

Toelichting

Bestemmingsplan locatie 'De Oude Boomgaert'

NL.IMRO.0597.BP2018DeJong

Vastgesteld door de gemeenteraad

Toelichting

Bestemmingsplan locatie 'De Oude Boomgaert'

NL.IMRO.0597.BP2018DeJong

Vastgesteld door de gemeenteraad

Gemeente: Ridderkerk
Status: *Vastgesteld door de gemeenteraad*
Datum: 23 mei 2019
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 21720423
Opdrachtgever: Heilijgers Projectontwikkeling



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Huidige situatie	4
1.4 Planologische situatie	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. SECTORALE ASPECTEN	17
4.1 Bedrijven en milieuhinder	17
4.2 Geluid	18
4.3 Externe veiligheid	19
4.4 Verkeer en parkeren	23
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Water	25
4.7 Bodem	27
4.8 Ecologie	28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10 MER	29
5. UITVOERBAARHEID	31
5.1 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Samenstelling regels	31
6.3 Toelichting bestemmingen	32



BIJLAGEN

- 1 Beeldkwaliteitsplan
- 2 Akoestisch onderzoek
- 2a Aanvullende notitie akoestische onderzoek
- 3 Onderzoek externe veiligheid
- 4 Parkeerbalans
- 5 AERIUS berekening
- 6 Watertoets
- 7 Bodemonderzoek
- 8 Natuurtoets
- 9 Archeologisch onderzoek
- 10 Nota vooroverlegreacties
- 11 Nota zienswijzen

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling voor het realiseren van woningbouw aan de zuidoostkant van Rijsoord. Het plan voor de nieuwe woningen past niet binnen de kaders van het ter plaatste vigerende bestemmingsplan 'Waalbos'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een regeling voor de realisatie van de woningen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Rijsoord en wordt ten oosten begrensd door de Rijkstraatweg. Ten noorden bevindt zich woonbebouwing. Ten westen ligt eerst een agrarisch perceel binnen het plangebied. Daarnaast ligt het natuurgebied Waalbos. Het water aan de zuidkant en deels aan de westkant van het plangebied maken onderdeel uit van het plangebied. In afbeelding 1 is in het geel de begrenzing van het plangebied aangegeven.

Afbeelding 1: Plangebied



1.3 Huidige situatie

Het plangebied is aan de noord- en zuidkant in gebruik geweest door het voormalig bedrijf De Jong Tours. In de huidige situatie worden de bestaande opstallen en terreinen nog bedrijfsmatig gebruikt. Te midden van beide terreinen bevindt zich een boomgaard met een tuinderswoning. Samen met de agrarische gronden aan de westkant wordt het plangebied integraal herontwikkeld naar een woningbouwgebied.

1.4 Planologische situatie

In de huidige situatie is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Waalbos' van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad van Ridderkerk vastgesteld op 26 juni 2008. Voor het plangebied is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van



de bestemming in onder andere 'Woondoeleinden'. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid mag het totale aantal woningen maximaal 30 bedragen.

Doordat het plan afwijkt van de bepalingen van het bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheid is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2. PLANBESCHRIJVING

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van hoogwaardige woningbouw. In het plan worden de volgende woningen beoogd:

- 10 nieuwe vrijstaande woningen en behouden bestaande tuinderswoning
- 34 twee onder een kap woningen
- 8 patiowoningen
- 14 rijwoningen

Het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig ingebed in de omgeving. De directe context bestaat uit de Rijksstraatweg aan de oostzijde, de bestaande bebouwing van Rijsoord aan de noordzijde, een agrarisch kavel aan de zuidzijde en recreatiegebied 'Het Waalbos' aan de westzijde. De inspiratie voor zowel stedenbouw, architectuur als inrichting van de openbare ruimte is het traditionele boerenerf. Dit thema wordt op een hedendaagse wijze uitgewerkt. Doelstelling daarbij is om de woningen zoveel mogelijk in het groen te leggen en de hoeveelheid verharding te beperken.

Aan de Rijksstraatweg blijft de bestaande tuinderswoning behouden. De nieuwe woningen aan de Rijksstraatweg passen door hun kleine korrel en gevarieerde architectuur uitstekend in het straatbeeld. Midden door het plangebied loopt de centrale ontsluiting, voor zowel auto's, fietsers als voetgangers. Auto's worden zoveel mogelijk op het erf geparkeerd. De woningen die geen tuin aan het water hebben, parkeren in principe aan de achterzijde van de woning. Op deze manier wordt voorkomen dat de openbare ruimte wordt gedomineerd door auto's. Centraal in het plangebied zijn 8 woningen beoogd die direct aan de openbare ruimte liggen.

Aan de westzijde van het plangebied worden twee eilanden gerealiseerd. Deze refereren aan het iets verderop gelegen eiland in het Waalbos. Op beide eilanden worden vrije kavels uitgegeven. Onder het zuidelijk eiland loopt een gasleiding. De zone rond de gasleiding die onder het regime van de Gasunie valt, wordt in de planregels, en visueel beschermd.

