op de woningbehoefte van de wijk.

Wijkontwikkelingsplan (2004)

Op 17 mei 2004 is het wijkontwikkelingsplan Slikkerveer vastgesteld door de gemeenteraad. Het wijkontwikkelingsplan schetst het huidige beeld van de wijk op fysiek en sociaal gebied. Ook worden de sterke en zwakke kanten van de wijk geschetst. Op basis van deze analyse worden activiteiten en projecten opgenomen die in de komende 10 jaar moeten worden uitgevoerd. Aan deze projecten is een periodisering gegeven.

Bij het tot stand komen van het wijkontwikkelingsplan zijn de inwoners van Slikkerveer op ruime schaal betrokken. In de klankbordgroep zaten naast vertegenwoordigers van organisaties, ook een aantal inwoners uit de diverse delen van Slikkerveer. Verder zijn in april en mei 2003 wijkavonden gehouden, om organisaties en bewoners aan het woord te laten over de wijk. Daarnaast is in juni 2003 een huishoudenenquête gehouden. De resultaten hiervan zijn gebruikt om mede inhoud te geven aan het plan.

De belangrijkste voorstellen uit het wijkontwikkelingsplan zijn:

- het verbeteren van de groenstructuur;
- de bereikbaarheid van de rivier verbeteren;
- beter gebruik van de buitenruimte voor jongeren;
- het ombouwen van een trapveld tot wijsportvoorziening;
- het in ontwikkeling nemen van de herstructureringslocaties W. Landréstraat/Diepenbrockstraat/Sweelinckstraat/Reijerweg, Slikkerveer Zuid-Oost, Bizetstraat en De 3 Rivieren;
- het behouden en versterken van het Donckse Bos en omgeving als recreatiegebied;
- het behouden van het goede voorzieningenniveau;
- het behouden van de geheel eigen sociale samenhang.

Voor de wijk Slikkerveer is de volgende visie op de toekomst geformuleerd:

Slikkerveer ontwikkelt zich verder richting een leefbare wijk waarbij de inspanningen erop zijn gericht de sociale samenhang te behouden.

Ridderkerk voortvarend, Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2010

In januari 2005 is de nota "Ridderkerk voortvarend", Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2010 verschenen. In de nota wordt teruggekeken naar het eerste meerjaren ontwikkelingsprogramma "Sterke wijken, vitale gemeente" dat de planperiode 2000-2005 besloeg. Het tweede meerjaren ontwikkelingsprogramma bouwt hierop voort. Op een paar belangrijke punten zijn er echter ook bakens verzet. Ridderkerk staat voor wat betreft haar toekomstige ontwikkeling op dit moment immers voor een belangrijke keuze. Enerzijds komen in stedenbouwkundig opzicht op niet zo heel lange termijn de grenzen aan de bouwpotentie van Ridderkerk in zicht. Anderzijds vragen de belangrijke trends en ontwikkelingen als regionalisering en de veranderende rol van de gemeentelijke overheid om een positiebepaling. De nota bevat een visie op het toekomstige Ridderkerk.

3. Analyse plangebied

9

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de historische, stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten van het woongebied beschreven en geanalyseerd. De beschrijving en analyse zijn gericht op het signaleren van sterke en zwakke punten van Slikkerveer, wat uiteindelijk uitmondt in een aantal aandachtspunten voor het stedenbouwkundige beleid. Deze aanbevelingen vinden hun vertaling in ruimtelijke en programmatisch bouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden (hoofdstuk 4).

3.2. Begrenzing van het plangebied

Door de sterke groei van Slikkerveer is de kern bijna een geheel gaan vormen met de bebouwing van het oorspronkelijke dorp Ridderkerk. Beide kernen worden nu slechts gescheiden door de Rotterdamseweg en het sportpark met zwembad ten westen van de Sportlaan en door de agrarische kavels met bijbehorende bijzondere (boerderij)bebouwing tussen de Rotterdamseweg en de Kievitsweg ten oosten van de Sportlaan (figuur 2).

Direct ten noordwesten van Slikkerveer ligt een groot landgoed; "het Donckse bos". Tussen het gelijknamige landhuis en het in landschapsstijl aangelegde park bestaat een sterke visuele en functionele relatie. Langs de buiten het plangebied gelegen Donckselaan zijn verschillende oorspronkelijk bij het Huys ten Donck behorende arbeiderswoningen te vinden. Het park, dat een beschermd natuurgebied is, vormt één van de belangrijkste groenelementen van Ridderkerk en is door haar ligging direct naast Slikkerveer van groot belang voor deze kern. De groene structuur van het park zet zich in zekere zin door over de Randweg naar het groengebied aan de Kievitsweg, waar zich nog de uit 1829 daterende grafkelder van de familie Groeninx van Zoelen, de eigenaren van het Huys ten Donck, bevindt.

Aan de noord-, noordoost- en zuidwestzijde wordt Slikkerveer begrensd door de Ringdijk. Het karakter wordt hier sterk bepaald door de groene taluds en de deels historische bebouwing. Toch is sprake van een groot ruimtelijk verschil tussen het noord-, noordoostelijk deel en het zuidoostelijke deel van de Ringdijk.

Het noord- en noordoostelijk deel bevat de buitendijks aan de rivier gerelateerde woon- en bedrijfsbebouwing van Slikkerveer-Rivieroevers. Deze, voor een deel monumentale, bebouwing is hoog aan de dijk gelegen en de voorzijde van de bebouwing oriënteert zich op de dijk (uitkijkend over Slikkerveer). De binnendijks gelegen, veelal vrijstaande bebouwing van Slikkerveer, ligt laag en is voor het merendeel met de voorzijde van de dijk afgekeerd. Het talud langs de dijk is nagenoeg onbebouwd gebleven. De dijk heeft hier dan ook een erg breed profiel, waardoor dit deel van Slikkerveer een bijzonder groen karakter heeft.

Het zuidoostelijk deel van de Ringdijk wordt binnendijks sterk bepaald door de aan de dijkvoet gesitueerde en op de dijk georiënteerde bebouwing. Deze bestaat vooral uit lage rijtjes met arbeiderswoningen en verspreid voorkomende twee-aaneen of vrijstaand gebouwde woningen. Ook komt verspreid in het dijktaalud bebouwing voor. De aan de buitendijkse zijde van de Ringdijk gelegen bebouwing staat eveneens onderaan de dijk en gaat daardoor in hoge mate verscholen achter het dijklichaam. Hierdoor werkt het zuidoostelijk deel van de Ringdijk veel meer als een ruimtelijk scheidend element dan het noord- en noordoostelijk deel van de Ringdijk, waar meer sprake is van een ruimtelijke overgang. In tegenstelling tot het noord- en noordoostelijk deel, is het groen in het zuidoostelijk deel meer aanwezig aan de buitendijkse zijde van de dijk, terwijl het beeld binnendijks veel sterker wordt bepaald door een fraaie en dichte bebouwingsstructuur.



figuur 2
ruimtelijke structuur

3.3. Historische ontwikkeling

Het oorspronkelijke buurtschap Slikkerveer ligt in het noordoosten van de gemeente Ridderkerk bij de driesprong van de Noord, de Nieuwe Maas en de Lek. Slikkerveer als zelfstandige dorpsnederzetting ontstond in de tweede helft van de 15^e eeuw. Aanvankelijk ontwikkelde de bebouwing zich in de vorm van een dijklint langs de in 1441 opgeworpen rivierdijk Ringdijk/Benedenrijweg, die de polders Oud- en Nieuw Reijerwaard beschermde tegen het rivierwater. De huizen langs de Benedenrijweg waren gelegen aan de kop van de kavels van het achtergelegen polderland, waarbij de in Slikkerveer wonende scheepstimmerlieden langs de Ringdijk waren gevestigd.

Tot halverwege de 20^e eeuw ontwikkelde Slikkerveer zich langs de dijk en langs een paar assen de polder in, langs de huidige Willemstraat en Oranjestraat. Het belangrijkste dorpsgebied lag aan deze assen, de dijk en in het gebied ten noorden van de huidige Amaliastraat.

De landbouw en de vlasbewerking vormden toen nog de belangrijkste bronnen van bestaan. De Duitse eenwording van 1870 en het gereedkomen van de Nieuwe Waterweg in 1872 leidden tot een sterke ontwikkeling van Rotterdam als belangrijkste havenstad. Door deze economische groei van Rotterdam en het achterland, vond langs de oevers van de Merwede, de Noord en Nieuwe Maas een concentratie plaats van scheepswerven en kon in Ridderkerk en omgeving met name de scheepsbouwindustrie tot grote bloei komen. Door de opkomst van de scheepsbouw en de baggernijverheid, werd de vlasindustrie van minder belang en schakelden veel bedrijven zich om naar toeleveringsbedrijven voor de scheepsbouw. Op de uiterwaarden langs de Noord en de Nieuwe Maas kwamen nieuwe werven tot stand of werden bestaande werven uitgebreid. Bedrijven die in deze tijd werden gesticht waren onder andere de scheepswerf van de firma Boele en de elektrotechnische industrie Elektro.

De nieuwe bedrijvigheid in Ridderkerk trok aan het einde van de 19^e eeuw veel arbeiders aan. Deze arbeiders werden binnendijs onder meer gehuisvest in lage rijtjeswoningen onderaan de dijk en langs dijkstoepen. De toename van de hoeveelheid arbeiders rond de werven trok ook middenstanders aan die zich voornamelijk aan het begin van de Ringdijk vestigden.

Rond 1925 was het grootste deel van de bevolking niet meer werkzaam in de agrarische sector. Wel resteerden nog landbouwgronden in het gebied tussen de Ringdijk en de Kievitsweg. Na de Tweede Wereldoorlog werd eerst het gedeelte tussen de Willemstraat en de Ringdijk volgebouwd. Deze uitbreidingen geschieden nog steeds op basis van de aanwezige slagenverkaveling van de polder. In de jaren zeventig werd het grootste deel van de oorspronkelijke polder ten noordwesten van de Willemstraat volgebouwd met meer clustervormige uitbreidingen. Bij de ontwikkeling van het noordwestelijk deelgebied werd de historische structuur, zoals deze met name nog herkenbaar is in het gebied ten zuidoosten van de Willemstraat, losgelaten. In dit noordwestelijk deelgebied liggen ook de grotere schoollocaties en de andere voorzieningen en heeft zich in de omgeving van het Dillenburgplein een eigentijds centrumgebied ontwikkeld.

De toename en de vergroting van de verkeersverbindingen met Rotterdam heeft tot gevolg gehad dat ook in de omgeving van deze wegen bebouwing ontstond. Langs de dijken waren rond 1850 slechts enkele verspreid staande boerderijen te vinden. Bij de uitbreiding van Slikkerveer aan het einde van de 19^e eeuw en gedurende de 20^e eeuw, werden deze boerderijen voor een deel in de nieuwe bebouwing opgenomen (Benedenrijweg 54-84).

Nadat het gebied van Donkersloot werd ingedijkt, is de Ringdijk als ruimtelijk scheidend element tussen het binnendijs en buitendijs gelegen gebied doorbroken, onder andere ter hoogte van de Juliana van Stolbergstraat.

Slikkerveer heeft zich nu weten te ontwikkelen tot een grote, op zichzelf staande wijk met een vrij compleet voorzieningenpakket, bestaande onder andere uit detailhandel, commerciële en maatschappelijke dienstverlening.

3.4. Ruimtelijke beschrijving en analyse

Het grootste deel van het woongebied van Ridderkerk ligt tussen de rijksweg A15 en de Rotterdamseweg. Alleen de kernen Bolnes en Slikkerveer hebben zich ontwikkeld ten noordoosten van de Rotterdamseweg. Door het profiel en de inrichting van de Rotterdamseweg, vormt deze weg een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen Slikkerveer en het aan de zuidwestelijke zijde van de weg gelegen woon- en centrumgebied van Ridderkerk.

3.4.1. Bebouwing

De belangrijkste ruimtelijke kaders worden gevormd door het hoge dijklichaam van de Ringdijk, het ruime profiel van de Rotterdamseweg en het groene en relatief open landgoed van Huys ten Donck. Slikkerveer ligt relatief laag ten opzichte van de dijk. Deze lage ligging wordt met name aan de noord- en noordoostelijke zijde van Slikkerveer versterkt doordat daar de buitendijkse bebouwing hoog aan de dijk is gesitueerd en uitziert over de bebouwde polder.

Binnen de genoemde ruimtelijke kaders vormen de Kievitsweg en de Willemstraat de belangrijkste structuurassen. Veel wegen eindigen op de Kievitsweg, waarbij het ruimtelijk beeld wordt opgevangen door de markante bebouwing. De Kievitsweg vormt daardoor een strakke beëindiging van het rechte bebouwingspatroon van Slikkerveer.

De assen van de Kievitsweg en de Willemstraat vormen een ruimtelijke scheiding tussen de ter weerszijden van de weg tot ontwikkeling gekomen woon- en centrumgebieden. Ten zuidoosten van de Willemstraat bestaat de bebouwing met name uit lange rijen van grondgebonden eengezinswoningen, ten noordwesten voor een belangrijk deel uit meergezinshuizen. Binnen de min of meer centraal gelegen meergezinshuizen heeft zich een klein centrumgebied ontwikkeld. Het gebied ten noordoosten van de Kievitsweg vormde reeds lange tijd een dorpsgebied waarbinnen zich een zekere ruimtelijke samenhang heeft ontwikkeld. Het gebied ten zuidwesten van deze weg is lange tijd onbebouwd gebleven. Naast een paar historische boerderijen komt hier ook nog een oude waterloop met onder meer een karakteristieke beplanting van knotbomen voor. De recent ontwikkelde woonbuurt ten noordwesten van de Sportlaan heeft een geheel eigen opbouw en neemt in zekere zin een autonome ruimtelijke positie in. Deze wordt versterkt door het geluidsscherm aan de zijde van de Rotterdamseweg.

De oorspronkelijke gefaseerde en planmatig ontwikkelde dorpsplattegrond van Slikkerveer is nog goed afleesbaar aan de hand van de bebouwingsstructuur, het wegenpatroon en de woningtypologie:

- aan de dijk gerelateerde bebouwing;
- lange slagen aan de zuidoostelijke zijde vanaf de dijk de polder in;
- naoorlogse clustervormige bebouwing in het noordwestelijk deelgebied;
- veelal uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen of uit de oudere aan de scheepswerven gerelateerde bebouwing in de randzones van Slikkerveer.

In een groot deel van het plangebied is met betrekking tot de beleving van de ruimte en het straatbeeld sprake van een opmerkelijk verschil in noord-zuid- en oost-westrichting. Het straatbeeld van een groot aantal noord-zuidgerichte wegen (met name ten oosten van de Willemstraat) wordt bepaald door het rechte wegenpatroon en de sterke wandvorming door de relatief dicht op de weg gebouwde en vaak eenduidig vormgegeven woningen. Dit beeld wordt op meerdere plaatsen doorsneden met relatief brede, oost-westgerichte en minder intensief gebouwde zones, waarbinnen het beeld van de straat wordt bepaald door de beleving van bredere en veelal ook groenere ruimten.

De belangrijkste (toegankelijke) groengebieden – binnen het plangebied – betreffen een centraal in Slikkerveer gelegen groen- en waterverbinding langs de Stadhouderslaan en de Reijerweg. Hieraan ligt ook het eigentijdse centrumgebied van Slikkerveer, het Electropark en de noordelijke groenzone langs de dijk vanaf de Reijerweg tot aan de Randweg.

Op meerdere plekken komt een zeer karakteristieke bebouwing voor, in het bijzonder aan de Ringdijk, Willemstraat en Kievitsweg. Deels betreft dit oudere en als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte bebouwing; deels gaat het om bebouwing die bijzonder strategisch gelegen is ten opzichte van bijvoorbeeld structuur- of zichtassen.

3.4.2. Groen en water

Slikkerveen wordt gekenmerkt door een relatief dichte bebouwingsstructuur maar bezit, door de veelheid aan groen in de randzones, een groene setting. De meest opvallende groenelementen in de randzones betreffen:

- het landgoed van het Huys ten Donck;
- het groene dijklichaam van de Ringdijk;
- de nog onbebouwde agrarische kavels met de centraal gelegen oude waterloop in het meest zuidwestelijk deel van Slikkerveen.

Deze drie grotere groenelementen zijn, mede door het voorkomen van bijzondere bebouwing, van directe betekenis als uitloopgebied voor de inwoners van Slikkerveen. Deze uitloopmogelijkheden worden daarnaast nog versterkt door de nabijheid van een groenzone met bos, water en een strand aan de buitendijkse zijde van de Ringdijk (tussen de Rotterdamseweg en de Donkerslootsedijk). De brede dijkzone van de Donkerslootsedijk legt daarnaast een relatie met de recreatiehaven en het recreatiegebied van de Gorzen. De bereikbaarheid van de groenzone en met name van het strand is door het geringe aantal gerichte aansluitingen vanuit Slikkerveen voor verbetering vatbaar.

Binnen de bebouwingsstructuur van Slikkerveen is sprake van een aanmerkelijk verschil tussen de groenarakteristiek van het gebied ten oosten en het gebied ten westen van de Willemstraat-Reijerweg. Deze deelgebieden worden van elkaar gescheiden door de fraaie groen/waterstructuur langs de Stadhouderslaan, Willem de Zwijgerstraat en de Reijerweg. Deze groen/waterstructuur sluit direct aan op de groene randzone van de Ringdijk, maar eindigt vrij abrupt ter hoogte van een weinig aansprekend opslaggebouw aan de historische Kievitsweg. Ook vormt zij een ruimtelijk kader voor het centrum van Slikkerveen.

In het noordoostelijk deelgebied met de oudere dorpsbebouwing van Slikkerveen is het groen in hoofdzaak beperkt tot:

- de straatbomen in de lange doorgaande noordoost-zuidwestgerichte woonstraten;
- de langs de dwarsassen gelegen plantsoenen (Prinses Margrietstraat, Juliana van Stolbergstraat/Prinses Irenestraat, Amaliastraat en de Bourgondischelaan);
- het aan de Prins Bernhardstraat/Oranjestraat gelegen Electropark dat het meest opvallende groenelement binnen dit deelgebied vormt.

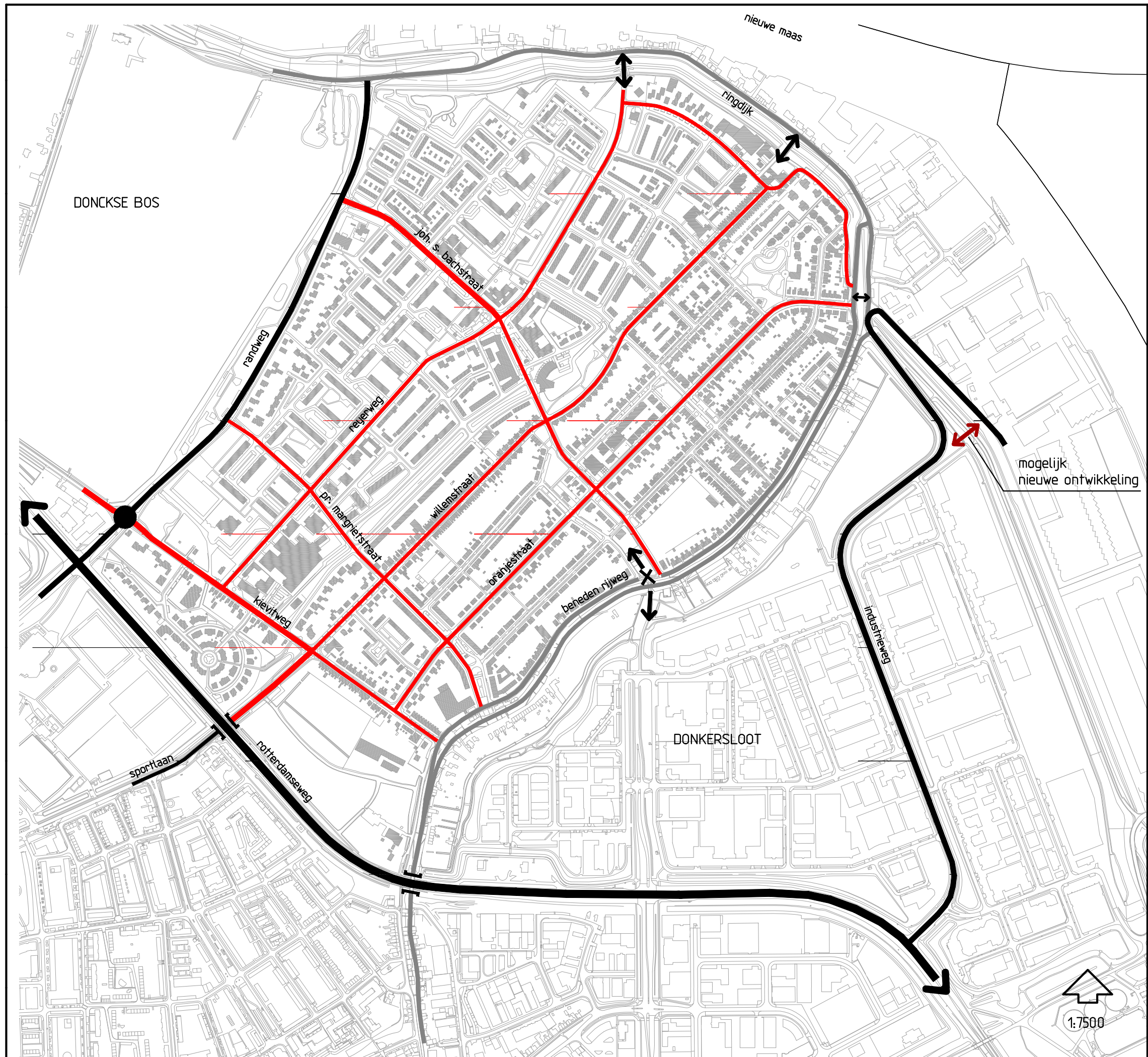
In het zuidwestelijk deelgebied wordt de groenstructuur vooral bepaald door:

- de groene binnenterreinen tussen de gestapelde woonbebouwing;
- het bij de Kievitsweg gelegen groengebied tussen de Randweg en de Reijerweg;
- het groengebied tussen de Randweg en het Donckse Bos;
- het groene profiel van de Reijerweg dat als een doorgaande as de Kievitsweg, het centrum en de dijk met elkaar verbindt;
- het groene profiel van de Johann Sebastian Bachstraat, dat een verbinding vormt tussen het centrum en de Randweg.

Opvallend is het geringe areaal water binnen de bebouwingsstructuur van Slikkerveen. Grote waterelementen liggen vooral in de randzone van de Randweg of aan de buitendijkse zijde van de Ringdijk. Binnen de eigenlijke bebouwingskern is het water beperkt tot:

- de centraal gelegen groen-waterstructuur langs de Stadhouderslaan/Reijerweg westwaarts doorlopend langs de Ringdijk;
- het afscheidende water tussen de Randweg en het landgoed van Huys ten Donck;
- het restant van een oude waterloop vanaf de Randweg via de "Dolfijnbuurt" naar de agrarische kavels bij de Rotterdamseweg;
- de omgeving van het Electropark.

Voor een nadere beschrijving van het watersysteem en de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 5.9 Waterhuishouding en de bijbehorende figuur 7. In het betreffende hoofdstuk wordt ook het belang van uitbreiding van het wateroppervlak en de aanleg van natuurvriendelijke oevers uiteengezet.



- hoofdontsluiting
- primaire wijkontsluiting
- primaire interne ontsluiting (50km/h)
- secundaire interne ontsluiting (30km/h)
- ringdijk/beneden rijweg
- langzaamverkeersverbinding
- onderbreking autoverkeer

figuur 3
ontsluiting (huidige situatie)

Concluderend kan worden gesteld dat de groenstructuur in grote lijnen goed aansluit bij de ruimtelijke bebouwingsstructuur van Slikkerveer, de ligging van het centrum accentueert en het historisch ruimtelijk onderscheid verduidelijkt tussen het noordoostelijke en het zuidwestelijk deelgebied. Met name bij de bredere dwarsassen van de Prinses Margrietstraat, de Johann Sebastian Bachstraat/Juliana van Stolbergstraat en de Amaliastraat komt de groenstructuur echter gefragmenteerd over. Hierdoor is een potentiële meerwaarde van een ruimtelijk onderscheid tussen het meer "stenige" karakter van de lengteassen en het "groene" karakter van de dwarsassen op dit moment slechts ten dele te ervaren.

Slikkerveer heeft door de groene randzones en de centraal gelegen voorzieningen rondom het Dillenburgplein haar eigen karakter evenwel weten te behouden.

3.4.3. Verkeer

Opvallend aan Slikkerveer is dat de wijk aan alle zijden door wegen wordt omringd, maar dat het aantal aansluitingen van de kern op de hogere wegenstructuur, het centrum en de overige wijken beperkt is. Binnen Slikkerveer zelf wordt de wegenstructuur bepaald door een min of meer orthogonaal wegenpatroon dat op een enkele plaats aansluit op de omliggende wegen.

Op diverse punten is echter wel een aansluiting voor het langzaam verkeer aanwezig. Figuur 3 geeft een overzicht van de interne en externe ontsluitingsstructuur.

De min of meer geïsoleerde positie van Slikkerveer ten opzichte van de "hogere" wegenstructuur en ten opzichte van het centrum en de overige woongebieden van Ridderkerk heeft als voordeel dat de wijk in belangrijke mate is gevrijwaard van het intensief zwaar verkeer van en naar de aangrenzende bedrijventerreinen van Donkersloot en de Ringdijk. Toch is Slikkerveer niet gevrijwaard van enig zwaarder zoekverkeer en sluipverkeer door de woonwijk naar de bedrijventerreinen.

Gemotoriseerd verkeer

Algemeen

Het plangebied wordt omringd en ontsloten door de Rotterdamseweg, de Randweg en de Ringdijk/Benedenrijweg. De Randweg vormt de enige directe aansluiting op de Rotterdamseweg. De Rotterdamseweg en de Randweg hebben een gebiedsontsluitende functie met respectievelijk een 80- en een 50 km/h-regime. De Rotterdamseweg vormt de centrale ontsluitingsas binnen de kern Ridderkerk en zorgt voor een verbinding met de rijkswegen A15 en A16. Ook de Ringdijk sluit niet direct aan op de Rotterdamseweg maar kruist deze weg ongelijkvloers door middel van een viaduct. Vanaf de Ringdijk kan de Rotterdamseweg wel via een omweg door het bedrijventerrein Donkersloot worden bereikt. De Ringdijk/Benedenrijweg heeft, evenals alle overige wegen binnen het plangebied, een erfontsluitingsfunctie en is dan ook opgenomen in de 30 km/h-zone die voor de wijk is ingesteld.

De belangrijkste interne ontsluitingswegen zijn de Johann Sebastian Bachstraat, de Sportlaan en de Kievitsweg. De Kievitsweg en de Bachstraat vormen de twee belangrijkste externe ontsluitingsassen die aansluiten op de Randweg welke weer aansluit op de Rotterdamseweg. Het centrum van Ridderkerk wordt door de Sportlaan verbonden. Ook de ten zuiden van het plangebied gelegen woonwijken zijn via de Sportlaan bereikbaar. De Sportlaan kruist de Rotterdamseweg ongelijkvloers. Uitwisseling van verkeer tussen de Sportlaan en de Rotterdamseweg is daarbij niet mogelijk.

Verkeersintensiteiten

In onderstaande tabel zijn voor de gebiedsontsluitende wegen en de overige van belang zijnde wegen in en rond het plangebied de huidige (2008) en verwachte toekomstige verkeersintensiteiten (2018) vermeld in motorvoertuigen per etmaal. Voor de toename van de verkeersintensiteiten is uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse autonome groei van 1,5%.

De verkeersintensiteiten op de overige belangrijke erftoegangswegen zullen maximaal 3.000-4.000 mvt/etmaal bedragen. Op de overige interne erfontsluitingswegen zullen de intensiteiten beduidend lager zijn (500-2.500 mvt/etmaal).

Tabel 3.1 Overzicht verkeersintensiteiten in en om plangebied

wegvak	intensiteit (mvt/etmaal)		
	2004	2008	2018
Randweg, tussen			
- Rotterdamseweg en Kievitsweg	14.100	15.000	15.700
- Kievitsweg en Bachstraat	8.400	9.000	9.500
- Bachstraat en Ringdijk	3.900	4.200	4.600
Kievitsweg, tussen			
- Randweg en Sportlaan	6.500	6.900	7.200
J.S. Bachstraat, tussen			
- Randweg en Reyerweg	7.400	7.900	8.100
Rotterdamseweg, tussen			
- Randweg en Gildenweg	19.800	21.000	23.900
Sportlaan, tussen			
- Rotterdamseweg en Kievitsweg	6.900	7.300	7.500

Langzaam verkeer

Het gebruik van de fiets en het lopen wordt vanuit mobiliteits- en milieuoogpunt bevorderd. De langzaamverkeersstructuur dient algemeen gesteld te voldoen aan vijf hoofdeisen:

- samenhang;
- directheid;
- aantrekkelijkheid;
- veiligheid;
- comfort.

Binnen het plangebied wordt het langzaam verkeer op de interne 30 km/h-wegenstructuur gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Verder zijn langs de interne wegen trottoirs en voetpaden aanwezig. Langs de Randweg ligt aan de westzijde een tweezijdig fietspad, zodat het fietsverkeer gescheiden wordt van het gemotoriseerd verkeer op deze 50 km/h-weg. Ter hoogte van de aansluiting van de Kievitsweg op de Randweg kan het langzaam verkeer de Randweg veilig kruisen door de aanwezigheid van een rotonde met voorrang voor langzaam verkeer op deze kruising. De Rotterdamseweg is niet toegankelijk voor langzaam verkeer vanwege het doorgaande karakter voor gemotoriseerd verkeer. Deze weg kan gekruist worden door langzaam verkeer via de ongelijkvloerse kruisingen van de Sportlaan en de Ringdijk en tevens bij de verkeerslichten op de kruising Randweg-Rotterdamseweg. Ter hoogte van de Prinses Irenestraat/Juliana van Stolbergstraat is de Benedenrijweg voor het gemotoriseerd verkeer onderbroken. Op deze plek is voor het langzaam verkeer in de Ringdijk een passage naar de Donkersloot aangelegd. Daarnaast zijn ter hoogte van de Reijerweg en de Sophiastraat extra voetgangersverbindingen (trappen) vanuit de kern naar de Ringdijk aanwezig.

Openbaar vervoer*Busverbindingen*

Het gemeentelijk en regionaal beleid blijft gericht op het stimuleren van het openbaarvervoer-gebruik, met name in de richting van Rotterdam. Het is op zijn minst noodzakelijk dat het huidige minimum aan openbaar vervoer gehandhaafd blijft. De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer is momenteel als goed te kwalificeren. Ter hoogte van de Sportlaan bevindt zich langs de Rotterdamseweg een busstation waar een groot aantal busdiensten halteren. De buslijnen geven verbinding in de richting Rotterdam, Papendrecht, Sliedrecht, Gorinchem en Utrecht en hebben eindhaltes bij metrostations (Kralingse Zoom en Zuidplein) of NS-stations (Sliedrecht CS, Gorinchem CS en Utrecht CS). Hiervan zijn een aantal lijnen sneldiensten. Daarnaast lopen openbaarvervoersverbindingen in de vorm van busdiensten door de wijk via de route Sportlaan-Oranjestraat-Juliana van Stolbergstraat-Dillenburgplein-Bachlaan-Randweg. Deze buslijnverbindingen door de wijk geeft verbindingen met Rotterdam (Kralingse Zoom en Zuidplein) en Hendrik Ido Ambacht, Zwijndrecht, en Dordrecht (Dordrecht CS).

Fast-ferry/voetveer

Ten noorden van het plangebied is ruimte gevonden voor een halte van de Fast-ferry tussen Dordrecht en Rotterdam. Vanaf het aanmeerpunt van de Fast-ferry, waar ook het driehoeks-voetveer Ridderkerk-Krimpen-Kinderdijk aanlandt, biedt het knooppunt van de Lek, de Nieuwe Maas en De Noord een imposante aanblik. De directe omgeving van de aanlegplaats van de Fast-ferry en het voetveer biedt ruimte voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van een plein aan de rivier met een representatieve horecagelegenheid en wachtruimte, wellicht gecombineerd met een bijzondere woonfunctie. In de toekomst moet de aanlegplek van de Fast-ferry uitgroeien tot een belangrijk knooppunt in de regionale vervoersstructuur. De toekomst van het voetveer is ongewis. Het voortbestaan is voorlopig evenwel verzekerd.

3.5. Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Cultuurhistorische en archeologische waarden worden beschermd via de Monumentenwet.

Landschappelijke waarden

Met betrekking tot de landschappelijke waarden wordt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland, Regio Hoeksche Waard, IJsselmonde en Eiland van Dordrecht aangegeven dat de dijk rond Slikkerveer als historisch landschappelijke lijn een redelijk hoge waarde bezit. Vanwege de profielwijzigingen die in het verleden zijn aangebracht, wordt de dijk betiteld als een verstoorde dijk.

Het noordelijk deel van de Willemstraat en de Benedenrijweg, alsmede het gebied gelegen tussen de dijk en de Amaliastraat zijn, in de Cultuurhistorische Waardenkaart Van Zuid Holland, grotendeels aangewezen als een uit de periode 1850-1950 daterende gesloten bebouwingsstructuur. Hoewel deze bebouwingsstructuur is aangegeven op de kenmerkenkaart, wordt daar op de waarderingkaart geen specifieke waarde aan toegekend.

Het ten westen van het plangebied gelegen Huys ten Donck met het bijbehorende uitgestrekte park, het buitendijks gelegen "oeverbos" en de arbeiderswoningen is een van de belangrijkste landgoederen van Zuid-Holland. Met betrekking tot de nederzettingenstructuur wordt aan het Huys ten Donck een zeer hoge waarde toegekend. Deze waarde is van toepassing omdat de structuur intact is gebleven (verhouding bebouwd-onbebouwd, huispercelen, wegen, weg- en perceelsloten, bruggetjes en er is weinig nieuwbouw tussen of achter de oorspronkelijke panden) en omdat de bebouwing zelf redelijk bewaard is gebleven. De relatie van het landgoed met het bijbehorende open achterland wordt als waardevol gezien. Om deze reden is een zone aangegeven die vrij zou moeten blijven.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Op de inventarisatiekaart zijn de binnen Slikkerveer gelegen gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten aangegeven. Het sociale woningbouwcomplex aan de Kievitsweg 2-24 betreft een gemeentelijk monument. De rijksmonumenten betreffen twee boerderijen aan de Benedenrijweg 67 en 69, een opslagschuur aan de Benedenrijweg 66-68, en een woonhuis en familiegraf aan de Kievitsweg 114.

Onderstaand wordt nader ingegaan op deze wettelijk beschermde bebouwing alsook op de bebouwing die is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (Jongere bouwkunst en stedenbouw 1800-1945) van de provincie Zuid-Holland (MIP).

Woonbebouwing

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Slikkerveer – vanaf circa 1870 tot halverwege de 20^e eeuw – wordt gekenmerkt door de planmatige aanpak van de uitbreidingen. Hierdoor ontstonden duidelijke eenheden die bijnamen droegen als de Rijke buurt, de huizen van Staat, de tien Plagen, de Wilhelminahof, de Zandstraat, het Ford en het Klooster.



figuur 4
ruimtelijke voorstellen

Deze complexen kwamen aan het begin van de jaren twintig tot stand langs de Willemstraat, Amaliastraat, Oranjestraat, Nassaustraat, Prins Hendrikstraat, Juliana van Stolbergstraat en Kievitsweg.

De woningen aan de Kievitsweg werden in 1913 gebouwd in opdracht van de woningbouwvereniging "Ons Huis". De woningen Kievitsweg 2-24 bestaan uit een aaneengesloten rij eenlaagse woningen onder zadeldak met eenvoudige decoratie van de gevel door middel van gepleisterde stenen en gekleurde voegen.

Aan de Benedenrijweg (onder andere nrs. 141-179) en aan de buitendijkse zijde van de Ringdijk (onder andere nrs. 216-236) staan rijtjes arbeiderswoningen, éénlaags onder zadeldaken met kenmerkende gevels met gebogen vormen en gepleisterde banden.

In de jaren dertig van de vorige eeuw is de Oranjestraat aangelegd: een brede straat met aan weerszijden bomen en een villa-achtige bebouwing met tuinen. Hierdoor onderscheidt de Oranjestraat zich van de Willemstraat die gekenmerkt wordt door de rond het jaar 1920, meer planmatig ontwikkelde woningbouwcomplexen aan weerszijden van de Willemstraat (nrs. 42-124 en 41-131, 145-159). Deze complexen bestaan uit éénlaagse woningen met verschillende aan elkaar verwante types woningen, meest onder mansardedaken. De woningen bij de kruisingen met zijstraten hebben echter zadeldaken.

In de loop der tijd zijn in Slikkerveer enkele woningbouwcomplexen zodanig verbouwd dat ze minder goed herkenbaar zijn. Als woningbouwcomplex is de woningbouw van "de Goede Verwachting" uit 1925 herkenbaar aan zijn gevelsteen, gelegen in de Prins Hendrikstraat, de Nassaustraat en de Benedenrijweg.

In het begin van de jaren dertig is nog de bebouwing in de Graaf Lodewijkstraat en de Graaf Janstraat tot stand gekomen.

Bijzondere bebouwing

Bij Slikkerveer liggen de ruïnes van Huis te Woude en Huys ten Donck, beiden van vóór 1800. Op het terrein van Huys ten Donck staan nog wel enkele bijgebouwen uit de 19^e eeuw; een koetshuis uit begin 19^e eeuw en woningen met een wagenschuur uit circa 1900. Aan de Donckselaan 1 en Kievitsweg 114 staan bij het Huys ten Donck behorende dienstwoningen uit het begin van de 19^e eeuw. Iets ten westen van Kievitsweg 114 bevindt zich bovendien een bij het Huys ten Donck behorend familiegraf met gedenknaald.

Tot de bijzondere bebouwing worden ook de Wilhelminakerk aan de Beiersestraat en het Groene Kruisgebouw aan de Kievitsweg 71 gerekend.

Archeologische waarden

Het plangebied van Slikkerveer is opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland, Regio Hoeksche Waard, IJsselmonde en Eiland van Dordrecht. Binnen Slikkerveer is sprake van een lage kans op het aantreffen van archeologische sporen. Voor het in de directe nabijheid gelegen gebied van de ruïne van het Huis te Woude (oostzijde Ringdijk ter hoogte van de Juliana van Stolbergstraat), is echter sprake van een terrein met hoge archeologische waarde. De lage verwachtingswaarde betekent niet dat het plangebied leeg is. In algemene zin geldt voor de wijde omgeving van Slikkerveer dat, met name wanneer gebieden in de late Middeleeuwen onderhevig zijn geweest aan overstromingen, het als zeker verondersteld wordt dat goed bewaarde resten van overslibde dorpen aanwezig zijn.

Voor de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan is het echter vooralsnog niet noodzakelijk een verkennend archeologisch (boor)onderzoek uit te voeren.

3.6. Conclusies ten behoeve van de planvorming

Uit voorgaande ruimtelijke verkenning en analyse is een aantal aanbevelingen geformuleerd die van belang zijn voor de planvorming (zie figuur 4). Deze aanbevelingen zijn:

- behoud c.q. versterking van het oorspronkelijk verkavelingspatroon in het oostelijk deel en de clustervormige bebouwingsstructuur in het westelijk deel van Slikkerveer onder andere door inrichting van de buitenruimte;
- versterking van de herkenbaarheid van de belangrijke noordwest-zuidoostgerichte geleidingzones (groen als contrast met de meer stenige noordoost-zuidwestlijnen);
- versterking ruimtelijke continuïteit Bachstraat-Juliana van Stolbergstraat-Gildenweg (Donkersloot);

- versterking continuïteit van de groenblauwe slinger Stadhouderslaan-centrum-Reijerweg onder andere door het amoveren van de opslagloods aan de Kievitsweg;
- versterking van de woonfunctie binnen Slikkerveer door het benutten van de in de Notitie Woningbouwlocaties aangegeven inbreidings- en herontwikkelingslocaties; hierbij dienen de maat en schaal van de bebouwing te passen in zowel de directe omgeving als in het groter verband;
- herinrichting van gebieden met een ongewenste uitstraling, zonodig door middel van een functiewijziging (onder andere Dura-Coignetwoningen (in uitvoering));
- herstructurering scholenlocatie Bachstraat ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (uitgevoerd);
- herstructurering voormalige supermarktlocatie Bizetstraat ten behoeve van woningbouw en praktijkruimtes (in procedure);
- benutten van de huidige hinder veroorzakende bedrijvenlocaties voor toekomstige woningbouw en eventueel (bij de Benedenrijweg en Ringdijk) voor kleinschalige kantoorfunctie of praktijk aan huis;
- vergroting van het wateroppervlak, met name bij de noordwest-zuidoostgerichte geleding-zones en een aantal potentiële woningbouwlocaties (mede uit oogpunt van de waterhuishoudkundige situatie in Slikkerveer en de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers);
- behoud van de oude waterloop met oeverzones in het open gebied tussen de Sportlaan en de Benedenrijweg (de historische kreek van het oorspronkelijk grotere landgoed van het Huys ten Donck);
- verbetering van de bereikbaarheid en het recreatief medegebruik van de Ringdijk door de aanleg van extra voetverbindingen (onder andere Amaliastraat/Industrieweg) en de inrichting van een groene route gelegen tussen Slikkerveer en Donkersloot naar de Nieuwe Maas ("cultuuras");
- verbetering van de bereikbaarheid en het recreatief medegebruik van de westelijke randzone van de Randweg en indien mogelijk van het landgoed.

In de Notitie Woningbouwlocaties van april 2002 zijn in Slikkerveer vijf inbreidings- en herontwikkelingslocaties aangegeven die voor woningbouw in aanmerking zouden komen. Een enkele locatie is om milieuredenen afgewezen voor woningbouw. De verspreid binnen Slikkerveer gelegen locaties betreffen:

- locatie Juliana van Stolbergstraat;
- locatie Marnixstraat/Electropark;
- herstructurering Reijerweg/Landrestraat/Graaf van Hoornestraat;
- herontwikkeling Ringdijk (gelegen buiten het plangebied);
- terrein Sportlaan/Rotterdamseweg.

Voor de eerste vier locaties zijn in de Notitie Woningbouwlocaties ontwerpvoorstellen opgenomen, waarvan het voor de locatie Marnixstraat/Electropark ontwikkelde bebouwingsplan reeds is gerealiseerd op grond van een vrijstelling ex artikel 19 WRO. Voor de locatie Juliana van Stolbergstraat is ook een bouwplan ontwikkeld en gerealiseerd. Het terrein Sportlaan/Rotterdamseweg zal naar verwachting pas op langere termijn in ontwikkeling worden gebracht.

Inmiddels zijn vijf (potentiële) bouwlocaties toegevoegd:

- herstructurering Bachstraat ter plaatse van twee schoolgebouwen;
- herstructurering Bizetstraat waar voorheen een supermarkt gevestigd was;
- "kop" van de Willemstraat;
- (gecombineerde) locatie aan de Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat;
- locatie Zabo-terrein aan de Prinses Margrietstraat.

Voor de eerste twee locaties zijn inmiddels concrete plannen ontwikkeld.

Alle bovengenoemde locaties zijn in figuur 5 weergegeven. Onderstaand wordt van elke locatie aangegeven welke ontwikkelingen er voorzien zijn en op welke termijn. De plannen voor de locaties Marnixstraat/Electropark, Juliana van Stolbergstraat, Bachstraat en Bizetstraat worden niet verder toegelicht aangezien deze inmiddels volledig zijn gerealiseerd.

Herstructurering Reijerweg/Landrestraat

Voor deze locatie is door Woonvisie in overleg met de gemeente een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma met totaal 250 woningen ter vervanging van de reeds gesloopte Dura-Coignetwoningen.

Het bouwplan – dat na een meervoudige ontwerpopdracht is verkozen – speelt op een bijzondere wijze in op de orthogonale (blokvormige) verkaveling van de oorspronkelijke bebouwing en de directe omgeving.

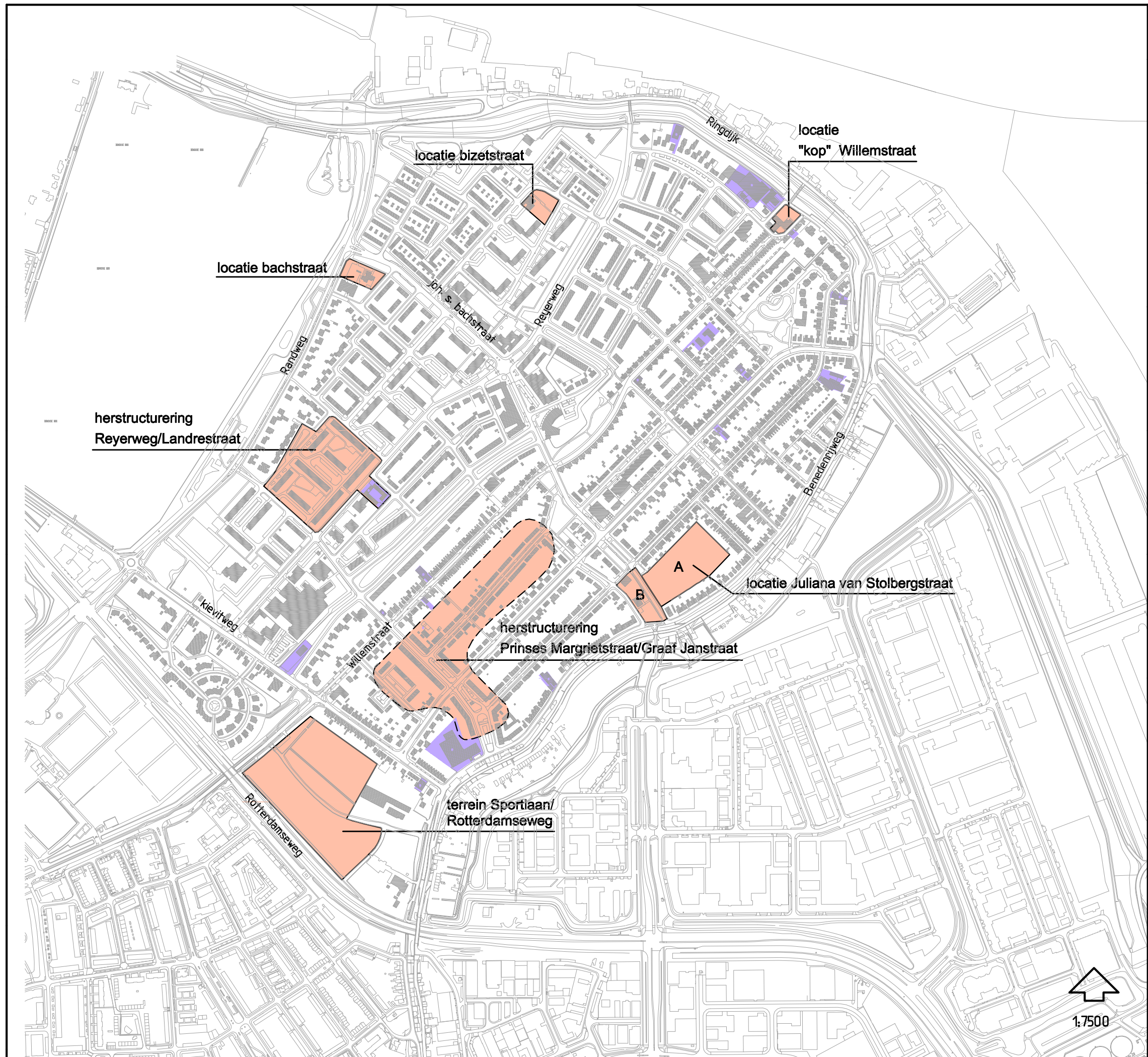
Het plan kent een opzet in vier kwadranten met elk een eigen woningbouwprogramma en specifieke woonkwaliteit. Op deze wijze wordt goed ingespeeld op de diversiteit in vraag naar woningen binnen Slikkerveer. Hiertussen is een groen assenkruis uitgespaard waarin tevens een groot aantal van de bestaande volwassen bomen is opgenomen.

Door een uitgekiende situering van hogere bouwelementen op de hoeken van de kwadranten worden het groene assenkruis en de toegangen hiernaartoe geaccentueerd.

De drie kwadranten met (verschillende vormen van) gestapelde bebouwing hebben allen een gebouwde parkeervoorziening die half verdiept wordt aangelegd. Het kwadrant met grondgebonden woningen heeft een privé parkeerstraatje tussen de achtertuinen. Het overige parkeren is voorzien langs de randen van het plan waardoor het groene assenkruis vrij kan blijven van auto's.

Het plan kent een bijzondere en uitgesproken architectuur die refereert aan de industriële bebouwing die oorspronkelijk veelvuldig langs de rivier stond en de basis (en werkgelegenheid) vormde voor de ontwikkeling van woonwijken zoals Slikkerveer en Bolnes.

Aangezien het bouwplan is vergund en reeds vrijwel geheel gerealiseerd is, is het plan als "bestaand" met een toepasselijke directe bestemming op de plankaart opgenomen.



- ontwikkelingslocaties
- ontwikkelingslocatie met globale plangrens
- bedrijven

figuur 5
ontwikkelingslocaties

Herstructureringslocatie Reijerweg/Graaf van Hoornestraat

Aan de overzijde van de Reijerweg, tegenover de hiervoor behandelde locatie ligt een kleinschalig complex garageboxen/berg- en bedrijfsruimtes, dat in gebruik is genomen door een automobielherstelbedrijf. De uitstraling van deze activiteit en met name de situatie langs en op de openbare weg past niet binnen het woonkarakter van de omgeving. Ook is geen sprake van een logische aansluiting op de zuidelijk gelegen schoollocatie.

Het streven is er daarom op gericht om het gebied een ander functie te geven, waarbij de woonfunctie zowel ruimtelijk als functioneel de meest voor de hand liggende is. Daarnaast kan juist herontwikkeling naar wonen de benodigde gelden opbrengen voor aankoop of bedrijfsverplaatsing.

Gelet op de bestaande situatie en de hiervoor beschreven ontwikkelingen aan de overzijde van de Reijerweg zijn ruimtelijk twee mogelijke opties voor dit (vijfde) kwadrant denkbaar.

Het betreft een optie met grondgebonden woningen (in twee rijen) of een meer geconcentreerde gestapelde bouwmassa, aansluitend op de gestapelde bouw aan de overzijde.

Bij grondgebonden woningen moet worden uitgegaan van twee bouwblokken, gericht op de Reijerweg en gericht op de Prinsenstraat. Uitgaande van woningen in drie bouwlagen zijn bij een beukmaat van circa 5 m totaal 12 rijenwoningen realiseerbaar. Het parkeren voor deze woningen kan vrij eenvoudig langs de omringende wegen plaatsvinden.

Bij een gestapelde variant ligt een bouwhoogte van maximaal 20 m in de rede. Op die wijze wordt aangesloten bij de hoogteopbouw van de accenten aan de overzijde. Indien direct aan de overzijde van de eengezinswoningen ten noorden van de locatie wordt gebouwd, dan dient deze hoogte in verband met de noodzakelijke ruimtelijke overgang maximaal 15 m te bedragen. Het parkeren zal vergelijkbaar met de situatie aan de overzijde naar verwachting deels onder de woningen en deels langs de openbare weg moeten plaatsvinden.

Uitgaande van de omvang van locatie, de noodzakelijk aan te houden afstanden tot de belendingen en de benodigde (openbare) parkeergelegenheid zullen maximaal 30 appartementen kunnen worden ingepast.

Aangezien nog geen duidelijkheid bestaat over de toekomst van het bedrijf en de mogelijke herontwikkeling zijn beide opties door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Daarbij zijn de aangegeven aantallen en bouwhoogtes specifiek vastgelegd.

Terrein Sportlaan/Rotterdamseweg

Deze locatie ligt direct ten noorden van de Rotterdamseweg, tussen de Sportlaan en twee grote (oorspronkelijke) boerenhofsteden aan de Benedenrijweg/Ringdijk. Centraal in het gebied ligt een brede watergang met mooie knotwilgen. De aanwezigheid van deze groenstructuur en de twee aan de historische dijk gelegen hofsteden geven een bijzondere uitstraling aan het gebied. De verkeersbewegingen op de Rotterdamseweg zorgen daarnaast voor een zekere mate van dynamiek, maar ook voor geluidshinder.

Deze locatie biedt mogelijkheden voor een gemengde projectmatige invulling, maar is ook geschikt voor particulier opdrachtgeverschap of voor nieuwe landgoederen in een groene context. Uitgaande van de groene kwaliteiten van de locatie en de blauwe (water)kansen lijkt een extensieve invulling met enkele semiopenbare landgoederen een unieke invulling voor de locatie, met duidelijke meerwaarde voor de omgeving.

Voorlopig blijft het gebied van belang als bufferruimte voor groen en water tussen het plangebied en de Rotterdamseweg en wordt prioriteit gegeven aan het benutten van potentiële bouwlocaties elders in Slikkerveer. De invulling van deze locatie staat pas na 2008 op de agenda. De groene bufferfunctie die dit gebied vervult, blijft dus vooralsnog gewaarborgd.

Herontwikkeling Ringdijk (buiten het plangebied)

Deze herontwikkeling betreft twee buitendijs, aan de rivieroever van de Nieuwe Maas en de Noord gelegen locaties die van oudsher in gebruik zijn (geweest) door aan het water gerelateerde bedrijvigheid. Hoewel de herontwikkeling plaatsvindt buiten het plangebied van Slikkerveer zal zij door de hoogte, de oriëntatie en de ontsluiting van de bebouwing van invloed zijn op de karakteristiek en het beeld van de dijkzone en het binnendijs gelegen woongebied.

De twee deellocaties maken deel uit van de totale oeverzone van Ridderkerk waarvoor in de Visie Rivieroever een globale visie op de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur is opgesteld. De herinrichting van delen van de rivieroever tot een hoogwaardig woon-, werk- en recreatiegebied wordt gezien als een belangrijke impuls voor de verbetering van het woon- en leefklimaat in Ridderkerk. Door de ligging aan het water en de nabijheid van belangrijke groene

gebieden (zoals het landgoed Huys ten Donck) zijn er potenties voor een zeer bijzonder woonmilieu. In samenhang met de woontoren Maasdonck (Bolnes) en het transport- en distributiecentrum Ridderhaven, zal een reeks van landmarks aan de Nieuwe Maas ontwikkeld worden, die ook vanuit de binnendijks gelegen woonwijken herkenbaar zijn.

Herstructureringslocatie "kop" Willemstraat

Voor deze bedrijfslocatie zijn reeds langere tijd plannen geformuleerd voor de ontwikkeling van woningbouw. Door de bijzondere ligging in de as van de weg kan een nieuw oriëntatiepunt voor Slikkerveer ontstaan. Gelet op de schaal maat en typologie van de omgeving ligt een invulling van het perceel met eengezinsrijenwoningen voor de hand. In dat geval kan aan de noord- en de zuidzijde een bebouwingsstrook worden gerealiseerd. Dit heeft de voorkeur boven een enkele strook met woningen in de noord-zuidrichting, waarbij hetzij aan de westzijde, hetzij aan de oostzijde een achterkantensituatie zou ontstaan.

Afhankelijk van de verkozen woningbreedte en wijze van schakeling zijn totaal 8 tot 12 grondgebonden woningen inpasbaar. Bij die aantallen is het parkeren ook eenvoudig oplosbaar in het openbaar gebied.

Invulling met appartementen is gelet op de ligging in de as van de Willemstraat een interessante optie. Een opbouw in twee woonlagen met een grote bewoonbare kap is daarbij ruimtelijk gezien goed inpasbaar. Een gebouw met een noord-zuidgericht atrium is goed inpasbaar in de beschikbare ruimte op de kavel.

Wel dient in dat geval een gebouwde parkeervoorziening onder het complex te worden gerealiseerd. Deze mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitsteken, waardoor enerzijds privacy voor de bewoners ontstaat en anderzijds toch het contact met de straat voldoende blijft.

De parkeerkelder kan vanaf de noordzijde toegankelijk worden gemaakt.

Afhankelijk van de woninggrootte en de vormgeving en maatvoering van het atrium zijn totaal 24 tot maximaal 32 woningen goed inpasbaar. Bij die aantallen kan de parkeerkelder ook nog voldoende ruimte bieden voor bergingen en dienstruimten en is het parkeren in het openbaar gebied nog goed oplosbaar.

Mogelijke herstructurering van deze locatie hangt samen met bedrijfsbeëindiging ter plaatse. Voorzien is in een wijzigingsbevoegdheid.

Herstructureringslocatie Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat

Het betreft een gebied waarbinnen zowel huurwoningen in eigendom van een woningbouwvereniging als woningen van particulieren voorkomen. De herstructurering betreft twee – door de particuliere woningen gescheiden – deelgebieden in de omgeving van de Graaf Janstraat, de Prinses Margrietstraat en de Prinses Marijkestraat. In verband met de ruimtelijke samenhang tussen de deelgebieden worden deze als een gecombineerde locatie beschouwd.

Bij de toekomstige ontwikkeling van deze locatie is het van belang om in te spelen op de duidelijk aanwezige ruimtelijke structuur en de karakteristiek van dit gebied. Deze wordt sterk bepaald door de in figuur 4 aangegeven structuurlijn van de Graaf Janstraat (die aansluit bij het oorspronkelijk verkavelingspatroon van het oostelijk deel van Slikkerveer), de noordwest-zuidoostgerichte dwarsas van de Prinses Margrietstraat (groene geleidingszone) en een pleinachtige ruimte aan de Prinses Marijkestraat.

Het ruimtelijk beeld van de Graaf Janstraat wordt bepaald door de rijen woonbebouwing die onderling een sterke verwantschap in stijlenmerken bezitten. De straat heeft verder een strak en recht beloop met een relatief smal profiel met dubbelzijdig langsparkeren.

De woonbebouwing bestaat nagenoeg geheel uit grondgebonden eengezinsrijenhuizen. Bij de aansluiting op de Prinses Margrietstraat staat een bouwblok met meergezinshuizen.

Het ruimtelijk beeld van de Prinses Margrietstraat wordt bepaald door het relatief brede profiel van de straat, de aanliggende bouwblokken met meergezinshuizen en de groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen zorgen voor een ruimtelijke scheiding tussen de eigenlijke rijstraat en de aan de noordzijde gelegen parkeerstraten. Aan de noordzijde van deze parkeerstraten bevindt zich op een aantal plaatsen winkels op het begane grondniveau van de woonblokken.

De binnen de herstructureringslocatie opgenomen bebouwing (eengezinsrijenhuizen) aan de Prinses Marijkestraat vormen samen, met de aan de zuidzijde van deze weg gelegen woonbebouwing, een bijzondere pleinachtige ruimte.

Bij de ontwikkeling van deze herstructureringslocatie zijn er naar verwachting ook mogelijkheden voor het opnemen van water binnen de ruimtelijke structuur. Hierdoor kan een bijdrage worden geleverd aan de (grond)waterproblemen in dit deel van de wijk (zie ook paragraaf 5.9).

Daarnaast kan de pleinachtige ruimte aan de Prinses Marijkestraat, na het doorbreken van het huidige bebouwingspatroon aan de noordzijde, in een ruimtelijke samenhang met de structuurlijn van de Graaf Janstraat worden gebracht (beëindiging van de ruimtelijke as).

De planvorming voor het gebied is in volle gang. Een letterlijke vertaling in het voorliggende bestemmingsplan is echter nog niet mogelijk.

Herstructureringslocatie Zabo-terrein

Deze locatie betreft het noordwestelijke deel van het terrein van het transportmiddelenbedrijf Zabo bv. Een deel van de locatie wordt door het bedrijf verkocht. Het aan de zijde van de Benedenrijweg gelegen deel van de locatie blijft bij het bedrijf in gebruik.

In verband met de directe nabijheid van de grondgebonden woningen aan de Oranjestraat en de Kievitsweg, wordt deze locatie meer geschikt geacht voor de bouw van woningen dan voor nieuwvestiging van een bedrijf. Een belangrijk aandachtspunt voor de ontwikkeling van de locatie is een goede ruimtelijke aansluiting op de door achtertuinen bepaalde woonomgeving aan de zuid- en westzijde. Daarnaast moet afstand in acht worden genomen tot het aan de zuidoostzijde gelegen bedrijfsgebouw van Zabo bv. De woningen moeten worden ontsloten door middel van een langs deze bedrijfsbebouwing aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Prinses Margrietstraat. Enige groene afscherming van de achterzijde van de bedrijfsbebouwing is daarbij gewenst. Verder ligt het voor de hand om zoveel mogelijk met de achtertuinen van de nieuwe woningen aan te sluiten op de achtertuinen van bestaande bebouwing.

Tot slot moet in de stedenbouwkundige opzet van het toekomstige woonbuurtje rekening worden gehouden met de eventuele toekomstige sloop en nieuwbouw ter plaatse van de gestapelde woonbebouwing aan de zuidzijde van de Prinses Margrietstraat. Dit kan vooral door (ook) aan deze zijde enige afstand te houden.

Uitgaande van de omvang van de locatie, de noodzakelijk aan te houden afstanden van bebouwing tot de naastgelegen panden en tuinen en de benodigde (openbare) parkeerplaatsen biedt de locatie ruimte voor de bouw van circa 6 grondgebonden woningen. Uitgaande van woningen in twee lagen met kap is een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m toereikend.

Aangezien nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte invulling van de locatie en hierover ook nog overleg plaats zal moeten vinden met belanghebbenden is in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid maar alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarbij zijn het maximaal aantal woningen en de goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Bedrijfslocaties

Op diverse locaties verspreid binnen de wijk Slikkerveer komt nog bedrijfsbebouwing voor waarvan een deel zich naar aard en ligging minder goed verhoudt tot de overheersende woonfunctie van Slikkerveer. Voor een deel betreft het relatief kleinschalige bedrijfsbebouwing op kleine "huis"kavels. Daarnaast komt op een aantal plaatsen, onder meer nabij de dijk, meer omvangrijke bedrijfsbebouwing voor. Deze passen minder goed in de woonsfeer van Slikkerveer. De betreffende locaties zijn beter geschikt als woonlocatie. De wens is om uiteindelijk hinderlijke bedrijvigheid uit de wijk te halen en aan de kavels een woonfunctie toe te kennen. Realisatie daarvan hangt af van een mogelijk vrijwillige bedrijfsbeëindiging van de betreffende bedrijven.

In verband met de wens een aantal ontwikkelingen in het gebied te realiseren, is het noodzakelijk de belemmeringen te kennen voor wat betreft milieuaspecten. Onderstaand worden de relevante milieuaspecten beschreven. In figuur 6 zijn de belemmeringen als gevolg van industriela-waai en wegverkeerslawaai weergegeven.

5.1. Bedrijven

Algemeen

In het plangebied ligt een aantal bedrijven, waaronder een bedrijfsverzamelgebouw. Om hinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen zijn grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand tussen de bedrijfspercelen en milieugevoelige functies (woningen), in relatie tot het gebiedstype, wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planvoorschriften wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere gebiedstypen worden afgeweken van deze richtafstanden. Hieronder wordt dit nader toegelicht. Voor een nadere toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de uitgangspunten van milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 1.

Plangebied

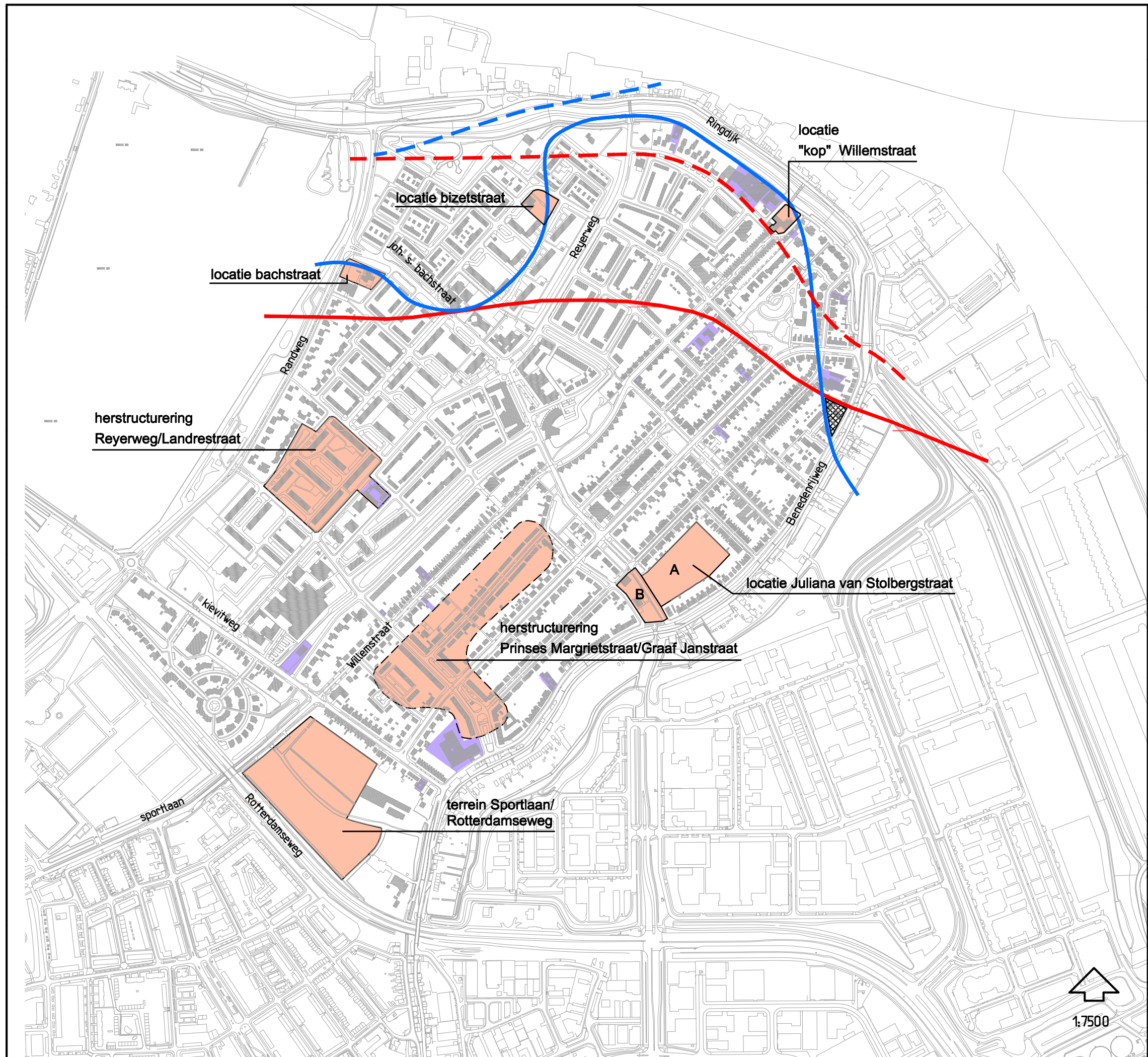
Er zijn verschillende gebieden binnen het plangebied waarbij (in enige mate) sprake is van functiemenging (gemengd gebied). In deze gebieden worden bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan op de locaties waar reeds bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Het betreft de volgende locaties/gebieden:

- De noordelijke en oostelijke rand van het plangebied langs de Ringdijk: dit gebied heeft van oorsprong een meer gemengd karakter met wonen, bedrijvigheid en een enkele horecavestiging. Dit betreft het oude bebouwingslint langs de Ringdijk, waarbij aan de overzijde van de Ringdijk het gemengde/afwisselende karakter tussen wonen en bedrijven nog sterker vorm krijgt. In dit bebouwingslint ligt ook het bedrijfsverzamelgebouw aan de Bourgon-dischelaan.
- De bebouwing langs de Kievitsweg: hier is sprake van een gemengd woongebied met functies als wonen, horeca, kantoren, een politiebureau en school.
- De locatie Prinses Margrietstraat-Willemstraat-Graaf Janstraat, hier is sprake van een gemengd gebied met functies als wonen, detailhandel, horeca en bedrijvigheid.

Het overige deel van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een rustige woonwijk (geen gemengd gebied), waarbinnen enkele bedrijven zijn gevestigd. Gelet op de aard van dit plangebied (een rustige woonwijk, geen gemengd gebied) worden hier alleen bedrijven uit categorie 1 van de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het is gewenst dat de betreffende bedrijven, indien ze milieuhinder in de omgeving veroorzaken, naar een locatie buiten de wijk verhuizen.

Beoordeling bestaande bedrijven

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2). Enkele bedrijven passen niet binnen de algemene toelaatbaarheid, maar vallen in een hogere categorie. Het is om financiële en milieuhygiënische redenen echter niet noodzakelijk en wenselijk om deze bedrijven te saneren of te beëindigen. De betreffende bedrijven worden namelijk aan één of meerdere zijden omringd door reeds aanwezige woningen. In hun huidige bedrijfsvoering dienen de bedrijven reeds rekening te houden met deze woningen.



- 50 dB(A) contour (zonegrens) voor sanering
- - 55 dB(A) contour voor sanering
- 50 dB(A) contour (zonegrens) na sanering
- - 55 dB(A) contour na sanering
- ontwikkelingslocaties
- ontwikkelingslocatie met globale plangrens
- bedrijven
- verzoek hogere waarde aanvragen indien 50 dB(A) na sanering zonegrens is

figuur 6
zonegrenzen industrielawaai

Bovendien zijn over deze bedrijven, met uitzondering van twee klachten over het bedrijf Zabo in 2000 en drie stankklachten over het bedrijf Procorp in 2003, geen klachten ingediend (na die tijd zijn over de twee bedrijven geen klachten meer ingediend). Derhalve levert de aanwezigheid van deze bedrijven geen knelpunten op vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

De bedrijven krijgen derhalve een specifieke subbestemming. Dit houdt in dat bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing zich slechts een soortgelijk bedrijf kan vestigen, of een bedrijf dat binnen de algemene toelaatbaarheid valt.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is in afwijking van het bovenstaande voor twee locaties de oorspronkelijk toegestane hogere bedrijfscategorie wederom opgenomen. Het betreft Oranjestraat 44 (categorie 2) en Nassaustraat 35 (categorie 3).

5.2. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen, zowel bij bedrijvigheid als bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR, voorheen individueel risico) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar³⁾. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour gerealiseerd worden.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Bedrijvigheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Besluit risico's zware ongevallen (Brzo)

Er zijn in het plangebied geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi of het Brzo. De vestiging van dergelijke bedrijven zal in dit bestemmingsplan ook niet mogelijk worden gemaakt.

Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hieruit blijkt dat bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) positief kunnen worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés) wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient of een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel het geval is, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsaf-

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals b.v. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

3) De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

standen zijn gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats tot aan de bestemmingsgrens van de kwetsbare objecten.

Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 m tussen de deuropening van de opslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten.

In het plangebied één bedrijf voor verkoop/opslag van vuurwerk gevestigd (opslag < 10.000 kg). Er wordt voldaan aan de aan te houden afstand van 8 m en de eisen die in het Vuurwerkbesluit worden gesteld.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Over de Nieuwe Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas Hoofdvaaarwegen Nederland (AVIV, februari 2003) blijkt dat voor de Nieuwe Maas de 10^{-6} -contour voor het PR niet buiten de oevers ligt. De 10^{-8} -contour van het PR ligt op 20 m vanaf de oever. De dichtstbijzijnde ontwikkelingslocatie (locatie "kop" Willemstraat) ligt op een afstand van minstens 100 m vanaf de oever. Hier worden maximaal 32 woningen mogelijk gemaakt. De hoogte van het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Gelet op de afstand van de ontwikkelingslocaties tot de 10^{-8} -contour van het PR, acht de milieudienst (DCMR) het aannemelijk dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Er bevindt zich in (de omgeving van) het plangebied geen route voor het vervoer gevaarlijke stoffen over de weg waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

Leidingen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen wordt verwezen naar de paragraaf over leidingen.

5.3. Horeca

In het plangebied zijn verschillende horecagelegenheden aanwezig. Bij horeca wordt net zoals bij bedrijven ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zo veel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horecagelegenheden wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht.

Uitgangspunt voor de bestemming van de horecagelegenheden vormt het in 2001 vastgestelde Parapluplan horecabeleid.

Het merendeel van de horecabedrijven in het plangebied bevindt zich in panden met een gemengde functie waarbij naast horeca ook detailhandel en/of wonen aanwezig is. Binnen de diverse bestemmingen en op de plankaart is de horeca vastgelegd en geregeld op basis van de huidige situatie, waarbij de toelaatbaarheid is afgestemd op de gevoelige functies in de omgeving.

Het horecabedrijf aan de Kievitsweg vormt hierop een uitzondering. Het pand heeft een specifieke horecabestemming gekregen passend bij de huidige functie (categorie 2 bedrijf).

Voor een toelichting op de in het bestemmingsplan gehanteerde Staat van horecabedrijven en de daaraan gekoppelde toelaatbaarheid in het plangebied wordt verwezen naar bijlage 3.

5.4. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan wettelijke grenswaarden. Binnen het plangebied worden op diverse locaties nieuwe woningen mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. Deze beoogde woningbouw kan mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bovendien nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande woningen en ter plaatse van het bestemmingsplangebied in het algemeen is.

Beleid en normstelling

Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (hierna Wlk) en bijbehorende besluiten en regelingen. Het Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (zie bijlage 6). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007).

Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

Op grond van deze Regeling is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Ridderkerk bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Besluit luchtkwaliteitseisen en Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) toepassen of uitoefenen indien:

- toepassing niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b sub 1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b sub 2);
- aannemelijk is gemaakt dat toepassing niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c). In het Besluit luchtkwaliteitseisen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen is exact bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt;
- het voorgenomen besluit of de ontwikkeling is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

In het Besluit luchtkwaliteitseisen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. Binnen het plangebied worden op diverse locaties nieuwe woningen mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. Het maximum aantal woningen bedraagt 68 woningen. Op basis van het Besluit en de Regeling hoeven woningbouwprojecten, waarbij sprake is van niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en woningbouwprojecten van niet meer dan 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen (met gelijkmatige verkeersverdeling), niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Gelet op het aantal woningen blijft toetsing aan de grenswaarden achterwege. Wel is de luchtkwaliteit langs de belangrijkste wegen in het plangebied inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 6).

Uit het onderzoek blijkt dat met uitzondering van de Randweg overal voldaan wordt aan de grenswaarden. Op locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden wordt in elk geval voldaan aan de grenswaarden. Wat betreft de situatie op de Randweg blijkt dat er in 2010 nog een overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide is, deze overschrijding verdwijnt echter gedurende de planperiode. Voor fijn stof wordt in 2008 de daggemiddelde grenswaarde op deze locatie nog overschreden. Na 2008 wordt voldaan aan deze grenswaarde.

Er is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit in het plangebied en ter plaatse van ontwikkelingen.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en hoeft op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Gelet op de luchtkwaliteit op de maatgevende wegen in en om het plangebied is bovendien sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

5.5. Industrielawaai

Bij de ontwikkelingen in het plangebied dient daarnaast rekening te worden gehouden met de zone Industrielawaai van het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand¹⁾. Op dit terrein zijn inrichtingen gevestigd die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidshinder. Een dergelijk terrein is gezoneerd en er gelden beperkingen voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone. Deze functies zijn slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Indien de geluidsbelasting ter plaatse meer dan 50 dB(A) bedraagt ten gevolge van het industrieterrein, moeten hogere waarden worden vastgesteld.

Voor het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand is een saneringsprogramma vastgesteld. De minister van VROM heeft op 12 april 2000 MTG's vastgesteld voor woningen waarop het saneringsprogramma betrekking heeft. Bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen binnen de vigerende zonegrens mag uit worden gegaan van de contouren die horen bij het saneringsprogramma ("contouren na sanering").

Voor de meeste ontwikkelingslocaties die in hoofdstuk 4 worden beschreven, wordt (of is) reeds een procedure ex artikel 19 WRO doorlopen, die vóór vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond. Deze situaties worden derhalve dan ook als bestaande situaties in het kader van dit bestemmingsplan gezien. De enige nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn:

- locatie "kop" Willemstraat;
- locatie hoek Reijerweg/Graaf van Hoornestraat;

1) Het plangebied ligt buiten de zone Industrielawaai van het industrieterrein IHC-Kinderdijk en aan de Noord te Alblasdendam.

- locatie Zabo-terrein aan de Prinses Margrietstraat.

Het Zabo-terrein ligt buiten de huidige 50 dB(A)- contour als gevolg van het industrielawaai. De andere twee locaties (de bebouwing die op deze locaties wordt gerealiseerd) liggen buiten de 50 dB(A)-contour na sanering (verwezen wordt naar figuur 6). De geluidsbelasting ter plaatse als gevolg van het industrielawaai bedraagt derhalve 50 dB(A) of minder. Voor de beoogde ontwikkeling is geen hogere waarde nodig omdat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

De vigerende zonegrens wordt op de plankaart opgenomen.

5.6. Wegverkeerslawaaai

De geluidszones die in het kader van de Wet geluidhinder langs wegen met een wettelijke snelheid van 50 km/h of meer zijn gelegen overlappen het plangebied. Het betreft zowel wegen binnen het plangebied als langs de rand daarvan. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zones dient aan de normen van de Wet geluidhinder te worden voldaan.

Onderzoekszone en normering

De onderzoekszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buitenstedelijke ligging. Met uitzondering van de Rotterdamseweg bedraagt de geluidszone langs de relevante wegen 200 m op basis van een binnenstedelijke ligging en twee rijstroken. Voor de Rotterdamseweg bedraagt de geluidszone 350 m op basis van een binnenstedelijke ligging en vier rijstroken.

Voor nieuwe woningen geldt dat de geluidsbelasting aan de gevels ten gevolge van deze bestaande weg in principe niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan zo nodig ontheffing worden verkregen tot maximaal 63 dB. Dit geldt voor de geluidsbelasting die door nieuwe woningen wordt ondervonden ten gevolge van bestaande wegen.

Berekeningsresultaten

De ligging van de 48- en 63 dB-contour is berekend uitgaande van de volgende berekeningsuitgangspunten:

- een 80 km/h-regime op de Rotterdamseweg en een 50 km/h-regime op de overige wegen;
- een wegdekverharding van fijn asfalt;
- verkeersprognoses voor 2018 verkregen op basis van verkeersintensiteiten voor 2004 uit het RVMK en 2015 uit het RVMK Raad van State 2015 variant 1.1 en rekening houdend met een autonome verkeersgroei van 1,5% per jaar;
- een standaardvoertuigverdeling voor stedelijke hoofdwegen die op basis van diverse verkeerstellingen is vastgesteld.

De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van Standaard Rekenmethode I (SRM I). Deze berekeningsmethodiek houdt geen rekening met geluidsafscherming door bijvoorbeeld tussenliggende bebouwing. De werkelijke geluidscontouren zullen dan ook veelal dicht bij de weg liggen.

In onderstaande tabel zijn de berekeningsuitgangspunten en resultaten weergegeven.

Tabel 5.3 Geluidsberekeningen gezoneerde wegen in en rond het plangebied

wegvak	A	B	C	D	E	F	G	H
Randweg								
- Rotterdamseweg-Kievitsweg	200	14.100	15.700	0,0	6	fijn asfalt	104	10
- Kievitsweg-J.S. Bachstraat	200	8.400	9.500	0,0	6	fijn asfalt	67	6
Kievitsweg								
- Randweg-Sportlaan	200	6.500	7.200	0,5	6	fijn asfalt	62	5
J.S. Bachstraat								
- Randweg-Reyerweg	200	7.400	8.100	0,5	6	fijn asfalt	68	6

Rotterdamseweg								
- noord	350	19.800	23.900	0,0	12	fijn asfalt	307	35
- zuid				0,5			345	39
Sportlaan								
- Rotterdamseweg-Kievitsweg west	200	6.900	7.500	0,5	6	fijn asfalt	64	5

verklaring kolommen:

A onderzoekszone (in meters);

B intensiteit 2004 (mvt/etmaal), bron: RVMK;

C intensiteit 2018 (mvt/etmaal), bron RVMK Raad van State 2015 variant 1.1, autonome groei 1,5% per jaar;

D objectfractie (percentage bebouwing aan de overzijde);

E verhardingsbreedte (in meters);

F wegdekverharding;

G 48 dB-contour (in meters uit de wegas);

H 63 dB-contour (in meters uit de wegas).

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen het plangebied zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar mogelijk geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Het betreft de locatie "kop Willemstraat", een bedrijfsperceel van de locatie Reijerweg/Graaf van Hoornestraat en de locatie Zabo-terrein. De locatie Zabo-terrein ligt binnen de geluidszone van de Rotterdamseweg. Hierdoor is toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de 48 dB-contour op 345 m uit de wegas van de Rotterdamseweg ligt (zie tabel 5.3). De bestemmingsgrens van de locatie ligt op circa 330 m uit de wegas. De 53 dB-contour ligt op 166 m uit de as van de weg. Aangezien de 53 dB-contour niet over de locatie valt en de locatie bovendien van de Rotterdamseweg afgeschermd wordt door tussenliggende bebouwing, is aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en zal zeker sprake zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Gezien de afschermende werking van omliggende bebouwing tussen de locatie en 30 km/h-wegen zal ook de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op 30 km/h-wegen aanvaardbaar zijn.

De locaties "kop Willemstraat" en Reijerweg/Graaf van Hoornestraat liggen buiten de wettelijke onderzoekszones van de aanwezige gezoneerde wegen in en rond het plangebied.

De verkeersintensiteiten op de 30 km/h-wegen rond de locatie "kop Willemstraat" zullen de 1.000 mvt/etmaal niet overschrijden. De intensiteiten op de Ringdijk zullen iets hoger liggen maar de 48 dB-contour vanaf de Ringdijk ligt niet over de locatie¹⁾. De geluidsbelasting aan de gevel zal daardoor niet hoger zijn dan 48 dB en is daarmee aanvaardbaar.

De verkeersintensiteit op de Reijerweg zal niet hoger zijn dan 3.000 mvt/etmaal. De geluidsbelasting zal daarbij de 53 dB niet overschrijden. Een dergelijke geluidsbelasting is aanvaardbaar. Allereerst kan worden gesteld dat bij een geluidsbelasting aan de gevel tot 53 dB de vereiste binnenwaarde van 33 dB voor (nieuwe) woningen zonder meer kan worden gegarandeerd met een standaardgevel met een normale kierdichting en dubbel glas.

Verder kan worden gesteld dat een geluidsbelasting tot 53 dB vanuit akoestisch oogpunt geen zwaarwegende reden is om van de voorgestane stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichting af te wijken en over te gaan tot geluidsreducerende maatregelen die hierop ingrijpen. Zo zijn bijvoorbeeld geluidsschermen niet inpasbaar en past het vergroten van de afstand tussen de weg en de gevel niet bij de gewenste stedenbouwkundige structuur. Verder passen maatregelen in de vorm van geluidsreducerend asfalt niet bij de weginrichting die vanuit Duurzaam Veilig voor 30 km/h-wegen wordt voorgestaan. Op 30 km/h-wegen wordt vanuit verkeerskundig oogpunt namelijk een klinkerverharding voorgestaan, omdat deze verharding minder uitnodigt tot hogere rijsnelheden dan asfalt.

1) Dit blijkt uit het voorontwerpbestemmingsplan Slikkerveer Rivieroevers.

5.7. Leidingen

Aan de westzijde van het plangebied, ten westen van de Randweg (en deels in het plangebied) ligt een aardgastransportleiding met een druk van 67 bar en een diameter van 30". Op grond van de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) geldt een toetsingsafstand van 95 m aan weerszijden van de leiding. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot gevoelige objecten. Alleen indien er zwaarwegende argumenten zijn, mag binnen de toetsingsafstand worden gebouwd. Voor woonwijken en flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I geldt een minimale bebouwingsafstand van 30 m. Objecten uit categorie I zijn onder andere: bejaardentehuizen, ziekenhuizen, scholen en winkelcentra, hotels en kantoorgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen en objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen (bijvoorbeeld opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen). Voor incidentele bebouwing en overige gebouwen geldt een minimale bebouwingsafstand van 5 m aan weerszijden van de leiding. Deze 5 m is tevens de zakelijke rechtstrook. Hierbinnen is in beginsel geen bebouwing toegestaan. De zakelijke rechtstrook vormt het uitgangspunt voor de bestemmingslegging.

De aanwezigheid van de leiding legt geen beperkingen op aan de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. De ontwikkelingen liggen niet binnen de toetsingsafstand van de leiding. De nodige bescherming wordt juridisch gegarandeerd in de bij dit plan behorende voorschriften. Een afzonderlijk bestemmingsartikel voor leidingen is opgenomen. Daarnaast is de bestemming "Leidingen" op de plankaart opgenomen.

5.8. Bodem- en grondwaterkwaliteit

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. De (her)ontwikkelingslocaties voor woningbouw in het plangebied zijn onderwerp geweest van een dergelijk historisch onderzoek. Uit dit onderzoek kan worden afgeleid dat naar verwachting ter plaatse geen bodemverontreiniging zal worden aangetroffen.

Voor de ontwikkelingen die op grond van artikel 19 WRO worden gerealiseerd is al een onderzoek uitgevoerd ten behoeve van die procedure. Er is voor deze locaties geen noodzaak de bodem en grondwaterkwaliteit nogmaals te onderzoeken en te beschrijven. Ten aanzien van de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt met behulp van een wijzigingsbevoegdheid dient in ieder geval het historisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Verdachte locaties bodemverontreiniging binnen plangebied bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

- Reijerweg 239 (Van Boven);
- Prinses Margrietstraat 1 (Zabo);
- Sophiastraat 11 (Metagisterrein);
- Tuinen aan de Willemstraat, Emmastraat 17, Nassaustraat 35-37 en Bourgondischelaan 10-12.

5.9. Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

In Ridderkerk wordt sinds 1 januari 2005 het waterkwantiteits- en -waterkwaliteitsbeheer gevoerd door het Waterschap Hollandse Delta. Zij is tevens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van waterkeringen. De gemeente heeft de taak van het beheer en onderhoud van de riolering. De gemeente Ridderkerk en onder meer de waterbeheerder hebben een samenwerkingsverband "Stedelijk Water" (in 2004 omgedoopt tot Waterplan Ridderkerk), waarin wordt onderzocht op welke wijze het watersysteem van Ridderkerk duurzamer gemaakt kan worden.

Conform de watertoets is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de waterbeheerder. Daarbij zijn de waterhuishoudkundige aspecten, die in het samenwerkingsproject zijn afgesproken, aan de orde gekomen. De beschrijving van de knelpunten en de relevante kansen voor water in het gebied (zie figuur 7) zijn in samenwerking met de waterbeheerder opgesteld.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een overeenkomst tussen het rijk, het InterProvinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Voor het buitendijkse gebied is de "nieuwe" Beleidslijn Grote rivieren van toepassing, hierin is meer ruimte voor ontwikkelingen in het riviergebied in vergelijking met de "oude" Beleidslijn Ruimte voor de rivier. Uiteraard staat ook in de nieuwe beleidslijn de veiligheid voorop, belangen worden echter integraal afgewogen, restricties ten aanzien van ontwikkelingen gelden daardoor alleen voor gebieden die van belang zijn voor waarborging van de veiligheid. De beleidslijn biedt ruimte aan ontwikkelingsgerichte initiatieven zodat mogelijkheden ontstaan om de ruimtelijke en economische kwaliteit van het rivierengebied te verbeteren.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding vertaald in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (2000). Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden gehouden met de consequenties van klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gezocht naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen.

Recent is het Ontwerpbeleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 opgesteld. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijke gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

Waterschapsbeleid

Het Waterschap IJsselmonde heeft het watersysteem van heel IJsselmonde integraal onderzocht (waterkwantiteit en waterkwaliteit) rekening houdend met de effecten van klimaatverandering. De resultaten zijn vastgelegd in het Waterstructuurplan IJsselmonde (november 2004). Hieruit blijkt voor wat betreft waterkwantiteit dat het peilgebied van Slikkerveer geen gebrek is aan waterberging (het peilgebied faalt niet). Wat betreft waterkwaliteit heeft het plangebied beschikking over een schoonwatercircuit (zie beschrijving huidige situatie). Op de visiekaart ruimtelijk uitwerking streefbeeld van het waterstructuurplan is geen nadere aanduiding aangegeven voor het plangebied. Op de streefbeeldkaart voor waterkwantiteit is de strategie voor het be-

treffende peilgebied zoveel mogelijk bergen en anders afvoeren naar het westelijker, naastgelegen peilgebied.

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat, mede gezien de klimaatveranderingen, op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan. De speerpunten voor een duurzaam waterbeheer zijn het voldoen aan de wateropgave (droge voeten) door het realiseren van voldoende extra oppervlaktewaterberging en is vastgesteld in het waterbeheerplan. Het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak moet worden gecompenseerd en vervuiling door diffuse verontreinigingen moet worden voorkomen door toepassing van duurzame bouwmaterialen (Integraal Waterbeheersplan Hollandse Delta 2004- 2007). Voor het afvoeren van hemelwater van schoon verhard oppervlak groter dan 250 m² naar open water, dient een vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur en de WVO, voor oppervlakte kleiner dan 250 m² kan worden volstaan met een melding. Als de toename aan verhard oppervlak door afkoppeling of uitbreiding groter is dan 250 m², dan moet dit door het aanleggen van extra oppervlaktewater worden gecompenseerd.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ridderkerk en waterschap Hollandse Delta hebben een samenwerkingsverband "Stedelijk Water" (in 2004 omgedoopt tot Waterplan Ridderkerk), daarin wordt onder andere onderzocht op welke wijze het watersysteem van Ridderkerk duurzamer gemaakt kan worden. In het Afkoppelplan van de gemeente dat in overleg met de waterbeheerder in medio 2008 zal worden opgesteld, wordt bepaald welke verharde oppervlakken in het bestaande stedelijke gebied kunnen worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Daarbij zal de landelijk vastgestelde beslisboom voor het afkoppelen, zoals gehanteerd door het waterschap Hollandse Delta, als uitgangspunt gebruikt worden.

Huidige situatie watersysteem

Bodem en afwatering

Het plangebied is gelegen op een hogere, van nature beter ontwaterde, oeverwal van zandige of lichte rivierklei. Waterstaatkundig wordt het plangebied gezien als poldergebied, waarbij het polderpeil is afgestemd op de stedelijke belangen. Het plangebied bestaat uit twee peilgebieden: ten zuidoosten van de Willemstraat is het peil NAP -1,57 m, ten noordwesten is het peil lager (NAP -2,2 m zomer, -2,4 m winter). De afwatering van overtollig water afkomstig uit neerslag en rivierkwel vindt plaats in noordwestelijke richting naar de Nieuwe Maas. Dit geschiedt in extreme situaties via de Blaakwetering, een watergang nabij het Donckse Bos ten westen van het plangebied.

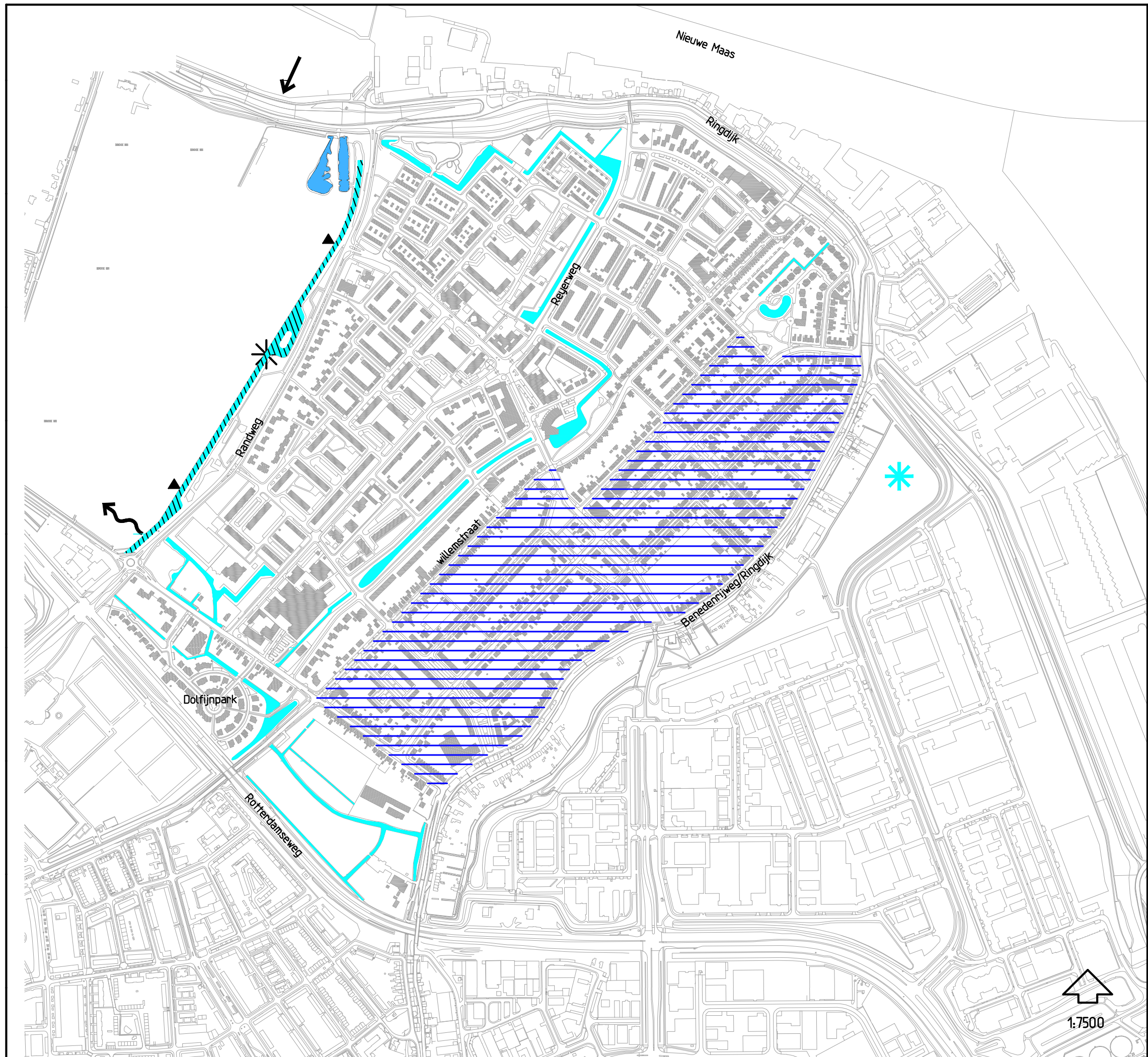
Het overtollige water wordt in Bolnes door het gemaal Reijerwaard op de Nieuwe Maas uitgeslagen.

Net ten westen van het plangebied wordt door een hevel water ingelaten vanuit de Nieuwe Maas om watertekorten aan te vullen in drogere perioden en om het watergangenstelsel in Slikkerveer regelmatig te kunnen doorspoelen. Het ingelaten rivierwater komt eerst in voorbezinkvijvers, waar deeltjes in het water kunnen bezinken (voorzuivering).

De wateraan- en -afvoer in het gebied vindt plaats via het stelsel van hoofdwatergangen/stedelijke watergangen: langs de Randweg en de Willemstraat/Reijerweg, aan de zuidzijde van de Ringdijk, de zuidwestzijde bij de Rotterdamseweg en in het Dolfijnpark.

Ontwatering en waterberging Slikkerveer

Sinds ongeveer tien jaar speelt in een gedeelte van Slikkerveer, namelijk met name het deel ten zuidoosten van de Willemstraat, een structureel knelpunt van (grond)wateroverlast. Hier is regelmatig sprake van hoge grondwaterstanden in woningen, tuinen en groenvoorzieningen. In het gebied tussen de Willemstraat, Kievitsweg en het Electropark is (vrijwel) geen oppervlaktewater aanwezig. Uit het Waterstructuurplan IJsselmonde van het Waterschap IJsselmonde blijkt dat er in het gebied voor de komende decennia een groot gebrek is aan open oppervlaktewaterberging, zeker gezien de grote hoeveelheid verhard oppervlak. De direct achterliggende oorzaak van de grondwateroverlast is echter vooralsnog onduidelijk. Er is wel een tekort aan open water/waterberging, waardoor mogelijk de drainage tekortschiet, maar daar bestaat geen zekerheid over. Vervanging van lekkende en daarmee drainerende riolering als oorzaak wordt uitgesloten.



watersysteem

-  bestaand water
-  inlaat
-  afvoer
-  riooloverstorten
-  voorbezinkijvers

kansen

-  zoekgebied voor waterberging
-  kans voor meer open water (ander peilgebied)
-  opwaardering watergang

aandachtspunt

-  waterkwaliteit

figuur 7
kansen voor water

Mogelijkheden voor het realiseren van water, waren in deze wijk tot nog toe niet aanwezig. De gemeente inventariseert nu de (grond)waterknelpunten binnen de gemeente en zij wil dit specifieke knelpunt zo spoedig mogelijk aanpakken.

De voorlopige analyseresultaten ten aanzien van de waterberging kunnen, door meer nauwkeurige berekeningen, beleidswijzigingen of aanpassingen van normering wijzigen, maar zonder maatregelen zal dit knelpunt blijven bestaan en mogelijk verergeren.

Riolering en waterkwaliteit

Slikkerveer is volledig voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De waterkwaliteit in Slikkerveer is door een aantal recente maatregelen de laatste jaren sterk verbeterd. Dit is bereikt in het kader van het stedelijk waterplan door meer verversing en doorstroming te realiseren in de centrale singel van Slikkerveer en door een aantal riooloverstorten te saneren. In de huidige situatie zijn nog maar twee riooloverstorten aanwezig, beide op de watergang langs de Randweg (zie figuur). Deze watergang is circa twee jaar geleden doorspoelbaar gemaakt om eventueel overstortwater versneld richting gemaal Reyerwaard te transporteren.

De water(bodem)kwaliteit van de watergangen in Slikkerveer is in de huidige situatie matig, met name door nutriënten van riooloverstorten en door diffuse verontreinigingen door bijvoorbeeld afspoeling van wegen. Mede in het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn een reeks verbeteringsmaatregelen aan de riolering in Slikkerveer doorgevoerd. Het betreffen maatregelen om de berging in het stelsel en de rioolgemaalcapaciteit te vergroten. Hierdoor neemt op korte termijn de frequentie van overstorten en het volume van overstortwater af. Dit leidt tot een afname van nutriëntenbelasting, hetgeen een belangrijke verbetering betekent voor de waterkwaliteit.

Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie met bestemmingsplan

Waterberging in Slikkerveer vergroten

Met het oog op de effecten van de verwachte klimaatverandering (meer neerslag, drogere zomers, heviger buien) is het van belang het stedelijke watersysteem meer zelfvoorzienend en veerkrachtig te maken. Voor de huidige grondwateroverlast streven de gemeente en de waterbeheerders in gezamenlijkheid naar een duurzame oplossing, die in een combinatie ligt van extra drainage en het creëren van meer open water in het gebied, waardoor de grondwaterpeilen laag blijven. In het kader van het Waterplan Ridderkerk, is uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de oorzaken van deze wateroverlast en zullen maatregelen worden voorgesteld om deze overlast weg te nemen. Doordat er in dit bestemmingsplan geen wijzigingen worden voorgesteld ten aanzien van de huidige situatie, is er voor het Waterschap geen reden een negatief wateradvies uit te brengen ten aanzien van het oppervlaktewatersysteem. Wel dient rekening gehouden te worden met een extra wateropgave voor omliggende gebieden en moeten kansen, waar deze zich voordoen, benut worden.

Vergroting van de waterberging binnen dit gebied heeft daarbij de voorkeur (zoekgebied vergroting waterberging, zie figuur 7). Dit levert meer drainage op en vangt de toename aan drainagewater op. Extra water in het plangebied komt ook de waterkwaliteit ten goede. Doordat het watersysteem in droge perioden meer zelfvoorzienend is, hoeft minder gebiedsvreemd water ingelaten te worden. Afgesproken is dat zodra zich in dit gebied een mogelijkheid voor meer waterberging voordoet, gemeente en waterbeheerders zich hiervoor zullen inspannen en de plannen ter goedkeuring aan de waterbeheerders worden voorgelegd. Daarbij kan gedacht worden aan de kansen die de herstructureringsoperatie met betrekking tot de locatie Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat (zie hoofdstuk 4) biedt. Zodra de planvorming voor deze locatie in een concreet stadium komt te verkeren, hetgeen thans nog niet aan de orde is, zal in samenspraak met de waterbeheerders worden bezien in hoeverre binnen de contouren van die locatie mogelijkheden bestaan een bijdrage.

Meer waterberging aan de rand van het gebied kan ook bijdragen aan het oplossen van het knelpunt in Slikkerveer. Een concrete kans wordt gezien in het productiebos, aan de oostzijde van de Benedenrijweg (zie figuur 7). Deze oplossing voor het afvoeren van overtollig water uit Slikkerveer is wel minder duurzaam dan vergroting van de waterberging binnen het plangebied, omdat het water moet worden opgepompt (het bos ligt in een hoger peilgebied). De volgorde bij het zoeken naar waterberging blijft dan ook: eerst bekijken mogelijkheden binnen het probleemgebied, en indien dit in de praktijk niet mogelijk blijkt, benutten van waterberging in het andere peilgebied.

Riolering en waterkwaliteit

Voorts wordt bij de vervanging van de huidige riolering waar mogelijk een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd. Dit kan met name waar grote stadsvernieuwingsprojecten aan de orde zijn.

Schoon verhard oppervlak van nieuwbouw en bestaande woningbouw, waar duurzame bouwmaterialen zijn gebruikt, kan direct worden afgekoppeld naar het open water. Dit kan ook de doorstroming van de watergangen bevorderen. De ruimtelijke kwaliteit van het stedelijke water kan worden verbeterd door de aanleg van visueel aantrekkelijke en natuurvriendelijke oevers. Hiermee kan tevens extra waterberging worden gerealiseerd (meebergende oevers), nodig voor het afkoppelen of voor de aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel. Natuurvriendelijke oevers dragen daarnaast ook bij aan het zelfreinigend vermogen en de ecologische potenties van het water. Met name de watergang aan de Randweg komt in aanmerking voor een dergelijke opwaardering in combinatie met de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Met de aanleg van natuurvriendelijke oevers of met een ruimtelijke opwaardering van de watergangen, kan ook het recreatief medegebruik en de beleving van het water in de woonwijk worden verbeterd.

Waterkering en onderhoudsstroken

De waterkering langs de Nieuwe Maas is in beheer bij het Waterschap Hollandse Delta. Op de keurzone van de waterkering, zoals opgenomen op de plankaart, is de Keur van het Waterschap Hollandse Delta van kracht. Hierin zijn gebodsbepalingen opgenomen, betrekking hebbende op onder meer bouwactiviteiten. Ten slotte zijn op de plankaart de keurzones van de hoofdwatgangen opgenomen (5 m vanaf het water) en het water primair bestemd als Waterstaatsdoeleinden.

Waterwingebied

Ten westen van Slikkerveer ligt een waterwingebied. Dit betekent dat de wijk te maken heeft met specifieke eisen bij (bouw)activiteiten die vastgelegd zijn in de Provinciale Milieuverordening Zuid Holland. Het zuidwestelijke deel van de wijk maakt deel uit van het Grondwaterbeschermingsgebied rondom de winplaats. Heel Slikkerveer ligt in de zogeheten Boringsvrije zone alwaar onder meer diepgaande (gravende) activiteiten aan regels zijn gebonden.

Aangezien deze regels reeds zijn vastgelegd in de voornoemde verordening en op basis daarvan afdoende kunnen worden gehandhaafd, heeft dit aspect geen verdere vertaling in de voorstellen van dit plan gekregen.

5.10. Duurzaamheid

In het ISV-programma van de gemeente is leefbaarheid het centrale thema. Hieraan kan het thema duurzaamheid gekoppeld worden. Bij de nieuwbouwwontwikkelingen die plaatsvinden is veelal sprake van inbreiding en vervangende nieuwbouw. Het bestaande stedelijke gebied wordt hierbij optimaal benut. Er wordt aandacht besteed aan duurzaamheid middels de aanleg van natuurvriendelijke oevers, het afkoppelen van schoon verhard oppervlak en het realiseren van compacte woonvormen (appartementen).

5.11. Ecologie

In het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Bestaande situatie en beoogde ontwikkeling

Het plangebied is een bestaand woongebied gesitueerd in Slikkerveer (binnendijs) en het bestemmingsplan maakt op een drietal locaties ontwikkelingen mogelijk:

- "Kop" Willemstraat: bestaande bedrijfsgebouwen, grasland en opgaand groen, wordt woningbouw en ondergrondse parkeervoorziening;

- *Reijerweg-Graaf van Hoornestraat*: bestaande gebouwen reeds gesloopt en op dit moment een zandvlakte met opgaand groen, wordt woningbouw;
- *Zabo-terrein*: momenteel grotendeels verhard, bedrijfsgebouwen, grasland en bomen, wordt woningbouw met tuinen.

Vooraf aan de nieuwe ontwikkelingen zullen de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

- sloop bestaande gebouwen;
- kappen en/of verwijderen opgaand groen;
- bouwrijp maken grond.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de Provinciale EHS (PEHS).

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

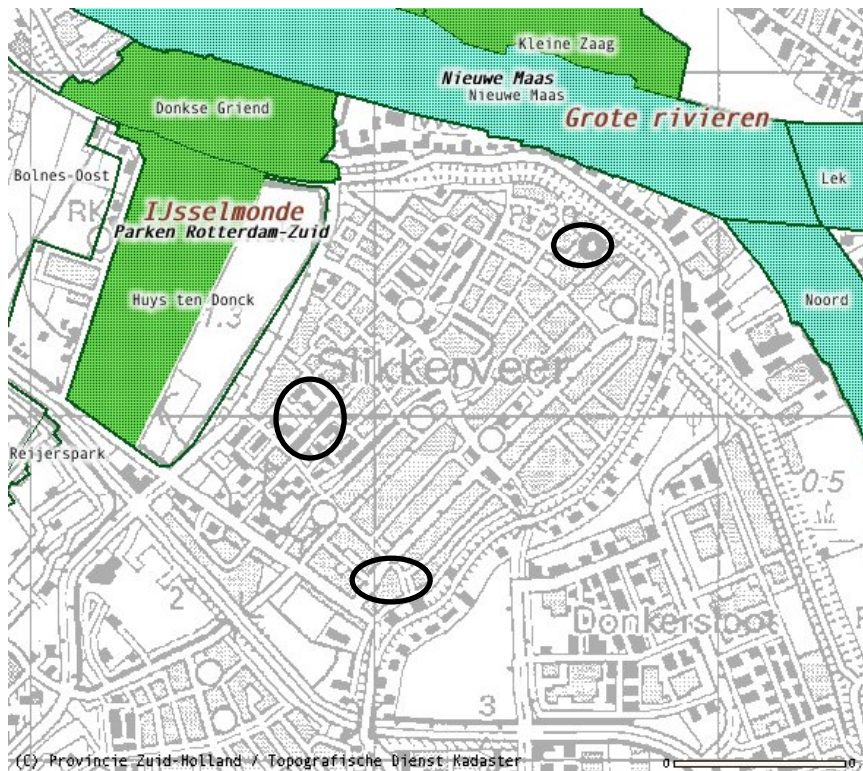
De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Het deelplangebied "*Kop*" *Willemstraat* is op een afstand van 150 m van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur "de Nieuwe Maas" gelegen. Het deelplangebied *Reijerweg-Graaf van Hoornestraat* is op 350 m van het natuurbeschermingswetgebied "Huys ten Donck" gelegen. Het deelplangebied *Zaboterrein* is op een afstand van 800 m van het natuurbeschermingswetgebied "Huys ten Donck" gelegen.

Figuur 1 Ligging locaties ontwikkelingen (zwart) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (groen en blauw)



Soortenbescherming

Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's). In de kilometerhokken waarbinnen de ontwikkelingen gelegen zijn, zijn waarnemingen bekend van een groot aantal beschermde soorten. Bovendien is er gebruikgemaakt van verschillende verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992 en Limpens, 1997).

Planten

Volgens het Natuurloket zijn vaatplanten goed onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Er zijn meerdere licht beschermde plantensoorten aangetroffen binnen de betreffende kilometerhokken. De verwachting is dat het gaat om soorten als brede wespenorchis, zomerklokje en gewone vogelmelk. Genoemde soorten zijn aangetroffen in het Donkse bos en griend (nabij de deelplangebieden). Gezien de voorkomende biotopen (gebouwen, grotendeels verhardingen het intensieve beheer) zijn genoemde planten niet te verwachten binnen de ontwikkelingslocaties.

Vogels

Het Natuurloket geeft aan dat broedvogels goed onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken. In het Donkse bos en griend, nabij de ontwikkelingslocaties, zijn door SOVON en de Vogelwerkgroep waarnemingen gedaan van verschillende Rode Lijstsoorten. Omdat de biodiversiteit groot is in het Donkse bos en griend zijn verschillende kwetsbare vogelsoorten waargenomen.

Het is onwaarschijnlijk, gezien de voorkomende biotopen, dat deze soorten op de deelplanlocaties broeden. Mogelijk maken soorten als huiszwaluw en gierzwaluw wel gebruik van dakpannen of andere holtes aanwezig in de bebouwing (onder dakranden) en komen hier tot broeden. In het opgaand groen aanwezig op de locaties kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten als pimpelmees, koolmees, roodborst, spreeuw en ekster hun leefgebied hebben.

Zoogdieren

Volgens het Natuurloket zijn zoogdieren niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Gezien de voorkomende biotopen, is de verwachting dat kleine zoogdieren als huisspitsmuis, mol en egel vaste verblijfplaatsen hebben binnen de locaties. Zwaar beschermde soorten als vleermuizen kunnen mogelijk vaste verblijfplaatsen hebben in de gebouwen (achter dakpannen, dakranden, in spouwmuren) die aanwezig zijn. Ook kunnen de ontwikkelingslocaties deel uitmaken van het foerageergebied en/of vliegrouten van vleermuizen. Andere licht en/of zwaar beschermde soorten zijn niet te verwachten binnen de deelplangebieden gezien de voorkomende biotopen.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. De verwachting is dat algemene amfibieën als gewone pad en bruine kikker gebruikmaken van de deelplanlocaties. Mogelijk dienen de deelplangebieden als schuilgelegenheid (gebouwen en struiken) voor genoemde soorten. Zwaar beschermde soorten zijn niet te verwachten binnen het plangebied, gezien de voorkomende biotopen.

Vlinders en libellen

Het Natuurloket geeft aan dat vlinders en libellen redelijk onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken, waarbij enkele beschermde soorten zijn aangetroffen. Gezien de voorkomende biotopen zijn echter geen beschermde soorten te verwachten op de betreffende ontwikkelingslocaties.

Overige soorten

Volgens het Natuurloket zijn er geen gegevens beschikbaar van reptielen en overige insecten. Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de deelplangebieden voldoen hier niet aan. Daarmee zijn de overige soorten niet te verwachten binnen het plangebied.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.2 Beschermde soorten in de deelplangebieden en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw categorie 1	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 2	categorie 3
huisspitsmuis, mol en egel gewone pad en bruine kikker	alle inheemse vogels	alle vleermuizen

Toetsing

Gebiedsbescherming

De beoogde ontwikkelingen zullen, gezien de verstoring van tussengelegen wegen en gebouwen, niet voor extra (geluids-)verstoring zorgen op de genoemde natuurgebieden (PEHS). Er zal ook geen extra verstoring op het nabijgelegen natuurgebied zijn, als gevolg van het nieuwe gebruik ten opzichte van het oude of huidige gebruik. Tevens zorgen tussengelegen barrières, zoals wegen en bebouwing, dat eventuele verstoringen worden gedempt. Ook is om diezelfde reden geen verstoring te verwachten op het nabijgelegen natuurbeschermingswetgebied "Huys ten Donck".

Soortenbescherming

De sloop-, kap-, en grondwerkzaamheden binnen het plangebied kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) te laten starten. Na afloop van de werkzaamheden kunnen de vogels wederom gebruikmaken van de omgeving van het plangebied.

Het is aan te raden om de te slopen bebouwing die door zwaluwen wordt gebruikt, in de nieuwe situatie te vervangen door bebouwing met dezelfde zwaluuvriendelijke eigenschappen. Daarvoor moet (ruim) voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, een nieuwe geschikte nestplaats worden aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van speciale gierzwaluwdakpannen (zie voor meer informatie over gierzwaluwdakpannen www.zwaluwen.info en www.pz.nl).

Gebouwen binnen het plangebied kunnen als vaste verblijfplaatsen voor zwaar beschermde soorten als vleermuizen (categorie 3) dienen. Wanneer gebouwen worden gesloopt dient, om mogelijke vaste verblijfplaatsen in gebouwen te lokaliseren, nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden voorafgaande aan de sloop. Indien vaste verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan geldt een relatief zware ontheffingsprocedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen, zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de meeste soorten regionaal en landelijk vrij algemeen zijn.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet zal genoemde planontwikkeling niet in de weg staan. Met betrekking tot de PEHS is hier geen extra verstoring te verwachten vanuit de ontwikkelingslocaties. Voor de Flora- en faunawet geldt dat voor de planontwikkeling geen ontheffing nodig zal zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Verder dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden zodat broedende vogels niet worden verstoord. Het is aan te raden om te slopen bebouwing die door zwaluwen wordt gebruikt in de nieuwe situatie te vervangen door bebouwing met dezelfde zwaluuvriendelijke eigenschappen. Tevens dient voor de start van de ontwikkelingen onderzoek plaats te vinden naar vleermuizen. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen worden aangetroffen, dient compensatie plaats te vinden en moet een ontheffing van de Flora- en faunawet worden verkregen. Met inachtneming van genoemde voorwaarden staat de Flora- en faunawet het bestemmingsplan niet in de weg.

6.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Gekozen is voor een gedetailleerde opzet van het plan. Het plan kenmerkt zich door het gebruik van bestemmingen waarmee de huidige functies zijn vastgelegd en een aantal ontwikkelingen wordt mogelijk gemaakt.

In het plangebied zijn enkele locaties waar nieuwe ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Op locaties waarvan de bouwvoornemens concreet zijn, zijn gedetailleerde bestemmingen op de plankaart opgenomen. Voor een aantal locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen aangezien de ontwikkelingsplannen nog onvoldoende concreet zijn maar wel binnen de planperiode voorzien/gewenst zijn.

6.2. Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de belangrijkste regelingen die het plan bevat, nader toegelicht. De planvoorschriften vallen in drie hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene, voor het gehele plangebied geldende bepalingen, hoofdstuk II regelt de bestemmingen en hoofdstuk III bevat de overgangs- en slotbepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 7 Wijzigingsbevoegdheden

In dit artikel is onder meer bepaald dat voor de op de kaart aangegeven gronden met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 de betreffende bestemming gewijzigd mag worden. Het betreft de locatie Kop Willemstraat, de locatie hoek Reijerweg-Graaf van Hoornestraat en de locatie Zabo-terrein aan de Prinses Margrietstraat.

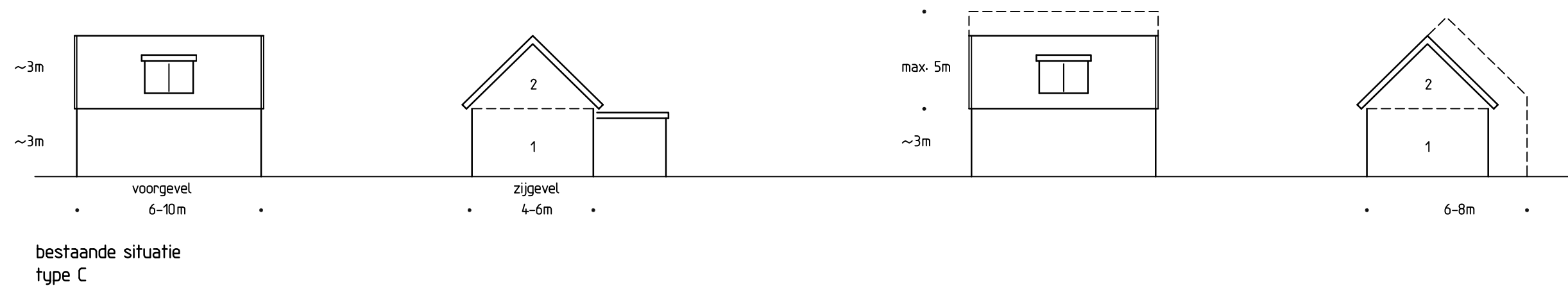
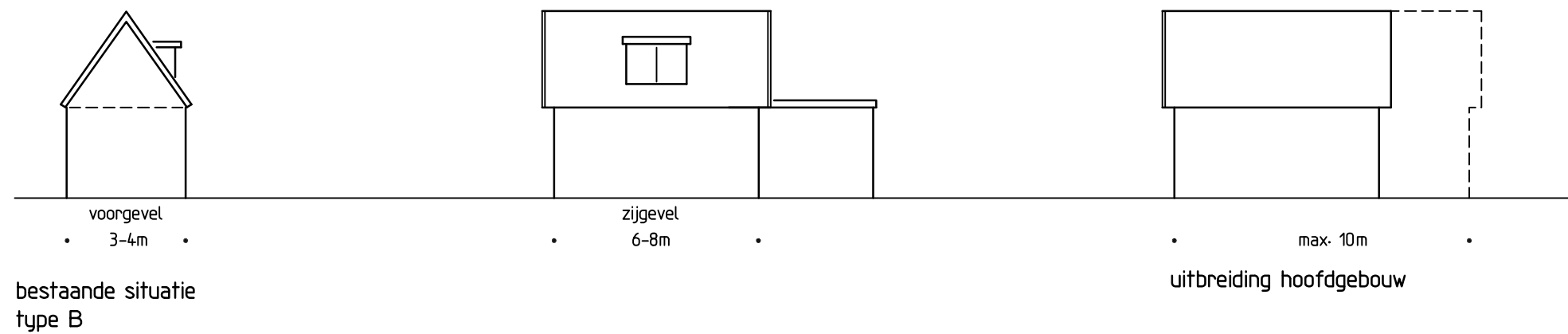
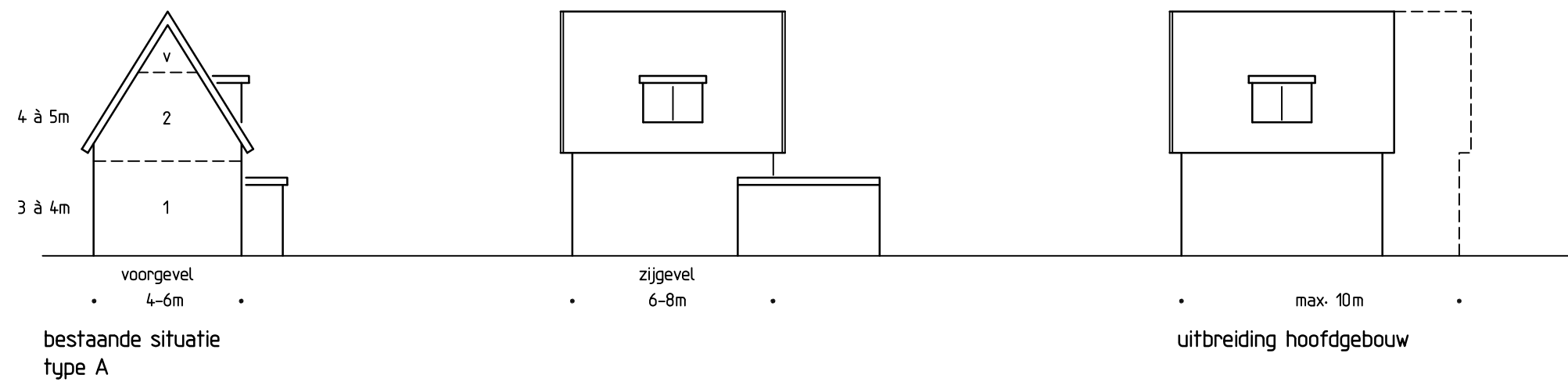
Het is de bedoeling om gedurende de planperiode het bedrijf op de locatie Kop Willemstraat te saneren dan wel te verplaatsen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk op deze gronden woningen te realiseren. Hetzelfde geldt voor de locatie Reijerweg-Graaf van Hoornestraat. De locatie Zabo-terrein betreft het gedeelte van het transportmiddelenbedrijf Zabo bv. dat ontsloten wordt vanaf de Prinses Margrietstraat. Ook hier maakt de wijzigingsbevoegdheid het mogelijk om op deze gronden woningen te realiseren.

Bestemmingen en gebruik

Artikel 8 Woondoeleinden

Het grootste deel van het plangebied is gevat in de bestemming Woondoeleinden. De bijbehorende voorschriften beogen een zekere flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden te bewerkstelligen. De situering van de hoofdgebouwen ten opzichte van de voorste perceelsgrens staat vast, maar er is wel vrijstelling mogelijk. De erfbebouwingsregeling moet gezien worden in samenhang met de bestemming Tuinen. Het komt erop neer dat erfbebouwing mogelijk is achter de voorgevel van de woning tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf, tot ten hoogste 50 m². Voor grotere percelen (meer dan 250 m²) is erfbebouwing tot 75 m² mogelijk. Voor enkele zeer grote kavels in het plangebied (kavels groter dan 5.000 m²) wordt een afwijkende ruimere bebouwingsmogelijkheid voor zowel het hoofdgebouw (de woning) als de bijgebouwen geboden. Voor deze kavels, op de kaart aangegeven met de nadere aanwijzing (v+), zijn in het vierde lid afzonderlijke bouwvoorschriften opgenomen. Bepaald is onder andere dat per bestemmingsvlak maximaal één woning mag voorkomen. Verder is aangegeven tot welke omvang (horizontaal en verticaal) gebouwd mag worden.

Uitbreiding van het hoofdgebouw is in principe niet mogelijk. Een uitzondering wordt door middel van een voor burgemeester en wethouders opgenomen vrijstellingsbevoegdheid mogelijk gemaakt voor de woningen langs de Kievitsweg die aan bepaalde voorwaarden voldoen. Van die woningen kan binnen bepaalde criteria het bestaande hoofdgebouw na vrijstelling uit worden gebreid. In figuur 8 is aangegeven op welke wijze deze vrijstellingsmogelijkheid ingevuld kan worden.



figuur 8

Artikel 9 Woon-, Detailhandels- en Horecadoeleinden

De detailhandelsvoorzieningen en horecagelegenheden, verspreid in het plangebied, krijgen een gemengde bestemming. Binnen dit artikel worden feitelijk twee bestemmingen geregeld. Behalve woningen, zijn bij deze bestemmingen ook detailhandelsbedrijven (WD) of horecagelegenheden (WH) toegestaan. Deze bestemmingen zijn gehanteerd op percelen waar de detailhandel- of horecafunctie een meer structureel karakter heeft, maar waarvoor een regeling wenselijk is waarmee kan worden ingespeeld op mogelijke veranderingen. Bij het verdwijnen van een kantoor of horecabedrijf kan het pand opnieuw in gebruik worden genomen voor het wonen. Algemeen uitgangspunt is dat detailhandel en horeca alleen op de begane grond is toegestaan.

Artikel 11 Maatschappelijke doeleinden

De maatschappelijke voorzieningen zoals de scholen, de kerken, de moskee, de bibliotheek en de zorginstellingen in het plangebied hebben de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. Voor de maatschappelijke voorzieningen in de wijk is een "ruime" regeling opgenomen gelet op toekomstig flexibel gebruik.

Artikel 13 Bedrijfsdoeleinden

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. De algemene toelaatbaarheid van bedrijven is beperkt tot categorie 1 of 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven welke deze categorieën overschrijden hebben een specifieke maatbestemming gekregen. Vrijstelling van de beperking in algemene toelaatbaarheid is mogelijk als het bedrijven betreffen die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen en indien een bedrijf door een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwacht mag worden. Voor het verlenen van vrijstelling is advies nodig van een milieudeskundige.

Artikel 15 Kantoordoeleinden/Artikel 16 Horecadoeleinden

De zelfstandige kantoren en de horecabedrijven in dit plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemmingen zijn geen nieuwe functies toelaatbaar gesteld. De toelaatbaarheid voor wat betreft de horecabedrijven is gerelateerd aan de Staat van Horeca-activiteiten. Bij deze voorzieningen zijn geen woningen toelaatbaar gesteld.

Artikel 17 Agrarische doeleinden

De gronden tussen de Sportlaan, de Kievitsweg, de Ringdijk en de Rotterdamseweg zijn bestemd voor Agrarische doeleinden. Deze gronden komen in de toekomst in aanmerking voor woningbouwontwikkeling. Dit is echter nog niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Op de gronden blijft daarom vooralsnog het huidige gebruik gehandhaafd. Binnen de bestemming Agrarische doeleinden is op het merendeel van de gronden geen bebouwing toegestaan. De paardrijactiviteiten in de hoek Ringdijk-Kievitsweg zijn met een subbestemming mogelijk.

Artikel 20 Tuinen

In tegenstelling tot de erven bij woningen, valt (een deel van) de voortuinen behorende bij de woningen niet onder een bestemming "Woondoeleinden" maar is apart bestemd. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk wordt geacht om in deze voortuinen bebouwing toe te staan. Alleen erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1 m zijn toegestaan.

Artikel 22 Verkeersdoeleinden/Artikel 23 Verblijfsgebied

Wegen met een 50- of 80 km/h-regime behouden de verkeersbestemming. Het betreft hier de Rotterdamseweg, delen van de Kievitsweg en de J.S. Bachstraat en de Randweg. De overige wegen, 30 km/h-wegen, krijgen de bestemming Verblijfsgebied gericht op de beoogde functie en mogelijkheden biedend voor bijvoorbeeld opname van speeltoestellen in woonstraten.

*Artikel 25 Primair waterstaatsdoeleinden/Artikel 26 Primair waterkeringsdoeleinden
/Artikel 27 Leidingen*

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de waterstaatsbelangen (waterhuishouding), belangen van de waterkering en een in het zuidwestelijk deel van het plangebied gelegen gastransportleiding. Deze functies zijn vooropgesteld ten aanzien van de op de gronden samenvallende functies.

6.3. Handhaving

Het na te streven doel op het gebied van de ruimtelijke ordening is het behalen en behouden van ruimtelijke kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De kwaliteit van dit woon- en leefklimaat wordt bevorderd door een goed ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk beleid vindt voor een belangrijk deel haar neerslag in bestemmingsplannen, welke juridisch bindend zijn voor zowel overheid als burger.

Ruimtelijk beleid houdt ook in dat aandacht wordt besteed aan naleving van regels. In dat kader heeft de gemeente een handhavingsbeleid vastgesteld, waarin beschreven wordt op welke wijze bestuurlijke handhaving (zowel bestuursrechtelijke, privaatechtelijke als strafrechtelijk) vorm wordt gegeven.

Dit beleid biedt, naast het bestemmingsplan, een stevige juridische basis voor de uitvoering van het handhavingsbeleid. Een en ander op een wijze zoals het provinciebestuur van Zuid-Holland dat in haar beleidsnota "Regels voor Ruimte" voorstaat.

Tweejaarlijks wordt een gemeentebreed handhavingsuitvoeringsprogramma vastgesteld. Strategische keuzen en prioriteiten vormen het fundament van dit uitvoeringsprogramma. Bij het stellen van prioriteiten staat veiligheid voorop. De behaalde resultaten zullen vervolgens weer worden betrokken bij het opstellen van een volgend uitvoeringsprogramma.

Slikkerveer

Het plangebied Slikkerveer betreft een bestaand woongebied, met een deels reeds uitgevoerde herstructureringsopgave. De handhavingstaken in een bestaand woongebied hebben met name betrekking op het gebruik van de woningen en ander functies en de daarbij behorende gronden en de naleving van de bebouwingsregels. Dit betekent concreet handhaving van bouwverordening, de afgifte en controle van bouwvergunningen, het opsporen van illegale bouwwerken en handhaving van (het juiste) gebruik. Bijzondere aandacht daarbij hebben de niet woonfuncties, zeker waar deze mogelijke hinder voor de woonomgeving kunnen veroorzaken.

Niet alle genoemde handhavingstaken vallen binnen het kader van het bestemmingsplan. Dit is immers een instrument ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het gaat om toelatingsbeleid.

Vrijwel alle in dit bestemmingsplan opgenomen en juridisch vastgelegde ontwikkelingen zullen voorafgaand aan het in werking treden van dit plan zijn vergund en deels ook gerealiseerd. De economische uitvoerbaarheid van die projecten is derhalve niet in dit bestemmingsplan aange-toond. Dit heeft, waar nodig, reeds plaatsgevonden in het kader van de specifiek gevolgde bouwplanprocedure.

Er resteren echter drie projecten waarvan de uitvoeringstermijn nog niet duidelijk is, maar waar-voor wel een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze wijzigingsbe-voegdheden leveren weliswaar geen directe bouwtitel, maar vragen toch om enig uitleg over en inzicht in de economische uitvoerbaarheid. Daarbij moet wel worden bedacht dat er nog geen duidelijkheid bestaat over aankoop van de betreffende percelen en geen concrete initiatiefne-mer/ontwikkelaar bekend is.

Voor wijzigingslocatie I "kop" van de Willemstraat geldt dat de huidige situatie door de nabijheid van woningen en de andere beperkingen die de kleinschalige locatie stelt, nauwelijks perspec-tief biedt voor een florerend bedrijfsmatig gebruik. De redelijk ruime woningbouwmogelijkheden die bij planwijziging ontstaan, kunnen naar mening van de gemeente wel tot een (nieuw) per-spectief voor de locatie leiden. De waarde van de huidige opstallen is daarbij een fractie van de mogelijke waarde na realisering van woningbouw. De vraag naar woningen, juist ook in dit deel van Slikkerveer, kan een extra stimulans voor (particuliere) herontwikkeling zijn.

Wijzigingslocatie II kent in de huidige situatie reeds een niet passend gebruik, dat plaatsvindt in bebouwing die vooral bestaat uit oorspronkelijke garages en bergplaatsen. De waarde van de huidige opstallen staat in geen verhouding tot de mogelijke waarde na realisering van woning-bouw. Gelet op de in de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakte aantallen wordt ver- of uit-plaatsing van het automobielreparatiebedrijf financieel gezien mogelijk geacht. Medewerking van de eigenaar is daarbij wel essentieel, wat aandacht vraagt voor een passend en haalbaar alternatief voor deze ondernemer. Uitgaande van een voortvarende realisering van de her-structureringslocatie tegenover deze wijzigingslocatie, zal de wens en druk om dit gebied ook te herontwikkelen alleen maar toenemen.

Voor de wijzigingslocatie III (Zabo) geldt dat de bedrijfsmatige mogelijkheden van de locatie be-perkt zijn. De bedrijfsbebouwing is verouderd en vanwege de ligging achter en tussen woningen maar beperkt bruikbaar. De locatie biedt – ook economisch bezien – vooral perspectief voor de ontwikkeling van grondgebonden woningbouw. De huidige waarde van de beschikbare gronden is naar verwachting minder dan de mogelijke waarde na realisering van woningbouw. Wel dient rekening te worden gehouden met een mogelijke sanering van de bodem als gevolg van bo-demverontreiniging.

Uitgaande van het bovenstaande wordt verwacht dat de drie wijzigingslocaties binnen de plan-periode tot uitvoering zullen worden gebracht. De grote – niet afnemende – vraag naar wonin-gen in de wijk en de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw spelen daarbij ook economisch gezien een belangrijke rol.

8. Resultaten inspraak en overleg

51

8.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan Slikkerveer voor de inwoners van de gemeente Ridderkerk en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen met ingang van 19 november 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan Slikkerveer tijdens een inspraakavond toegelicht. In bijlage 5 is het verslag van de inspraakavond opgenomen.

Hieronder zijn samengevat weergegeven de reacties die gedurende de termijn van terinzagelegging naar voren zijn gebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Ridderkerk.

1.	G. v.d. Hoek	Kievitsweg 25	2983 AC	Ridderkerk
2.	123DV architectuur & consult	Pelgrimstraat 5b	3029 BH	Rotterdam
3.	L.C. Bisschops	Emmastraat 13	2983 EC	Ridderkerk
4.	W.A. Herwegh	Hollandsestraat 34	2983 TH	Ridderkerk
5.	A.M. van 't Hoff-Boele	Mecklenburglaan 14	3062 BJ	Rotterdam
6.	L.P.A van Boven	Reijerweg 239-241	2983 AS	Ridderkerk
7.	A.A. Lodder	Werfkade 24	2987 RH	Ridderkerk
8.	Adromi Groep B.V.	Reeweg 146	3343 AP	H.I. Ambacht
9.	F.J. Baart	Kievitsweg 112	2983 EA	Ridderkerk
10.	R. Rijnsaardt	Willemstraat 205	2983 ES	Ridderkerk
11.	Fam. Van der Werken	Kievitsweg 117a	2983 AD	Ridderkerk

Ad 1. De heer G. v.d. Hoek

Het pand Kievitsweg 23/25 heeft in het plan de bestemming "Woondoeleinden" gekregen. Op grond van deze bestemming is het mogelijk gedeelten van de woning te gebruiken voor kantoor- en/of praktijkruimten. Het vloeroppervlak voor dit gebruik mag echter niet groter zijn dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbouw tot een maximum van 70 m². Hoewel de panden een gezamenlijke kap hebben, zijn de woning en het bedrijfspand echter 2 aparte objecten met elk een eigen huisnummer. Omdat het bedrijfspand Kievitsweg 25 wordt gebruikt als kantoor en gebruikt wordt voor opslag, wordt verzocht dit pand de bestemming "kantoor en opslag" te geven.

Commentaar

In het bestemmingsplan Ridderkerk-Noord heeft deze locatie de bestemming "Bedrijven" met de subbestemming "garagebedrijven". Een bedrijfswoning behoorde tot de mogelijkheden. Aangezien een bedrijfsbestemming op deze locatie niet meer wenselijk is gelet op de directe nabijheid van woningen, heeft het object de bestemming "Woondoeleinden" gekregen.

Het bedrijf van de heer Van den Hoek heeft zich eind 2004 met medewerking van de gemeente gevestigd op deze locatie. Een gedeelte van het pand wordt gebruikt voor kantoor- en opslagdoeleinden. Het overige deel van het pand inclusief de gehele bovenverdieping wordt gebruikt voor woondoeleinden.

Tegen deze achtergrond is het logisch dat het object Kievitsweg 25 de bestemming "Wonen en kantoren" krijgt. Kantoren zijn in dit geval uitsluitend toegestaan op de begane grond. Het gedeelte Kievitsweg 23 behoudt de bestemming "Wonen". Hiermee wordt recht gedaan aan de feitelijke situatie.

Ad 2. 123DV architectuur & consult

Het perceel Kievitsweg 86 heeft in het plan een bedrijfsbestemming gekregen. De omgeving wordt echter gekenmerkt door woningen, een politieboulevard, een schoolgebouw, water en groen. Gelet hierop wordt gesteld dat een woonbestemming beter past. Gedacht wordt aan 4 woningen van 2 bouwlagen. Een studie is bijgevoegd om een en ander te illustreren.

Commentaar

Verzoeken om het perceel een andere functie te geven en extra bebouwing te realiseren zijn sinds 1995 een aantal malen aan de gemeente gedaan. Deze verzoeken zijn om de volgende redenen afgewezen. Het perceel maakt onderdeel uit van de bestaande groenstructuur langs de Stadhouderslaan en de Ruwaardlaan in de wijk Slikkerveer. In de directe omgeving van het perceel staan een middelbare school en een politiebureau, waardoor sprake is van aanzienlijke bebouwing en intensief gebruik. Verdere intensivering van het perceel tast deze waardevolle groenstructuur aan en zal ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Ook dit voorstel veroorzaakt een intensivering in bebouwing en gebruik, waardoor het perceel geen onderdeel meer uitmaakt van de bestaande groenstructuur. De inspraakreactie geeft geen aanleiding dit planonderdeel aan te passen.

Ad 3. De heer L.C. Bisschops

Op het Metagisterrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Hiertegen bestaat geen bezwaar. Wel wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid om appartementen te realiseren op deze locatie.

Commentaar

Op de locatie van het voormalige Metagisterrein is een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Met gebruikmaking van deze bevoegdheid kan het college een wijzigingsplan vaststellen. De volgende randvoorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Op de locatie mogen maximaal 12 grondgebonden of 24 gestapelde woningen worden gebouwd. Ingeval een combinatie van beide, mogen maximaal 24 wooneenheden worden gereserveerd. Aangezien deze locatie zich ook leent voor verschillende doelgroepen, kan het wenselijk zijn appartementen te realiseren en is deze mogelijkheid opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Gelet op de kleinschaligheid van de directe omgeving mag de bouwhoogte maximaal 11 m bedragen, met dien verstande dat de derde woonlaag als kap dient te worden vormgegeven. Er is fysiek dus geen verschil tussen gestapelde en grondgebonden woningen voor wat betreft de maximale hoogte. Het bezwaar tegen appartementen op deze locatie, wordt door de beperking in hoogte van maximaal 11 m voldoende ondervangen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Ad 4. De heer W.A. Herwegh

Gevraagd wordt wat de definitie is van de bestemming "Verblijfsgebied". Verder wordt opgemerkt dat de berging niet volgens de bouwvergunning uit 1979 is opgenomen op de plankaart.

Commentaar

De gronden met de bestemming "Verblijfsgebied" zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden afvalinzameling, speel- en groenvoorzieningen en water.

Een bestemmingsplankaart is geen kadastrale kaart waarop exact elke perceelsgrens en bouwwerk staat aangegeven. Het gaat om de bestemmingstoedeling. De berging is gesitueerd binnen de bestemming "Woondoeleinden". Deze bestemming staat aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen toe.

Ad 5. Mevrouw A.M. van 't Hoff-Boele

Een perceel gelegen tussen de woningen aan de Reijerweg 4 en 6 heeft de bestemming "Tuin". Op dit terrein heeft een gebouw gestaan dat is afgebroken voor de dijkverzwaring. Verzocht wordt het perceel een woonbestemming te geven, zodat een woning kan worden gebouwd passend in de omgeving.

Commentaar

Een verzoek van gelijklopende strekking is in 2003 gedaan door de eigenaren van het perceel. Het perceel is gelegen tussen Ringdijk en het woongebied van de Ravelstraat en omgeving. De zone vanaf de Randweg tot en met de Reijerweg te hoogte van de Bourgondischelaan wordt gekenmerkt door het groene, open karakter. Het gebied vormt een buffer tussen de woonwijk Slikkerveer en de Ringdijk. Deze openheid bepaalt in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Door de huidige bestemmingstoedeling wordt voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Het toevoegen van extra woningen is om deze redenen niet gewenst en in strijd met ons beleid.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Ad 6. De heer L.P.A. Van Boven

In het plan wordt de naam van Autoservice Reijerweg aan de Reijerweg 239 niet meer genoemd en staat op de plankaart "nader te bepalen" aangegeven. Gevraagd wordt naar de reden en verzocht wordt aan te geven wat er met deze locatie gaat gebeuren.

Commentaar

De locatie van Autoservice Reijerweg is in het voorontwerpbestemmingsplan om de volgende reden aangeduid als "nader te bepalen". De betreffende locatie is gelegen in de directe nabijheid van de herstructureringslocatie De Vier Jaargetijden. Het is gewenst ook op de locatie van Autoservice Reijerweg woningbouw te realiseren. De uitstraling van het bedrijf naar de directe woonomgeving is namelijk behoorlijk negatief. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie is echter sterk afhankelijk van de medewerking van de eigenaar. De eigenaar van de percelen is met een aantal partijen in gesprek geweest over de verkoop van zijn eigendom. Dit heeft echter nog niet geleid tot verkoop van de eigendommen. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan bestond nog geen duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Om deze reden is de aanduiding "nader te bepalen" opgenomen voor deze locatie.

Aangezien er vooralsnog geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn op de locatie van Autoservice Reijerweg, zal in het ontwerpbestemmingsplan de oude bestemming van de locatie worden opgenomen, met dien verstande dat een wijzigingsbevoegd ten behoeve van "Woondoeleinden" zal worden opgenomen. Verwezen wordt naar het hierover gestelde in hoofdstuk 4.

Ad 7. De heer A.A. Lodder

Verzocht wordt medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande woning in de achtertuin van de woning Kievitsweg 111.

Commentaar

Sinds 1996 is een aantal verzoeken met dezelfde strekking gedaan. Deze verzoeken zijn afgewezen, omdat de toevoeging van een woning in de achtertuin van het perceel leidt tot een onaanvaardbare verdichting en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Het feit dat het een smal perceel betreft ligt mede ten grondslag aan dit standpunt. Aangezien geen sprake is van nieuwe feiten en/of omstandigheden, geeft de inspraakreactie geen aanleiding het plan op dit onderdeel te wijzigen.

Ad 8. Adromi Groep B.V., namens Stoeterij De Woude Benedenrijweg 69

- a. De begrenzing van het bestemmingsvlak komt niet overeen met de feitelijke kadastrale situatie. Voor een deel wordt een agrarische bestemming toegekend aan de woningen aan de Kievitsweg.

Commentaar

Deze opmerking is terecht. De begrenzing van het bestemmingsvlak "Woondoeleinden" zal worden aangepast overeenkomstig de eigendomssituatie.

- b. Het perceel van Stoeterij De Woude krijgt in hoofdzaak een agrarische bestemming. Alleen op een klein deel van het perceel mogen paardrijdactiviteiten worden ontplooid. Dit is echter in strijd met de feitelijke situatie, waarbij het hele perceel in gebruik is ten behoeve van de stoeterij. De stoeterij is echter niet meer aan te merken als een regulier agrarisch bedrijf. Het voortbrengen van producten door het houden van dieren, is namelijk niet lan-

ger de hoofdactiviteit van het bedrijf. Er worden namelijk ook dienstverlenende activiteiten verricht, waaronder het lesgeven aan ruiters en het stallen van paarden van derden. Er is dus geen sprake van paardrijdactiviteiten in de zin van het bestemmingsplan. Verzocht wordt rekening te houden met de dienstverlenende activiteiten en het gehele perceel deze bestemming te geven en niet alleen de bedrijfsgebouwen.

Commentaar

De vorige eigenaar heeft in 1991 medewerking gevraagd aan de gemeente voor het vestigen van een stoeterij/fokkerij op het perceel Benedenrijweg 69. Geoordeeld is dat het gebruik ten behoeve van een fokkerij/stoeterij in overeenstemming is met de bestemming "Agrarische doeleinden". Voor de stoeterij is een loods gebouwd van 50 m bij 25 m. Voor deze loods is een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd, aangezien deze grotendeels is gerealiseerd buiten het bebouwingsvlak van de bestemming "Agrarische doeleinden". Uitgangspunt is altijd geweest dat de activiteiten dienen te passen binnen de agrarische bestemming. Gelet op deze achtergrond is gekozen de agrarische bestemming te handhaven op het perceel. Verzoeken om uitbreiding van de opstallen zijn in het verleden geweigerd, omdat een intensiever gebruik van het perceel niet wenselijk werd geoordeeld, vanwege de directe nabijheid van woonbebouwing en de verkeersaantrekkende werking waardoor conflictsituaties kunnen ontstaan. Een andere bestemming, waarbij de nadruk ligt op dienstverlening, heeft tot gevolg dat een ongewenste intensivering van het perceel wordt mogelijk gemaakt. Om deze reden is een manege bijvoorbeeld niet toegestaan.

Als een verschuiving van activiteiten heeft plaatsgevonden, zal beoordeeld moeten worden of deze passen binnen de agrarische bestemming. De bestemming zal, gelet op het bovenstaande, namelijk niet worden aangepast aan activiteiten die niet passen binnen de huidige bestemming.

De opmerking dat slechts op een klein deel van het perceel paardrijdactiviteiten zijn toegestaan is terecht. Aan de bestemming A(z) zal de aanduiding (p) worden toegevoegd.

- c. Op het bouwvlak worden uitsluitend gebouwen toegestaan met een goothoogte van 4 m. Voor gebouwen die niet als hoofdgebouw worden aangemerkt geldt een goothoogte van 3 m. Dit is niet overeenkomstig de feitelijke situatie, waarbij sprake is van een hogere goothoogte. Verder is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m mag bedragen. Voor erfafscheidingen is zelfs opgenomen dat deze maximaal 1 m hoog mogen zijn. Dit is niet overeenkomstig de feitelijke situatie, gelet op de aanwezigheid van voedersilo's en lichtmasten waarvan de hoogte zelfs meer dan 20 m bedraagt. Op het perceel zijn diverse afrasteringen die, hoewel deze geen echte "erfafscheidingen" zijn, hoger zijn dan 1 m. Het gaat om buitenbakken, paddock, langeerkrallen en een stapmolen. Het verzoek is om in de voorschriften rekening te houden met deze voorzieningen. Overigens ontbreekt de ratio om de hoogte te beperken tot 1 m, aangezien ten behoeve van de woningen, grenzend aan het perceel, erfafscheidingen van 2 m mogen worden opgericht op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht vergunningplichtige bouwwerken. Ook wordt de buitenopslag beperkt tot een hoogte van 4 m. Feitelijk vindt bijvoorbeeld stro- en hooiopslag plaats tot een grotere hoogte.

Commentaar

Evenals in het vigerende bestemmingsplan Ridderkerk-Noord is een maximale goothoogte van 4 m opgenomen. Deze maximale goothoogte is op de plankaart opgenomen voor het gehele bebouwingsvlak op het perceel. In de voorschriften is echter opgenomen dat de goothoogte voor aan- en bijgebouwen maximaal 3 m mag bedragen. Aangezien dit niet overeenkomstig de feitelijke situatie is, zal dit voorschrift worden gewijzigd in maximaal 4 m.

Voor de hoogte van lichtmasten en de voedersilo's op het perceel zal een aparte hoogte in de voorschriften worden opgenomen, waarbij de feitelijke situatie wordt vastgelegd. Voor de lichtmasten wordt opgenomen dat de hoogte maximaal 20 m mag bedragen. Voor silo's wordt opgenomen dat de hoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Voor de diverse afrasteringen op het perceel, voor zover deze geen onderdeel uitmaken van een erfafscheiding, geldt niet de maximale hoogte van 1 m. Het betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de maximale hoogte 3 m bedraagt. De genoemde afrasteringen zijn gewoon toelaatbaar op grond van deze regeling, voor zover de maximale hoogte van 3 m niet overschrijden.

De hoogte van erfafscheidingen is bewust gesteld op 1 m. Het betreft namelijk een agrarisch perceel dat grenst aan gronden met een agrarische bestemming. Indien de mogelijkheid wordt geboden om erfafscheidingen van 2 m op te richten langs percelen met een open karakter, tast dit de ruimtelijke kwaliteit aan van het gebied. Een vergelijking met de mogelijkheden ten aanzien van erfafscheidingen bij aangrenzende woningen is daarom niet terecht omdat het om twee verschillende functies gaat met een verschillende ruimtelijke uitstraling.

De stapelhoogte van maximaal 4 m op gronden met de nadere aanwijzing (z) en onbebouwde gronden is opgenomen om ontsierende opslag te voorkomen. Een hoogte van 4 m is een alleszins redelijke hoogte voor de opslag van bijvoorbeeld stro en hooi. Daarnaast kan opslag ook in de breedte plaatsvinden. Deze opmerking geeft dan ook geen aanleiding het plan op dit onderdeel aan te passen.

- d. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten, zodat uitbreidingsmogelijkheden van enige betekenis tot de mogelijkheden behoren. Het gaat concreet om het aanbrengen van een regenscherm boven de stapmolen. Verzocht wordt 10% uitbreidingsmogelijkheden te geven en rekening te houden met het aanbrengen van een regenscherm boven de stapmolen.

Commentaar

Het bebouwingsvlak van de bestemming "Agrarische doeleinden" biedt beperkt uitbreidingsmogelijkheden. Gelet op het uitgangspunt van de gemeente om te voorkomen dat het gebruik van het perceel verder wordt geïntensiveerd, kan de wens om 10% uitbreidingsmogelijkheden te bieden niet worden gehonoreerd. De stapmolen is gelegen buiten het bebouwingsvlak. Het aanbrengen van een regenscherm (overkapping) heeft tot gevolg dat sprake is van een bouwwerk. Gelet op bovenstaande ligt het niet in de rede dit verzoek mee te nemen.

- e. Verzocht wordt de mogelijkheid het gesloopte bakgebouwtje opnieuw te mogen oprichten. De cultuur historische waarde van het rijksmonument wordt hierdoor versterkt.

Commentaar

Het terugbrengen van het bakhuisje is niet noodzakelijk om de cultuurhistorische waarde van de boerderij te versterken. Deze wordt hoofdzakelijk bepaald door de boerderij zelf. De authenticiteit van het bakhuisje kan door nieuwbouw niet worden teruggebracht.

- f. De boerderij is aangemerkt als rijksmonument of gemeentelijk monument. Het is niet noodzakelijk dit in een bestemmingsplan op te nemen, aangezien de regeling op basis van de Monumentenwet uitputtend is.

Commentaar

In elk bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan cultuurhistorische aspecten. De rijksmonumenten maken daar uiteraard onderdeel van uit. De aanduiding rijksmonument is op de plankaart aangegeven om aan te geven dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object. Van de aanduiding gaat hoofdzakelijk een signalerende functie uit. De provincie Zuid-Holland hecht overigens waarde aan de aanduiding van deze objecten op de plankaart.

Ad 9. De heer F.J. Baart

Op het perceel Kievitsweg 112 is alleen de woning opgenomen en niet de verdere erfbouwwing. Verder wordt verzocht de mogelijkheid op te nemen om een tweede woning te realiseren aan de noordzijde van het perceel. Gedacht wordt aan een 55+ woning voor de directe familie. Hierdoor wordt aangesloten bij de maatschappelijke ontwikkelingen van levensloopbestendig wonen en de mogelijkheid extramurale zorg en mantelzorg aan te bieden.

Commentaar

Het onderscheid tussen een bestemming "Woondoeleinden" en een bestemming "Erf" is in het nieuwe bestemmingsplan niet aanwezig. Dit in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan Slikkerveer-West voor deze locatie. In de nieuwe wijze van bestemmen zijn binnen de bestemming "Woondoeleinden" voorschriften opgenomen die aan- en bijgebouwen mogelijk maken. De huidige garage heeft een oppervlakte van meer dan 12 m² en past niet binnen het nieuwe bestemmingsplan. Het is dan ook terecht dat wordt opgemerkt dat de garage binnen de bestemming "Woondoeleinden" dient te vallen. Gelet op de omvang van het perceel is het reëel het bestemmingsvlak "Woondoeleinden" zodanig aan te passen dat het bijgebouw binnen deze bestemming valt.

Ten aanzien van het verzoek een tweede woning te bouwen op het perceel wordt het volgende opgemerkt. Een verzoek van gelijklopende strekking is ook in 2003 gedaan door de heer Baart. De woning is gelegen op een perceel van ruim 2.000 m². Fysiek gezien is dus ruimte aanwezig voor een tweede woning. Het perceel vormt echter een natuurlijke overgang naar de naastgelegen percelen met een overwegend groen karakter. Ook op het naastgelegen perceel Kievitsweg 114 van ongeveer dezelfde omvang, staat één woning. Het toevoegen van een extra woning op het perceel tast de structuur aan en gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.

Verder vervullen dergelijke woningen op ruime percelen een rol op de woningmarkt. Het toevoegen van extra woningen op dergelijke percelen heeft tot gevolg dat het aanbod van dit type vrijstaande woningen van de woningmarkt verdwijnt. Dit is een ongewenste ontwikkeling. De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan op dit onderdeel te wijzigen.

Ad 10. De heer R. Rijnsaard

Gevraagd wordt om een perceel grond gelegen achter de woning aan de Bourgondischelaan 36 een woonbestemming te geven.

Commentaar

Het taps toelopende perceel van circa 450 m² is in eigendom van verzoeker. Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan Slikkerveer-Midden de bestemming "Tuin". In het voorontwerpbestemmingsplan zijn eveneens geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen voor het perceel. Verzoeker heeft in 2004 een verzoek van gelijke strekking gedaan. Gelet op de ingesloten ligging tussen de woningen aan de Bourgondischelaan 36 en het dijklichaam, is het niet gewenst in de tweede lijn achter de bestaande woningen aan de Bourgondischelaan woningbouw mogelijk te maken.

Aangezien geen sprake is van nieuwe feiten en/of omstandigheden, zal in het nieuwe bestemmingsplan geen woonbestemming worden gelegd op deze locatie. De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Ad 11. Fam Van der Werken

Verzocht wordt op het perceel Kievitsweg 117a twee woningen te mogen bouwen. Het perceel van circa 2.000 m² heeft voldoende ruimte om achter de huidige woning, nog twee eengezinswoningen toe te voegen. Enkele jaren geleden is in de tuin van de burens ook een nieuwe woning gebouwd.

Het verzoek wordt verder onderbouwd met het argument dat achter het perceel de woningen van het Dolfijnpark zijn gerealiseerd. Deze oplossing draagt bij aan de woningnood in Ridderkerk. Meer in het bijzonder aan de woningnood van het gezin met 7 kinderen. Op deze manier kan een betaalbare en passende woonruimte worden gecreëerd voor de kinderen die woonruimte zoeken.

Commentaar

Het uitgangspunt is dat woonbebouwing in de 2^e lijn niet wenselijk is. Voor het perceel Kievitsweg 117 is een uitzondering gemaakt, omdat deze is gesitueerd aan één van de ontsluitingswegen van het Dolfijnpark. Het perceel Kievitsweg 117a is echter niet ontsloten aan een toegangsweg. Beide gevallen zijn dan ook verschillend en niet vergelijkbaar. Gelet op de ingesloten ligging van het perceel is woningbouw in de achtertuin van het perceel niet logisch. Daarbij komt dat indien medewerking wordt verleend aan dit verzoek, dit het ongewenste gevolg heeft dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast, omdat ontsluiting moet plaatsvinden aan de woonstraat van het Dolfijnpark.

De gezinssituatie mag in de beoordeling van het verzoek geen rol spelen. Slechts planologische overwegingen mogen ten grondslag liggen aan de beoordeling.
De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

8.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Slikkerveer voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provinciale Planologische Commissie;
- VROM Inspectie, regio west;
- Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West;
- Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
- NV Hydron, Zuid-Holland;
- NV Nederlandse Gasunie, Directie West;
- Ministerie van Defensie, DGWT, directie West;
- Zuiveringsschap Hollandsche Eilanden en Waarden;
- Waterschap Hollandse Delta.

Van de onder 3, 4, 7 en 9 genoemde instanties is geen reactie ontvangen. De onder 1, 2, 5, 6 en 8 genoemde instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd. Hieronder volgt een samenvattend overzicht van de reacties die zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Ridderkerk. Voorts is per reactie kort aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan is aangepast. In bijlage 4 zijn de brieven van de instanties opgenomen.

Ad 1. Provinciaal Planologische Commissie

a. Beleidskader

In het plan wordt ingegaan op de Vijfde Nota Ruimte. De recente ontwikkelingen moeten worden meegenomen in het huidige plan (A).

Commentaar

Aan de reactie is tegemoetgekomen door zowel het beleidskader op provinciaal niveau als op rijksniveau te actualiseren. Expliciet aandacht zal worden besteed aan de Nota Ruimte.

b. Transportleiding

De aardgastransportleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie ligt wel in het plangebied ter hoogte van de kruising Randweg/Kievitsweg. Deze moet op kaart worden aangegeven en de voorschriften moeten worden aangepast (G1).

Commentaar

De aardgasleiding zal op de plankaart worden aangegeven. Voorts zullen de voorschriften worden aangevuld door bepalingen omtrent leidingen op te nemen in een afzonderlijk artikel over leidingen.

c. Water

Niet ingegaan wordt op het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie. Hierop moet in de toelichting worden ingegaan (A).

Commentaar

In de toelichting zal in de waterparagraaf alsnog in worden gegaan op het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004.

Ten aanzien van de veiligheid, inundatie en duurzame watersystemen wordt geconstateerd dat er in het bestemmingsplan een tekort aan waterberging aanwezig is. De herstructurering wordt hiervoor echter niet gebruikt. Toelichting is gewenst (G2).

Commentaar

De kans en wens om ook op deze locatie extra waterberging te realiseren, is recentelijk in beeld gekomen en zal derhalve ook worden vermeld in de desbetreffende teksten.

d. Geluid

De geluidszone IJsselmonde Noordrand dient op de plankaart te worden ingetekend. De sanering met daarbij behorende wijziging van de betreffende vergunningen is nog niet onherroepelijk. Er kan dus nog niet worden geanticipeerd op de toekomstige situatie (G1).

Artikel 7, lid 1, laatste aandachtspunt van de voorschriften dient overeenkomstig bovenstaand gewijzigd te worden (G1).

Commentaar

Aan de reactie wordt geheel tegemoetgekomen in die zin dat de geldende grens van de geluidszone industrielawaai op de plankaart is opgenomen en dat daarnaast het laatste aandachtspunt van artikel 7, eerste lid, van de voorschriften dienovereenkomstig is aangepast.

Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en die zijn gelegen binnen de zonegrens voor sanering, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Verzoeken hogere grenswaarden dienen te zijn afgehandeld voordat het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld (G1).

Commentaar

De plantoelichting is gewijzigd en aangevuld met nadere informatie over de optredende geluidsbelasting per locatie. Daarbij wordt aangegeven dat voor de meeste ontwikkelingslocaties die in hoofdstuk 4 worden beschreven, reeds een procedure ex artikel 19 WRO is of wordt doorlopen, die vóór vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond. Deze situaties worden derhalve dan ook als bestaande situaties in het kader van dit bestemmingsplan gezien. De enige nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan (overigens pas na wijzigingsbesluit ex artikel 11 WRO) mogelijk worden gemaakt, zijn:

- locatie "kop" Willemstraat;
- locatie hoek Reijerweg/Graaf van Hoornestraat.

Van beide locaties ligt alleen de locatie "kop" Willemstraat deels binnen de vigerende geluidszone. De locatie (de bebouwing die op deze locatie wordt gerealiseerd) ligt buiten de 50 dB(A)-contour na sanering. De geluidsbelasting ter plaatse als gevolg van het industrielawaai bedraagt derhalve 50 dB(A) of minder. Derhalve hoeft voor de beoogde ontwikkeling geen verzoek hogere grenswaarde te worden ingediend, omdat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï wordt de gemeente erop gewezen dat alvorens het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld, het akoestisch onderzoek naar de geluidshinder van de Rotterdamseweg en de Randweg dient te zijn afgerond. Dit geldt ook voor mogelijke Verzoeken hogere waarden. In het akoestisch onderzoek dient rekening te worden gehouden met de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7 van de voorschriften (G1).

Commentaar

In antwoord op de reactie kan worden aangegeven dat het onderzoek is afgerond en – indien nodig – een Verzoek hogere grenswaarde vanzelfsprekend tijdig zal worden ingediend.

In artikel 13.1i wordt gebruikgemaakt van de term "geluidshinderlijke inrichtingen". Deze term dient gedefinieerd te worden in artikel 1 van de voorschriften als zijnde "inrichtingen op grond van artikel 41 Wgh en artikel 2.4 IVB".

Commentaar

In artikel 1 zal een definitie van de term "geluidshinderlijke inrichtingen" worden opgenomen overeenkomstig de reactie.

e. Luchtkwaliteit

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit moet zijn afgerond voordat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld. Ter bepaling van de luchtkwaliteit dient gerekend te worden met de CAR II versie 2.0, referentieraming. Om de huidige luchtkwaliteit te berekenen, ter bepaling of de plandrempeel niet wordt overschreden, kan wel gebruik worden gemaakt van CAR II 3.0 (G1).

Commentaar

Gedurende het proces van bestemmingsplanvorming kunnen zich ontwikkelingen voordien die moeten worden meegenomen in de planvorming. Zo ook ten aanzien van de berekening van luchtkwaliteit. Derhalve zal de betreffende paragraaf over luchtkwaliteit dan ook worden geactualiseerd.

f. Externe veiligheid

Geen aandacht wordt besteed aan de gevolgen voor het individueel risico en het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas of over wegen binnen de gemeente. Dit dient alsnog te worden beschreven (G1).

Commentaar

In de plantoelichting is de paragraaf over externe veiligheid aangevuld met een expliciet onderdeel *"Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water"* en *"Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg"*.

In artikel 13.1 van de voorschriften worden benzinestations uitgesloten. Ook lpg-tankstations moeten worden uitgesloten (G2).

Commentaar

Aan de reactie wordt tegemoetgekomen door ook lpg-tankstations expliciet uit te sluiten.

g. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Opgemerkt wordt dat de Provinciale Nota Planbeoordeling stelt, dat bij toetsing van plannen de basiszoneringslijst van de VNG als uitgangspunt dient te worden gehanteerd, alsmede dat een eventuele afwijking van deze lijst moet worden gemotiveerd. De gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt naar het oordeel van de PPC af van deze basiszoneringslijst zonder dat daarvoor een goede motivering bestaat.

Commentaar

De gehanteerde Staat is conform provinciaal beleid gebaseerd op de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*; de Staat kent ten opzichte van deze publicatie alleen enkele verfijningen en aanvullingen.

Recent heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de provinciale diensten en RBOI over de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de daarop gebaseerde werkwijze bij de milieuzonering. In dit overleg zijn afspraken gemaakt over onder andere een aanpassing van de genoemde bijlage. Op grond daarvan zijn de provinciale diensten nu akkoord gegaan met de gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De tekst van deze bijlage is vervangen door deze aangepaste tekst die door de provinciale dienst expliciet akkoord is bevonden. De aanpassing van deze bijlage heeft voor dit plan geen gevolgen voor de hoofdtekst van de toelichting en evenmin voor plankaart en voorschriften.

Niet kan worden ingestemd met het op voorhand, zonder goede motivering, lager inschalen van bedrijfsactiviteiten op grond van publicaties van VROM, AMvB's en dergelijke.

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De vestiging van "grote lawaaimakers" is in de toekomst niet uitgesloten in het bestemmingsplan door de wijze van vastleggen van "grote lawaaimakers" in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien het IVB wordt aangepast. Er kunnen hierdoor problemen ontstaan. Dit geldt tevens voor de inschaling op grond van het elektromotorisch vermogen.

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Onvoldoende is aangetoond dat de geluidsproductie bij een bepaald elektromotorisch vermogen dermate lager ligt, dat inschaling in een lagere categorie gerechtvaardigd is. Daarnaast is niet alleen het elektromotorisch vermogen bepalend voor geluidsproductie (en dus de milieucategorie), maar kan dit ook bij andere bronnen van het bedrijf vandaan komen.

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Niet kan worden ingestemd met het op grond van het omgevingstype voor alle milieuaspecten één stap afwijken. Per omgevingstype liggen niet alle milieuaspecten minder gevoelig dan bij een rustige woonwijk.

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor stiltegebieden is het niet voldoende om de milieuaspecten één stap op te schalen. In en nabij deze gebieden dient uitgegaan te worden van de notitie "Stiltegebieden en Bedrijvigheid".

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Vanuit de woonwijken zijn de bedrijfscategorieën vastgelegd op de plankaart conform de VNG-lijst. De lijst van RBOI zou daardoor alleen toepasbaar zijn als de bedrijven hoger ingeschaald worden (grotere afstand moeten aanhouden dan conform de VNG-lijst). Daarbij is het ook niet duidelijk doordat met twee verschillende zoneringslijsten wordt gewerkt.

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Door geen definitie te geven van de term "geluidshinderlijke inrichtingen" in artikel 8.4b van de voorschriften, worden "grote lawaaimakers" niet uitgesloten als men een bedrijf wil laten vestigen in het plangebied dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Commentaar

Van de term "geluidshinderlijke inrichtingen" als bedoeld in artikel 13 (Bedrijfsdoeleinden) is alsnog in artikel 1 (Begripsbepalingen) een definitie opgenomen.

Bij toetsing ten behoeve van de vestiging van een bedrijf in een hogere categorie dan bestemd, moeten alle milieuaspecten bekeken worden en niet alleen de maatgevende. Met name "gevaar" is hierbij een belangrijk milieuaspect.

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Op bladzijde 31 van de plantoelichting wordt een aantal gebieden beschreven. Onduidelijk is of dit bijdraagt aan een mogelijke, één stap, afwijking van de VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering voor enkele milieuaspecten.

Commentaar

Voor de beantwoording kan worden verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ad 2. VROM-Inspectie**Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Een aantal inrichtingen dat niet past binnen de toelaatbare categorie, wordt positief bestemd. De gehanteerde motivering is te algemeen, omdat niet duidelijk wordt of deze inrichtingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar zijn. Een nadere motivering is noodzakelijk.

De bedrijfsinventarisatie is ingedeeld in bedrijfsklassen. Onzekerheid ontstaat door de schatting van het opgestelde elektrische vermogen en de verwerkingscapaciteit van een inrichting. Deze onzekerheid is ongewenst. De milieudienst moet de noodzakelijke gegevens kunnen verstrekken.

Commentaar

Naar aanleiding van de reactie is de toelichting op dit onderdeel aangevuld (in casu paragraaf 5.1). Bovendien wordt verwezen naar het commentaar onder de eerste opmerking van de Provinciaal Planologische Commissie omtrent de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied vinden verkoop en opslag van vuurwerk plaats. Onduidelijk is of kan worden voldaan aan de veiligheidsafstand van 8 m. Hierover dient duidelijkheid te worden verstrekt.

Commentaar

De gewenste duidelijkheid is gegeven door de toelichting op dit punt aan te vullen met het opnemen van de conclusie dat er wordt voldaan aan de aan te houden afstand van 8 m en de eisen die in het Vuurwerkbesluit worden gesteld.

Niet duidelijk is of de aspecten transport gevaarlijke stoffen over weg en water zijn meegewogen.

Commentaar

Voor het commentaar wordt verwezen naar hetgeen hiervoor over dit onderwerp bij de beantwoording van de reactie (punt f) van de Provinciaal Planologische Commissie is geschreven.

Luchtkwaliteit

Geen invulling wordt gegeven aan de verplichting dat tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan de grenswaarde voor stikstofdioxide in acht moet worden genomen. Het feit dat er een nieuw CAR-programma komt, is geen argument om de luchtkwaliteit niet mee te wegen. Aanvulling is noodzakelijk.

Commentaar

De betreffende paragraaf over luchtkwaliteit zal worden geactualiseerd.

Industrielawaai

Op de plankaart dienen de geldende en eventueel toekomstige contouren van IJsselmonde-Noordrand te worden aangegeven. Anticipatie op de geluidszone na saneringsmaatregelen, laat in het midden of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan dient een ontheffing door gedeputeerde staten te zijn verleend, voordat het plan wordt vastgesteld. Verder inzicht is noodzakelijk. Of de opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet dit borgen.

Commentaar

Voor het commentaar op deze reactie wordt verwezen naar het commentaar dat is gegeven op punt d van de reactie van de Provinciaal Planologische Commissie.

Wegverkeerslawaa

Niet duidelijk is of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Inzicht op dit punt is noodzakelijk. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient een ontheffing door Gedeputeerde Staten te zijn verleend voordat het plan is vastgesteld. Of de opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet dit borgen.

Commentaar

Voor het commentaar op deze reactie wordt verwezen naar het commentaar dat is gegeven op punt d van de reactie van de Provinciaal Planologische Commissie.

Leidingen

Niet duidelijk is of de aardgastransportleiding waarvoor een toetsingsafstand en een minimale bebouwingsafstand gelden, binnen het plangebied valt. Als deze afstanden binnen het plangebied vallen dan moeten deze in de planvoorschriften worden opgenomen.

Commentaar

De bewuste leiding valt binnen het plangebied. Dientengevolge zal de aardgasleiding op de plankaart worden aangegeven en zullen de voorschriften worden aangevuld door in een afzonderlijk artikel bepalingen omtrent leidingen op te nemen.

Voorschriften

Artikel 28, lid 1 lijkt een generaal pardon in te houden voor mogelijke bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan. Aan dit artikel moet een 4^e lid worden toegevoegd, dat dezelfde strekking heeft als artikel 29, lid 3.

Commentaar

In tegenstelling tot het overgangsrecht met betrekking tot illegaal gebruik, worden illegale bouwwerken niet met het overgangsrecht gelegaliseerd. Dat kan alleen door het verlenen van een bouwvergunning en daartoe biedt de Woningwet de basis. Het bestemmingsplan kan geen bouwvergunningvervangende titel bieden. Voorts is de bepaling zodanig geredigeerd dat het overgangsrecht niet van toepassing is op illegale bouwwerken. Het vorenstaande betekent dat het gemeentebestuur wel bevoegd blijft om tegen illegale bouwwerken te blijven optreden.

Ad 5. NV Hydron Zuid-Holland

Het gebied ligt in de boringsvrije zone en gedeeltelijk in het grondwaterbeschermingsgebied als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening. Verzocht wordt een verwijzing hiernaar in het plan op te nemen.

Commentaar

Dit aspect is toegevoegd en toegelicht aan de waterparagraaf onder het kopje "Waterwingebied".

Ad 6. NV Nederlandse Gasunie, district West

In het gebied ligt een aardgastransportleiding die op kaart dient te worden aangegeven. Tevens dient deze in de planvoorschriften te worden opgenomen. Daarbij kan worden volstaan met een "dubbelbestemming". Een tekstvoorstel is bijgevoegd.

Commentaar

Voor het commentaar wordt verwezen naar het commentaar zoals dat is gegeven op het tweede punt van de reactie van de Provinciaal Planologische Commissie.

Ad 8. Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden

Tussen de waterbeheerders en de gemeente heeft vooroverleg plaatsgevonden over de knelpunten in de wijk Slikkerveer. Geconstateerd is dat de problemen voornamelijk worden veroorzaakt door grondwateroverlast. Uit recent onderzoek is gebleken dat met name de locatie Willemstraat, Graaf Janstraat, Oranjestraat, Nassaustraat en een deel van de Ringdijk last heeft van een te hoge grondwaterstand. Een structurele oplossing voor dit probleem is het terugbrengen van open water in dit gebied.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de herstructureringslocatie Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat opgenomen. Verzocht wordt in deze paragraaf aandacht te schenken aan de mogelijkheden in dit gebied om de grondwateroverlast op te lossen. Deze link is nu niet vermeld. Verzocht wordt bij verdere uitwerking van deze locatie de waterbeheerders te betrekken, zodat samen naar een duurzame oplossing kan worden gezocht.

Commentaar

Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen in die zin dat in de paragraaf over de waterhuishouding onder het kopje "*Waterberging in Slikkerveer vergroten*" zal worden opgenomen dat zodra planvorming voor de locatie Prinses Margrietstraat/Graaf Janstraat in een concreet stadium komt te verkeren, hetgeen thans nog niet aan de orde is, in samenspraak met de waterbeheerders zal worden gezien in hoeverre binnen de contouren van de locatie er mogelijkheden bestaan een bijdrage te leveren aan het oplossen van de grondwateroverlast.

9.1. Inleiding

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Voor een overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar het afzonderlijke Raadsvoorstel en Raadsbesluit. Eén specifieke wijziging wordt hieronder nader uitgewerkt omdat deze de bouw van 6 nieuwe woningen mogelijk maakt op de locatie Kievitsweg 86. Dit vergt een nadere onderbouwing en toelichting in het bestemmingsplan op een aantal sectorale aspecten. Tevens zijn hiervoor hogere waarden voor wegverkeerslawaaai benodigd. Onderstaand wordt kort ingegaan op het ingediende verzoek en vervolgens de diverse relevante sectorale aspecten. Daarbij wordt veelal verwezen naar al in de voorgaande hoofdstukken opgenomen teksten, waarin echter de nu mogelijk gemaakte woningbouw niet specifiek wordt benoemd of behandeld.

9.2. Ingediend verzoek

Voor het verouderde bedrijfsperceel Kievitsweg 86 is door één van de eigenaren een schetsplan ontwikkeld voor 6 levensloopbestendige woningen. Uitgangspunt is bebouwing in blokjes van twee aaneen, een volledig woonprogramma op de begane grond, parkeren op eigen terrein, ontsluiting vanaf de Stadhouderslaan en een groene inpassing aan die zijde. Dit schetsplan is vertaald op de plankaart, waarbij het eigendom van de indiener grotendeels de gevraagde woonbestemming krijgt en de openbare gronden de bestemming verblijfsgebied om het benodigd parkeren en de benodigde toegankelijkheid te kunnen realiseren.

9.3. Uitvoeringsaspecten

Bedrijvigheid, externe veiligheid, industrielawaai en leidingen

Het plangebied wordt niet negatief beïnvloed door omliggende bedrijven, industrie, leidingen en/of andere bronnen mede in relatie tot externe veiligheid. Meer algemeen en ter toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 5.1, 5.2, 5.5 en 5.7 van dit plan.

Luchtkwaliteit

Analoog aan het gestelde in paragraaf 5.4 van dit bestemmingsplan kan voor deze ontwikkeling worden volstaan met de constatering dat ter plaatse van de ontwikkeling voldaan wordt aan de wettelijke vereisten. In zowel die paragraaf als in de bijbehorende bijlage zijn de waarden nabij de aan de locatie grenzende Kievitsweg beschouwd en berekend. Tenslotte kan worden opgemerkt dat ten opzichte van de oorspronkelijke bedrijfsbestemming zelfs sprake zou kunnen zijn van een verbetering.

Wegverkeerslawaaai

De planlocatie ligt binnen de onderzoekszones van zowel de Kievitsweg als de Rotterdamseweg (zie ook paragraaf 5.6, ook in relatie tot overige 30 km/h-wegen). Daarom zijn geluidberekeningen gemaakt op basis waarvan is geconcludeerd dat de voorgestane woningbouw alleen mogelijk is als er hogere waarden voor wegverkeerslawaaai worden vastgesteld. Dit is mogelijk aangezien de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden. Er is overigens wel een forse overschrijding van de voorkeurswaarde, echter vooral op de zijgevel van de meest zuidelijk gelegen woning. Korthedshalve wordt verwezen naar het Besluit hogere waarden dat gelijktijdig met het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter visie is gelegd.

Bodemkwaliteit

Gelet op het oorspronkelijke agrarisch/bedrijfsmatig gebruik is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit vereist. De locatie staat echter niet bekend als "verdacht" of als bekend vervuild. Nader onderzoek kan daarom parallel aan de planontwikkeling plaatsvinden.

Waterhuishouding

Het plangebied grenst aan de bestaande waterstructuur van Slikkerveer. Uitbreiding van de waterberging in de wijk is gewenst, echter niet zozeer in dit deelgebied. Meer oostelijk is wel een nieuwe watergang voorzien. De toename aan verharding door de beoogde ontwikkeling is beperkt. Uitgaande hiervan, onder verwijzig naar paragraaf 5.9, wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op de waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden.

Flora en fauna

In paragraaf 5.11 is aangegeven dat voor diverse ontwikkelingen in het plangebied naar verwachting geen belemmeringen zullen voortkomen uit flora- en faunawetgeving (en de Natuurbeschermingswet). Wel dient bij sloop-, rooi- en bouwactiviteiten rekening te worden gehouden met bijvoorbeeld het broedseizoen. Verder is in paragraaf 5.11 ook aangegeven dat bij herontwikkeling van oudere gebouwen nader onderzoek naar vleermuizen en zwaluwen noodzakelijk is. Het bovenstaande geldt ook voor de onderhavige locatie. Voor een meer gedetailleerde verhandeling wordt verwezen naar paragraaf 5.11.

Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling zal voor rekening van de planindieners plaatsvinden. Gelet op het huidige gebruik en (boek)waarde zal naar verwachting sprake kunnen zijn van een positief financieel resultaat. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met kosten voor aansluiting op het openbaar gebied, dat voor kosten van de ontwikkelaar deels heringericht zal moeten worden om te voldoen aan gebruikelijke verkeersveiligheidseisen en parkeernormen. Het sluiten van een overeenkomst, ondermeer hierover, tussen gemeente en de planindieners maakt onderdeel uit van de verdere planontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat er geen kosten voor rekening van de gemeente komen, aangezien hiervoor geen reservering beschikbaar is.

bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage geeft in algemene zin inzicht in doel, achtergronden en algemene beleidslijnen voor de toepassing hiervan. De specifieke toepassing in het onderhavige plan wordt toegelicht in de hoofdtekst van deze plantoelichting.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor dorpskernen, oude woongebieden, bebouwingslinten en landelijke gebieden waar vooral relatief kleinschalige bedrijvigheid naast andere functies voorkomt (en dus in mindere mate voor bedrijventerreinen). Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "Lijst van bedrijfstypen").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de Lijst van bedrijfstypen van de VNG (hierna: VNG-lijst) op de volgende punten nader verfijnd en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-lijst zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met het oog op de praktische toepassing voor bestemmingsplannen waarin alleen kleinschalige bedrijvigheid wordt toegelaten, zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 4, 5 en 6 uit de VNG-lijst samengevoegd in de categorie 4+.
- De VNG-lijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de Lijst van bedrijfstypen, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen.

- Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze Staat, op basis van andere literatuurbronnen en praktijkervaringen, een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast¹⁾.
- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand bij specifieke activiteiten groter is dan de Lijst van bedrijfstypen aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen²⁾ aangepast.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling.

Algemeen beleid voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties

De VNG-lijst deelt de bedrijfsactiviteiten in 6 categorieën in. Met het oog op de praktische toepassing voor bestemmingsplannen waarin alleen kleinschalige bedrijvigheid wordt toegelaten, zijn de categorieën 4, 5 en 6 uit de VNG-lijst in deze Staat samengevoegd in de categorie 4+. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 4+ op relatief hinderlijke en zware industrie.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-lijst kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|---------------|---|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m. |
| categorie 3: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen (afstandsindicatie 50 tot 100 m). |
| categorie 4+: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn (afstandsindicatie 200 tot 1.500 m). |

Opzet van de Staat

De hier gebruikte Staat kent twee verschillende soorten categorie-indelingen (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
 - indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).
- In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

1) Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AmvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de VNG-lijst is verijnd of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

2) Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft vooral kleinere bedrijven die op grond van hun oppervlak of capaciteit apart zijn ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "geluidshinderlijke inrichtingen" vallen (opgenomen in categorie 4+) en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3)¹⁾. Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich primair te richten op de in de Staat aangegeven maatgevende milieuaspecten. De aanduiding van maatgevende milieuaspecten is hierop afgestemd.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer is aangetoond dat deze bedrijven wat milieubelasting betreft gelijk kunnen worden gesteld met de volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

1) Volgens vaste jurisprudentie is het opnemen van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid zelfs verplicht.

Bijlage 2. Bedrijfsinventarisatie

1

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	cat- gorie S.v.B.	totaal opgesteld motorisch vermogen	algemene toelaat- baarheid	opmerkingen	bestem- mings- regeling
Amaliastraat	7	H.J. Haitsma, opslag en verkoop van klein vuurwerk	-	-	-	-	Er wordt voldaan aan het vuurwerkbesluit.	D
Beneden rijweg	127	garage trouwauto's	50.1/50.2	2		2		B(2)
	131	Opslag t.b.v. hoveniersbedrijf	51.21/51.2 2/51.7	2		2		B(2)
Bourgondischelaan	6	Blouw afbouwbedrijf	45.4	2		2	Opp < 1000 m²	B(2)
	8-10	Procorp transport en chauffeursdiensten	60.2	3		2	Opp > 1000 m², 3 stankklachten in 2003.	B(2)tr
	10b	Heftruckservice Nederland				2		B(2)
	12	Stomerij van Wingerden BV	93.01	2		2		B(2)
	10a	Autobedrijf Malipaard, autoreparatiebe- drijf	50.1/50.2	2		2		B(2)
	32	Duraship b.v.	61.1	1		2		B(2)
Emmastraat	10	H.J. Dubelman, Houtwarenfabriek n.e.g.	20.3	2		2	Elektromotorisch vermogen < 20 kW	B(2)
J.S.Bachstraat	1a	Rioolgemaal	90	2				Mn
Kievitsweg	3	Wing computers VOF, computerservice- diensten	72.5	1		2		B(2)

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	cate- gorie S.v.B.	totaal opgesteld motorisch vermogen	algemene toelaat- baarheid	opmerkingen	bestem- mings- regeling
Kievitsweg	86	Opslag/stalling/werkplaats viskarren, op- slag caravans	50.1/50.2/ 63.2	2		2		B(2)
	123	Riool- en polderbemalingsinrichting	-	-	-	-		Mn
	Nabij 127	Hydron	-	-	-	-		Mn
Nassaustraat	15	Aannemersbedrijf algemeen	45.1/ 45.2	2		2	Opp< 1000 m²	B(2)
	35	B. van den Berg, autoreparatiebedrijf	50.1/ 50.2	2		2		B(3)
Oranjestraat	44	Installatiebedrijf, sanitaire opslag	45.3	2		1	Opp < 1.000 m²	B(2)
Prinses Beatrixstraat	16a	Hout en betonbouw, fabriek voor gepre- fabriceerde houten gebouwen	20.3	2		1	Elektromotorisch vermogen < 20 kW	B(1)tw
Prinses Margrietstraat	1	Rioolgemaal	90	2		2		Mn
	54	Banketbakkerij van Vliet	15.81/ 15.82	2		2	Vervaardigt zelf brood. Verwerkingscapaciteit < 2.5000 kg meel/week.	B(2)
	?	Zabo BV, transportmiddelenfabriek n.e.g.	60.2	35.5	3	2	2 klachten in 2000.	B(2)ot
	150	A.Schutte BV, aannemersbedrijf	45.1/ 45.2	2		2	Opp< 1000 m²	B(2)
	176a	Rioolgemaal	90	2		2		Mn
Reijerweg	1	Riool- en polderbemalingsinrichting	-	-	-	-		Mn
Sophiastraat	4	Prefer Technology Partners				2		B(2)

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	cate- gorie S.v.B.	totaal opgesteld motorisch vermogen	algemene toelaat- baarheid	opmerkingen	bestem- mings- regeling
Sophiastraat	6	Andeweg metal, constructiewerkplaats	28.1	2		2	Elektromotorisch vermogen < 20 kW	B(2)
	8	Autobedrijf De Vries, verkoop en stalling personenauto's	50.1/ 50.2	2		2		B(2)
Willemstraat	73	Elektrotechnische installateur (opslag)	45.3	2		1		B(1)et
	182	Sarotex	74.4	1		2		B(2)
	200	Opslag bouwmaterialen	51.53	2		2	Algemeen, < 2.000 m²	B(2)
	225	stomerij	93.01	2		2		B(2)

Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/ parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 4. Brieven overleginstanties

2.2 Milieuaspecten.

2.2.1 transportleiding

In paragraaf 5.5 "Leidingen" wordt aangegeven dat ten westen van de randweg, buiten het plangebied een aardgastransportleiding ligt van de N.V. Nederlandse Gasunie. Volgens onze commissie is deze leiding ter hoogte van de kruising Randweg/Kievitsweg wel gelegen binnen het plangebied. Deze leiding dient alsnog te worden aangegeven op de plankaart. De voorschriften dienen overeenkomstig te worden aangepast. (G1)

2.2.2 Industrielawaai

Over het plangebied loopt een zonering Industrielawaai van het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand. Deze geluidszone (voor sanering) dient op de plankaart te worden ingetekend. De sanering met daarbij behorende wijziging van de betreffende vergunningen is nog niet onherroepelijk. Op dit moment moet dan ook nog worden uitgegaan van de situatie voor sanering. Er kan niet geanticipeerd worden op een toekomstige situatie. (G1)

Indien de betreffende vergunningen onherroepelijk zijn geworden dient de mogelijk nieuwe geluidzone (50dB(A)-contour) eerst te zijn vastgelegd op de plankaart van het bestemmingsplan alvorens van deze nieuwe zone kan worden uitgegaan.

Artikel 7, lid 1, laatste aandachtspunt van de voorschriften, dient overeenkomstig bovenstaande gewijzigd te worden. (G1)

Voor de nieuwe gevoelige bestemmingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en die zijn gelegen binnen de zonegrens voor sanering dient ook akoestisch onderzoek plaats te vinden. Uw gemeente wordt er op gewezen dat verzoeken hogere grenswaarden Industrielawaai positief dienen te zijn afgehandeld alvorens het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld. (G1)

In artikel 13.1 onder i wordt gebruik gemaakt van de term 'geluidshinderlijke inrichtingen'. Deze term dient gedefinieerd te worden in artikel 1 van de voorschriften als zijnde 'inrichtingen op grond van artikel 41 Wgh en artikel 2.4 IVB'. (A)

2.2.3 Wegverkeerslawaai

Voor wat betreft wegverkeerslawaai wordt uw gemeente er op gewezen dat alvorens het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld het akoestisch onderzoek naar de geluidshinder van de Rotterdamscheweg en de Randweg dient te zijn afgerond. Mogelijke procedures aangaande een verzoek tot hogere grenswaarde wegverkeerslawaai dienen eveneens positief te zijn afgerond alvorens het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld. In het akoestisch onderzoek dient tevens rekening te worden gehouden met de wijzigingsbevoegdheid zoals is aangegeven in artikel 7 van de voorschriften. (G1)

2.2.4 Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat gelet op de intensiteiten van de Rotterdamscheweg en de Randweg in het kader van dit plan nader onderzoek dient plaats te vinden naar de luchtkwaliteit. Wij wijzen uw gemeente er op dat dit onderzoek moet zijn afgerond alvorens het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld. Ter bepaling van de luchtkwaliteit dient gerekend te worden met CAR II versie 2.0, referentie raming. Om de huidige luchtkwaliteit te berekenen, ter bepaling of de plandrempel niet wordt overschreden, kan wel gebruik gemaakt worden van CAR II versie 3.0. (G1)

2.2.5 Externe veiligheid

In de paragraaf die betrekking heeft op externe veiligheid wordt in de plantoelichting alleen aandacht besteed aan het Vuurwerkbesluit. Geen aandacht wordt besteed aan de gevolgen voor het individueel risico en het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas of over wegen binnen uw gemeente. Alvorens het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld dienen deze alsnog te worden beschreven. (G1)

In artikel 13.11 van de voorschriften worden benzineservicestations uitgesloten. Ook LPG-tankstations dienen te worden uitgesloten. (G2)

2.3 Water

In hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 Provinciaal Beleid, wordt niet ingegaan op het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie. Wij verzoeken u om dit in de toelichting op te nemen. (A)

Ten aanzien van veiligheid, inundatie en duurzame watersystemen wordt geconstateerd dat er in het bestemmingsplan een tekort aan waterberging aanwezig is. De herstructurering wordt echter niet gebruikt om hier wat aan te doen. Dit dient nader te worden onderbouwd. (G2)

2.4 Staat van bedrijfsactiviteiten

De Provinciale Nota Planbeoordeling stelt, dat bij toetsing van plannen de basiszoneringslijst van de VNG als uitgangspunt dient te worden gehanteerd, alsmede dat een eventuele afwijking van deze lijst moet worden gemotiveerd. De gehanteerde staat van bedrijfsactiviteiten wijkt naar ons oordeel af van de door de VNG gehanteerde basiszoneringslijst, zonder dat hiervoor een goede motivering bestaat. Niet kan worden ingestemd met de volgende aspecten:

- Het op voorhand, zonder goede motivering, lager inschalen van bedrijfsactiviteiten op grond van publicaties van VROM, AmvB's en dergelijke. (G1)
- De vestiging van "grote lawaaimakers" is in de toekomst niet uitgesloten in het bestemmingsplan door de wijze van vastleggen van "grote lawaaimakers" in de staat van bedrijfsactiviteiten, indien het IVB wordt aangepast. Alsdan kunnen er problemen ontstaan. Dit geldt tevens voor een inschaling op grond van het elektromotorisch vermogen. (G1)
- Het elektromotorisch vermogen is niet alleen bepalend om een categorie lager te kunnen worden ingeschaald. En daarbij is onvoldoende aangetoond dat de geluidsproductie dan dermate lager ligt bij een bepaald elektromotorisch vermogen om lager ingeschaald te kunnen worden. Verder kan geluid ook bij andere bronnen van het bedrijf vandaan komen. (G1)
- Op grond van het omgevingstype voor alle milieuaspecten één stap afwijken. Per omgevingstype liggen niet alle milieuaspecten minder gevoelig dan bij een rustige woonwijk. Daarbij kan het zelfs zo zijn dat een bepaald milieuaspect nog belangrijker is dan bij een rustige woonwijk, zoals bij een drukke woonwijk het aspect gevaar door de aanwezigheid van meer mensen. (G1)
- Voor stiltegebieden is het niet voldoende om de milieuaspecten één stap op te schalen. In en nabij deze gebieden dient uitgegaan te worden van de notitie "Stiltegebieden en Bedrijvigheid". (G1)
- Vanuit de woonwijken zijn de bedrijfscategorieën vastgelegd op de plankaart conform de VNG-lijst. De lijst van RBOI zou daardoor alleen toepasbaar zijn als de bedrijven hoger ingeschaald worden (grotere afstand moeten aanhouden

dan conform VNG-lijst). Daarbij is het ook niet duidelijk doordat met twee verschillende zoneringslijsten wordt gewerkt. (G1)

- Door geen definitie te geven van de term 'geluidshinderlijke inrichtingen' in artikel 8.4b worden 'grote lawaaimakers' niet uitgesloten als men een bedrijf wil laten vestigen in het plangebied dat niet voor komt in de staat van bedrijfsactiviteiten. (G1)
- Bij toetsing t.b.v. de vestiging van een categorie hoger bedrijf dan bestemd moeten alle milieuaspecten bekeken worden en niet alleen de maatgevende. Zeker gevaar is hierbij een belangrijk milieuaspect. (G1)

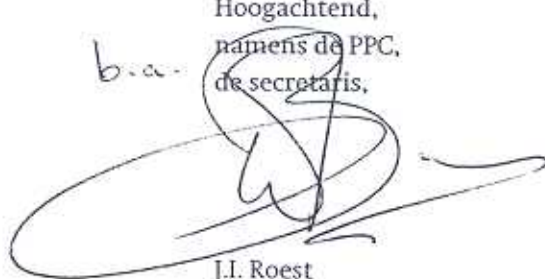
Tenslotte worden op bladzijde 31 van de plantoelichting een aantal gebieden beschreven in het plangebied. Onduidelijk is of dit bijdraagt aan een mogelijke, één stap, afwijking van de VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering voor enkele milieuaspecten. Dit dient duidelijker te worden beschreven.

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

b.a.
Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,

J.I. Roest

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling; aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Gemeente Ridderkerk	Dir.	Datum	Par.
2004/ 11540	Verl.	2004	
	Afd.		
	Afd.		
	Ontv.bev.	arch.	Kopie Best

voorstel bestemmingsplan 'Slikkerveer'

Datum
4 augustus 2004

Kenmerk
VI/ZW-14637/AG/TS

Bijlage(n)

- 4 AUG. 2004

Geacht College,

In het kader van artikel 10 Bro hebt u mijn reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Slikkerveer'. Het voorontwerp geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Beoordeling bestaande bedrijven

- Uit § 5.1. blijkt dat in het plangebied aanwezige inrichtingen zijn geïnventariseerd. Ondanks dat u tot de conclusie komt dat een aantal inrichtingen niet binnen de toelaatbare categorie past, wordt dit positief bestemd. De motivering die u hiervoor hanteert, is erg algemeen. Daarmee is niet duidelijk of deze inrichtingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar zijn. Een op de specifieke omstandigheden toegesneden motivering is noodzakelijk.
- In bijlage 2 heeft u een inventarisatielijst van de binnen het plangebied gevestigde bedrijven opgenomen. Het resultaat van deze inventarisatie heeft u ingedeeld in bedrijfsklassen. Hierbij hanteert u een onzekerheid. Er is namelijk een schatting gemaakt van onder meer het binnen inrichtingen opgestelde elektrische vermogen, alsmede de verwerkingscapaciteit van een inrichting. Voor een aantal inrichting zijn zelfs de activiteiten in het geheel niet bekend. Deze onzekerheid is ongewenst. Voorts is het mogelijk dat de indeling niet met de realiteit overeenstemt. Dit is onnodig, omdat uw milieudienst de noodzakelijke gegevens moet kunnen verstrekken.

Externe veiligheid

- Binnen het plangebied vinden verkoop en opslag van vuurwerk (< 10.000 kg) plaats. De tekst van § 5.1. laat in het midden of kan worden voldaan aan de veiligheidsafstand van 8 m. Ik ben echter van mening dat u – alvorens u tot het positief bestemmen van deze functies overgaat – duidelijkheid dient te geven dat kan worden voldaan aan de veiligheidsafstand.
- Niet duidelijk is of de aspecten transport gevaarlijke stoffen over weg en water tijdens de totstandkoming van het voorontwerp zijn meegenomen.

Luchtkwaliteit

U geeft aan dat onderzoek naar luchtkwaliteit zal plaatsvinden wanneer het nieuwe Car-programma beschikbaar is. Hierdoor geeft u op dit moment geen inzicht in de (toekomstige) luchtkwaliteit binnen het plangebied. Dit betekent dat u geen invulling geeft aan de verplichting dat tijdens de totstandkoming van een bestemmingsplan onder meer de grenswaarde voor stikstofdioxide uit het Besluit luchtkwaliteit in acht dient te worden genomen. Aanvulling is noodzakelijk. Het feit dat er een nieuw Car-programma



beschikbaar komt, is naar mijn mening geen beletsel om de luchtkwaliteit binnen het plangebied mee te wegen.

Industrielawaai

- Uit § 5.3 volgt dat er voor het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand een geluidzone is vastgesteld die deels over het plangebied loopt. In de tekst anticipeert u op de geluidzone, zoals die na uitvoering van de saneringsmaatregelen zal zijn. Zodoende blijft in het midden of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, tot aan het moment waarop de saneringsmaatregelen zijn voltooid, kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidshinder. Inzicht op dit punt is noodzakelijk. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, dient aan u – alvorens het plan verder in procedure wordt genomen – een ontheffing door gedeputeerde staten te zijn verleend dan wel moet de in de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid dit borgen.
- Ik adviseer u om op de plankaart de thans geldende en eventueel toekomstige 50 en 55 dB(A)-contouren aan te geven.

Wegverkeerslawaai

De tekst van § 5.4 maakt niet duidelijk of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidshinder. Inzicht op dit punt is noodzakelijk. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, dient aan u – alvorens het plan verder in procedure wordt genomen – een ontheffing door gedeputeerde staten te zijn verleend, dan wel moet de in de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid dit borgen.

Leidingen

In § 5.5 is beschreven dat er aan de westzijde van het plangebied een aardgastransportleiding aanwezig is waarvoor een toetsingsafstand en een minimale bebouwingsafstand geldt. Niet duidelijk is of deze afstanden voor een deel binnen het plangebied vallen. Indien dit het geval is, dienen de toetsings- en minimale bebouwingsafstand in de planvoorschriften te worden opgenomen.

Voorschriften

Artikel 28, lid 1 (Bouwen in strijd met het plan) lijkt een generaal pardon in te houden voor mogelijke bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan. Ik stel voor om aan dit artikel een 4^o lid toe te voegen, dat qua strekking gelijk is aan artikel 29, lid 3.

Voor het overige verwijs ik u naar het advies van de PPC.

Hoogachtend,
de inspecteur,

mr. W.J.K. Brugman

Nieuwe Gouwe O.Z. 3
Postbus 122
2800 AC Gouda

Gemeente Ridderkerk		Datum	T (0182) 59 35 30
			F (0182) 59 33 33
			I www.hydron.nl
2004/ 12793			K.v.K. Gouda 290.10639
			B.T.W. nr. 001998079 801
2 SEP. 2004	Ontv.bev.	arch.	Kopie
	ja nee		Br.

Zuid-Holland



Gemeente Ridderkerk
t.a.v. de heer R.A.A. Boom
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

ons kenmerk
AGE/csr/13470/04

voor informatie
Mr. A.M.G. Gremmen
(0182) 59 34 35

Datum
24 augustus 2004

Onderwerp
Vooroverleg ex art. 10Bro
bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer/structuurdeel

bijlage(n)

Geachte heer Boom,

In reactie op uw brief van 20 juli 2004, met kenmerk 04/10754-VROG, inzake het vooroverleg ontwerp-bestemmingsplan 'Slikkerveer', delen wij u het volgende mee.

Wij stellen het zeer op prijs vroegtijdig in de gelegenheid te zijn gesteld tot het leveren van commentaar.

Inhoudelijk merken wij op dat het gebied in de boringsvrije zone en gedeeltelijk in het grondwaterbeschermingsgebied als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening ligt. Hierdoor worden de nodige beperkingen aan het gebruik van de grond opgelegd. Wij missen een verwijzing hiernaar en verzoeken u deze beperkingen in uw plan te memoreren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
NV Hydron Zuid-Holland,

Ing. H. Ardesch
Bedrijfsdirecteur

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Gemeente Ridderkerk	Dir.		Datum	Par.
2004/ 15903	Plaats	Vrog		
	Adg.			
	Adi.			
	Adi.			
27 JUL 2004	Ons. doc.			
	Is - ex			

Ons kenmerk : OW/U **0405012**
Uw kenmerk : 04/10754-VROG
Uw brief van : 20 juli 2004
Behandeld door : mevr. Ir. J. Brand
Doorkiesnummer : (078) 639 72 14
E-mail : j.brand@zhew.nl
Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Slikkerveer

Bijlage(n) :
Dordrecht : 26 OKT 2004

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek te reageren in het kader van het art. 10 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan Slikkerveer ontvangt u bij deze de reactie van het zuiveringsschap op het plan.

Voorafgaand aan dit plan heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de waterbeheerders en de gemeente. De knelpunten in het (grond)watersysteem van Slikkerveer zijn toen door alle partijen onderkend. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier uitvoerig op ingegaan. De problemen in de wijk laten zich omschrijven als grondwateroverlast. Er is in 2003 een projectgroep opgestart om de overlast in kaart te brengen. De conclusies van dat onderzoek zijn onlangs gerapporteerd. Dit onderzoek bevestigt de ervaringen uit de praktijk en komen overeen met de locaties die in de waterparagraaf worden beschreven. In het onderzoek is gebleken dat voornamelijk de locatie Willemstraat, Graaf Janstraat, Oranjestraat, Nassaustraat en een deel van Ringdijk last heeft van een te hoge grondwaterstand. Een structurele oplossing voor dit probleem is het terugbrengen van oppervlaktewater op deze locatie. Dit oppervlaktewater moet in verbinding staan met het watersysteem van Slikkerveer. Tijdens het vooroverleg was deze overlastlocatie nog niet in beeld als ontwikkelingslocatie. In het voorontwerpbestemmingsplan is de locatie nu wel als ontwikkeling opgenomen en biedt een uitgesproken kans om de grondwaterproblemen op te lossen. De waterparagraaf loopt dus achter wat betreft de ontwikkelingen.

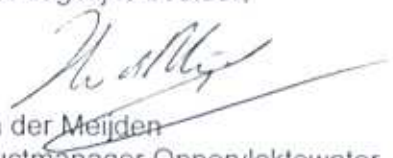
Op pagina 29 wordt dieper ingegaan op de herstructureringslocatie Prinses Margrietstraat/ Graaf Janstraat. Er wordt verondersteld dat er wellicht een groenblauwe geleidingszone ontwikkeld kan worden met bijzondere woonbebouwing. In deze paragraaf missen wij de link met het oplossen van de grondwateroverlast en is in deze niet volledig. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Binnen de gemeente wordt er alles aan gedaan de problemen met grondwater in de wijk te verhelpen. Het zou ontzettend jammer zijn als niet de mogelijkheid wordt geboden binnen de ruimtelijke ordening het probleem op te lossen doordat blijkt dat er straks bij de ontwikkeling

geen ruimte voor water is. Door nu goed te anticiperen op het grondwateronderzoek is het straks voor iedereen helder dat extra oppervlaktewater op deze locatie een "must" is. U geeft aan dat er in dit bestemmingsplan geen verdere juridische invulling aan deze locatie wordt gegeven. Wij verzoeken u bij de verdere uitwerking van deze locatie tijdig contact op te nemen met de waterbeheerder (na 1 januari 2005 is waterschap Hollandse Delta waterbeheerder) zodat samen naar een duurzame oplossing gezocht kan worden.

Indien u over het bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw J. Brand, medewerker integraal waterbeheer van de productgroep Oppervlaktewater, telefoon (078) 639 72 14.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,


ing. H. van der Meijden
wnd. productmanager Oppervlaktewater

Datum: 30 juli 2004

Onze referentie: OW-S 04.B.2251

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan Slikkerveer

Vorrangsbepaling

2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming "Leidingen"

3. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.

Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

4. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en Burgemeester en wethouders hierover tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

Aanlegvergunning

5. Het is verboden, op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - het oprichten van bouwwerken;
 - het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - diepploegen;
 - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Aan
Het college van Burgemeester en
wethouders der gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

Datum	Doorkiesnummer
30 juli 2004	(0182) 62
Onze referentie	Uw referentie
OW-S 04.B.2251	04/10754-
Onderwerp	
Voorontwerp-bestedingsplan Slikkerveer	

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 20 juli jongstleden, waarmee u ons het bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat het ontwerp ons aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een transportleiding van ons bedrijf die niet als zodanig op de plankaart is aangegeven. Hiertoe merken wij op dat een transportleiding dient te worden aangemerkt als een planologisch relevant gegeven uit hoofde waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld.

Wij doen u hierbij de plankaart 1 van 4 weer toekomen waarop de ligging van de leiding in blauw is aangegeven. Wij verzoeken u de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.

Voorts delen wij u mee dat, conform bestaande jurisprudentie, transportleidingen met een bovenregionaal belang in planvoorschriften als zodanig dienen te worden bestemd. Hierbij kan worden volstaan met een zogenaamde "dubbelbestemming".

Gelet op het voornoemde verzoeken wij u de voorschriften van het onderhavige (voor) ontwerp-bestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leidingen". Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van het hiernavolgende tekstvoorstel.

Tekstvoorbeeld

Artikel XX **Leidingen (dubbelbestemming)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:
 - een ondergrondse hoofdaardgastransportleiding (ontwerpdruk 66,2 bar) met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding;

Gasunie

N.V. Nederlandse Gasunie
District West
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 80
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

Gemeente Flodan	Ort	Datum	Pnr.
2004/ 11385	<i>Weg</i>		
	Onderwerp	arch	Copie Naam
11-11-2004			

Datum: 30 juli 2004

Onze referentie: OW-S 04.B.2251

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan Slikkerveer

Uitzonderingsbepalingen

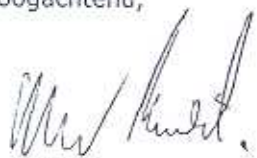
6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
7. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

Adviesprocedure

8. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Mocht een en ander nog vragen oproepen dan kunt u zich voor nadere informatie met betrekking tot de technische aspecten wenden tot de heer W. Rijnveld van onze afdeling Operations West, tel. (0182) 62 34 55. Voor planologische en juridische aspecten kunt u zich wenden tot ondergeteenende, tel (0182) 62 34 30.

Hoogachtend,



M.W. Roest,
Tracébeheer en Grondzaken
Operations West

Bijlage: Plankaart 1 van 4

Bijlage 5. Verslag inspraakavond

Datum: januari 2005

Verslag van de inspraakbijeenkomst bestemmingsplan Slikkerveen d.d. 2 december 2004

Aanwezigen: circa 45 belangstellenden, de heren E. M. den Boef (wethouder) en A.A. Breedveld (afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken)

Huishoudelijke mededelingen

- Van deze avond wordt ook een verslag gemaakt, die indien de presentielijst wordt getekend, wordt toegestuurd. Op verschillende plekken in de zaal ligt informatie over de totstandkomingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan, en liggen ook inspraakformulieren waarover later meer informatie volgt.
- Inhoud avond:
 - Doel van de avond
 - Toelichting procedure totstandkoming bestemming
 - Toelichting inhoud voorontwerpbestemmingsplan
 - Gelegenheid tot het stellen van vragenndien noodzakelijk tussendoor korte pauze, waarna informeel nog over het plan gesproken kan worden. Uiterlijk om 22.00 uur zal de avond worden afgesloten.

Doel van de avond

Voor het de wijk Slikkerveen gelden op dit moment meerdere planologische regelingen. De gemeente wil deze vervangen door één actueel bestemmingsplan. In dat kader is de bestaande situatie geïnventariseerd en is nagedacht over gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In het nu ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan Slikkerveen zijn deze wensen en ideeën op papier gezet.

De komende periode staat in het teken van het peilen van de mening hierover bij u als belanghebbende, maar ook bij verschillende overleginstanties als bijvoorbeeld de Provinciaal Planologische Commissie.

U kunt vanavond van de mogelijk gebruik maken uw mening te geven door een inspraakformulier in te vullen (bij de deur op een stapel), of op een later moment gedurende de terinzagelegging (t/m 17 december) door een brief te sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk.

Procedure totstandkoming bestemmingsplan

Ontwerpbestemmingsplan: Alle inspraakreactie reacties worden verwerkt, en zo nodig wordt het voorontwerp aangepast. Resultaat is een ontwerpbestemmingsplan, welke door de gemeente wordt vastgesteld en opnieuw ter inzage zal worden gelegd. In dit plan kunnen bewoners zien wat er met hun reactie uit het vooroverleg is gedaan en bestaat opnieuw de mogelijkheid om te reageren, nu door het kenbaar maken van een zienswijze. Mensen die zienswijze kenbaar hebben gemaakt mogen een mondelinge toelichting geven.

Vaststelling: Alle ingebrachte zienswijzen moeten worden voorzien van een reactie, en als gevolg daarvan wordt het ontwerpbestemmingsplan, waar nodig, aangepast. De gemeenteraad neemt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Goedkeuring: Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt het opnieuw ter inzage gelegd tezamen met het vaststellingsbesluit en wordt het plan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Tegen het vaststellingsbesluit kunnen bedenkingen worden ingediend bij GS, die uiteindelijk moet besluiten het bestemmingsplan al dan niet goed te keuren.

Vragenronde

▪ Vraag/reactie

Gevraagd wordt of in het nieuwe bestemmingsplan ook mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van duivenhokken en dieren verblijven.

Beantwoording

Binnen de bestemming "woondoeleinden" mag afhankelijk van de omvang van het erf 50 m² of 75 m² aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Dit mogen ook dierenverblijven zijn.

▪ Vraag/reactie

Gevraagd wordt in welk stadium men bezwaar moet maken als men problemen heeft met de bouw van woningen op het Metagisterrein. Is dat op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid of juist bij de vaststelling van het bestemmingsplan?

Beantwoording

Indien men bezwaren heeft tegen het mogelijke woningbouw op het Metagisterrein dan dient zienswijzen in te dienen bij de gemeente vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Als pas bezwaar wordt gemaakt op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, is dat te laat.

▪ Vraag/reactie

Op dit moment is de Dura-locatie nog een vlek zonder bestemming in het voorontwerp bestemmingsplan. Wat wordt daarmee gedaan?

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gepresenteerde plan opgenomen en voorzien van een passende bestemming.

▪ Vraag/reactie

Wat gebeurt er met de locatie van het garage bedrijf Van Boven? Hoe zit het met de onderhandelingen met het bedrijf? De uitstraling van het bedrijf naar de omgeving is behoorlijk negatief.

Beantwoording

Het is duidelijk dat met de ontwikkeling van de Vier Jaargetijden ook de locatie van Van Boven in beeld komt. De gemeente heeft in het wijkontwikkelingsplan voor Slikkerveer aangegeven dat de locatie aangepakt moet worden. Woonvisie is in onderhandeling met de eigenaar, maar dat heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid.

In het ontwerpbestemmingsplan zal een passende regeling worden opgenomen, vermoedelijk met een wijzigingsbevoegd voor woningbouw.

▪ Vraag/reactie

Gevraagd wordt waarom niets van de plannen van Woonvisie in de Margrietstraat en omgeving is terug te vinden.

Beantwoording

Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor deze locatie, maar alleen nog maar een

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Inwerkingtreding: Het goedgekeurde bestemmingsplan wordt vervolgens met het goedkeuringsbesluit ter inzage gelegd. Tegen dit besluit staat een beroepsmogelijkheid open. Na afloop van de inzagetermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening, ofwel een schorsingsverzoek is ingediend door iemand die tegen het plan beroep heeft aangetekend.

Het indienen van inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen en beroep dient te gebeuren gedurende de termijn dat stukken ter inzage liggen. Dus niet erna, maar ook niet ervoor. Het is dus van belang deze termijnen goed in de gaten te houden.

Toelichting inhoud voorontwerpbestemmingsplan

Het betreft een consoliderend bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat over het algemeen bestemd is volgens het huidige gebruik. Vrijstellingen die in de loop der jaren zijn verleend worden hierin ook meegenomen.

In het gebied zijn een aantal ontwikkelingen gaande, waarbij het de bedoeling is in dit bestemmingsplan een passend ruimtelijk kader vast te leggen. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

▪ **Dura-locatie Slikkerveer**

De ontwikkeling van deze locatie en het bestemmingsplan lopen gelijk op. Dat is tevens de reden waarom op de kaart van het voorontwerp bestemmingsplan een verouderd ontwerp is vastgelegd. Bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan zal het correcte plan op de plankaart worden vastgelegd.

▪ **Locatie Bizetstraat 1**

Vooruitlopend op het bestemmingsplan wordt een vrijstellingsprocedure gevolgd voor de realisatie van dit project. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt het plan meegenomen. Dit betekent dat een adequate bestemming zal worden opgenomen voor het plan, dat uiteraard afwijkt van de huidige bestemmingsregeling.

▪ **Kop van de Willemstraat (Metagisterrein)**

Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit houdt in dat het college onder voorwaarden de bestemming van de gronden kan wijzigen. In dit geval mogen maximaal 12 grondgebonden woningen of 32 gestapelde woningen worden gerealiseerd. In geval van een combinatie geldt dat maximaal 24 woningen mogen worden gerealiseerd. Overigens zijn er nog geen concrete plannen voor deze locatie.

Daarnaast zijn er een aantal locaties die zijn opgenomen in de notitie Woningbouwlocaties, die in dit bestemmingplan nog geen nieuwe bestemmingsregeling hebben gekregen. De reden hiervoor is dat deze plannen nog niet concreet zijn. Deze plannen zullen met een aparte projectprocedure worden gerealiseerd. Dit geldt voor de volgende locaties:

- Herstructureringslocatie Prinses Margrietstraat en omgeving
- Locatie Juliana van Stolbergstraat: appartementengebouw op locatie van de scouting/postduivenvereniging
- Locatie Sportlaan/Kievitsweg/Benedenrijweg/Rotterdamseweg

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

voornemen tot sloop van Woonvisie. Om deze reden hebben betrokken woningen in het gebied gewoon een reguliere woonbestemming gekregen. De bestaande situatie is dus bestemd. Een herinrichtingsplan voor dit gebied zal mogelijk worden gemaakt met een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit is dus een aparte procedure.

Verder niets meer aan de orde zijnde wordt de avond om 21.30 uur beëindigd.

Bijlage 6. Onderzoek luchtkwaliteit

1

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

Binnen het plangebied worden op enkele locaties nieuwe woningen mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. Gelet op het aantal woningen, zal de woningbouwontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxiden en fijn stof in de omgeving.

Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontsluitingswegen binnen en aan de rand van het bestemmingsplangebied onderzocht. De verkeersintensiteiten zijn op deze wegen hoger dan op overige wegen binnen het plangebied: de luchtkwaliteit binnen het plangebied (en op de ontwikkelingslocaties) zal dus nooit slechter zijn dan langs deze wegen. Relevant voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen het plangebied is de huidige verkeersproductie en verkeersproductie van de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkelingen zijn in de verkeersproductie verwerkt. De luchtkwaliteit is berekend op een afstand van 5 m van de rand van de ontsluitingswegen.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹⁾. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in stedelijke situaties met enige vorm van bebouwing.

Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen zijn weergegeven in tabel B6.1. Deze intensiteiten zijn gebaseerd op het RVMK van de gemeente Ridderkerk (zie ook paragraaf 3.4.3).

Tabel B6.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

wegvak	intensiteit (mvt/etmaal)		
	2004	2008	2018
Randweg, tussen			
- Rotterdamsweg en Kievitsweg	14.100	15.000	15.700
- Kievitsweg en Bachstraat	8.400	9.000	9.500
- Bachstraat en Ringdijk	3.900	4.200	4.600
Kievitsweg, tussen			
- Randweg en Sportlaan	6.500	6.900	7.200
J.S. Bachstraat, tussen			
- Randweg en Reyerweg	7.400	7.900	8.100
Rotterdamseweg, tussen			
- Randweg en Gildenweg	19.800	21.000	23.900
Sportlaan, tussen			
- Rotterdamseweg en Kievitsweg	6.900	7.300	7.500

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze gegevens zijn weergegeven in tabel B6.2.

1) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, juni 2007.

Tabel B6.2 Invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht/middelzwaar/ zwaar verkeer)	wegtype	snelheidstype	bomenfactor
Randweg	0,92 /0,06/ 0,02	4	stadsverkeer met minder congestie	1,25
Kievitsweg	0,92 /0,06/ 0,02	3a	normaal stadsverkeer	1,25
J.S. Bachstraat	0,92 /0,06/ 0,02	3a	normaal stadsverkeer	1
Rotterdamseweg	0,92 /0,06/ 0,02	2	stadsverkeer met minder congestie	1,25
Sportlaan	0,92 /0,06/ 0,02	4	stadsverkeer met minder congestie	1,25

Berekeningsresultaten

In tabel B6.3 zijn de resultaten van de berekeningen in (de omgeving van) het plangebied weergegeven voor 2008, 2010 en 2017. Op grond van Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden. Onderstaande resultaten zijn inclusief deze aftrek. De resultaten voor 2010 zijn worst case in die zin, dat gerekend is met de verkeersintensiteiten voor 2017.

Tabel 3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit inclusief ontwikkeling

straatnaam	stikstofdioxide (jaar- gemiddelde concen- tratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)			fijn stof (jaargemiddelde concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)*			fijn stof (24-uurgemiddelde concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)*		
	2008	2010	2017	2008	2010	2017	2008	2010	2017
Randweg	46	43	34	28	26	22	37	28	16
Kievitsweg	37	35	28	25	23	21	25	18	11
J.S. Bachstraat	36	33	27	25	23	21	24	17	11
Rotterdamseweg	40	38	31	26	24	22	28	22	13
Sportlaan	34	32	25	25	23	20	24	17	10

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

Conclusie

Met uitzondering van de Randweg, wordt op alle wegen voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Op locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden wordt voldaan aan de grenswaarden. Wat betreft de situatie op de Randweg blijkt dat er in 2010 nog een overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide is, deze overschrijding verdwijnt echter gedurende de planperiode. Voor fijn stof wordt in 2008 de daggemiddelde grenswaarde op deze locatie nog overschreden. Na 2008 wordt voldaan aan deze grenswaarde.