De groeninrichting refereert aan het traditionele boerenerf, met een siertuin aan de straatkant, een boomgaard, een solitaire boom en een wilgenlaan. De architectuur bestaat uit woningen met kappen met een natuurlijk kleurenpalet. In afbeelding 2 is de beoogde invulling van het plangebied weergegeven.

In het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) zijn de richtlijnen voor architectuur en inrichting van de openbare ruimte vastgelegd.



Afbeelding 2: Plankaart





3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Uitgangspunt van de SVIR is: decentraal wat kan, centraal wat moet. De samenhang tussen nationale en decentrale opgaven en de aanpak hierbij zijn per MIRT-regio samengevat. De gemeente Ridderkerk valt onder de MIRT-regio Zuidvleugel. Opgave van nationaal belang in dit gebied is onder andere de versterking van de corridor Rotterdam-Antwerpen in aanvulling op een analyse van de ruimtelijk-economische problematiek;

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Sinds de inwerkingtreding is er veel onduidelijkheid over een aantal begrippen in het besluit en is er diverse jurisprudentie ontstaan. Om die reden is op 21 april 2017 het besluit genomen tot wijziging van het Bro in verband met de aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gewijzigde ladder duurzame verstedelijking is in werking getreden op 1 juli 2017.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van dit bestemmingsplan is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

"3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Toetsing plan

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostkant van Rijsoord en momenteel onder andere bestemd als 'bedrijfsdoeleinden'. In de huidige situatie worden de bestaande opstallen en terreinen nog bedrijfsmatig gebruikt. Te midden van beide terreinen bevindt zich een woning welke omringd is door een boomgaard. Deze bestaande tuinderswoning blijft gehandhaafd, verder



worden er 66 nieuwe woningen toegevoegd. Met het plan is om die reden sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

In de 'Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020' zijn de samenwerkingsafspraken voor de subregio Zuidrand opgenomen. De subregio Zuidrand bestaat uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en diverse Deelgebieden van Rotterdam. Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk werken gezamenlijk onder de BAR-organisatie. Gestreefd wordt om de kwaliteit van het wonen in de subregio Zuidrand te verbeteren door een betere woonmilieubalans. Voor de subregio is aangegeven dat woningen worden toegevoegd waar een tekort is, en onttrokken waar een overschot is. Voor de BAR-gemeenten betekent dit een beperkte toename van grondgebonden, suburbaan, landelijk en dorps wonen. Voor de subregio Zuidrand is in de periode 2013 t/m 2019 een totale oplevering voorzien van ongeveer 6.250 woningen, waarvan 160 eengezinswoningen en 204 meergezinswoningen in de gemeente Ridderkerk. De Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland hebben ingestemd met het woningbouwprogramma dat onder meer geldt voor de subregio Zuidrand. Aangegeven is dat het woningbouwprogramma volstaat als eerste trede van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Specifiek voor Rijsoord is in de woningbouwstrategie van Ridderkerk (vastgesteld op 27 januari 2011) opgenomen dat gestapelde bebouwing en grote uitbreidingslocaties het idyllische en rustige karakter aantasten en een bedreiging vormen voor de dorps identiteit. Aangegeven is dat waar langs de linten kansen ontstaan voor (her)ontwikkeling het belangrijk is om te bouwen volgens de reeds bestaande verkavelingsstructuur. Het plangebied is gelegen langs een 'lint'. De Rijksstraatweg is in de woningbouwstrategie reeds aangewezen als locatie voor ontwikkeling van een 'nieuwe wijk', zodanig dat het recht doet aan het dorps karakter van Rijsoord. Met de beoogde ruimte opzet van uitsluitend grondgebonden woningen sluit het plan aan op de woonbebouwing ten noorden van het plangebied en versterkt hiermee de dorps identiteit. In de 'Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020' is aangegeven dat voor de BAR-gemeenten behoefte is aan de beoogde woningen.

Bestaand stedelijk gebied

In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Op 22 februari 2018 heeft de raad van de gemeente Ridderkerk besloten om de bebouwde komgrens te verschuiven, waardoor het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen. Door het slopen van de huidige bebouwing en de herontwikkeling van het plangebied is er sprake van optimaal ruimtegebruik. Gezien voorgenoemde redenen is de conclusie dat ter plaatse sprake is van een bestaand stedelijk gebied. Verdere behandeling van de ladder is om die reden niet aan de orde.

Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van de in de SVIR opgenomen rijksbelangen, het plan kan daardoor verder decentraal worden afgehandeld. Vanuit het Barro is de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Doordat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en het beoogde plan past binnen het door de provincie goedgekeurde woningbouwprogramma voor de subregio Zuidrand, wordt voldaan aan de vereisten van de ladder.



3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft haar beleid beschreven in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014. De VRM bestaat uit verschillende documenten waaronder de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. Op 29 juni 2018 is de Wijziging 2018 van de VRM in werking getreden. Het onderhavig plan is getoetst aan deze VRM en verordening ruimte.

In de VRM wordt uitgegaan van vier rode draden:

- Beter benutten en opwaarderen van water is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Het plangebied is op basis van de VRM gelegen in het gebied voor 'beter benutten bebouwde ruimte', zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 3: Plangebied en kaart VRM 'Beter benutten bebouwde ruimte'



Verordening ruimte

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor

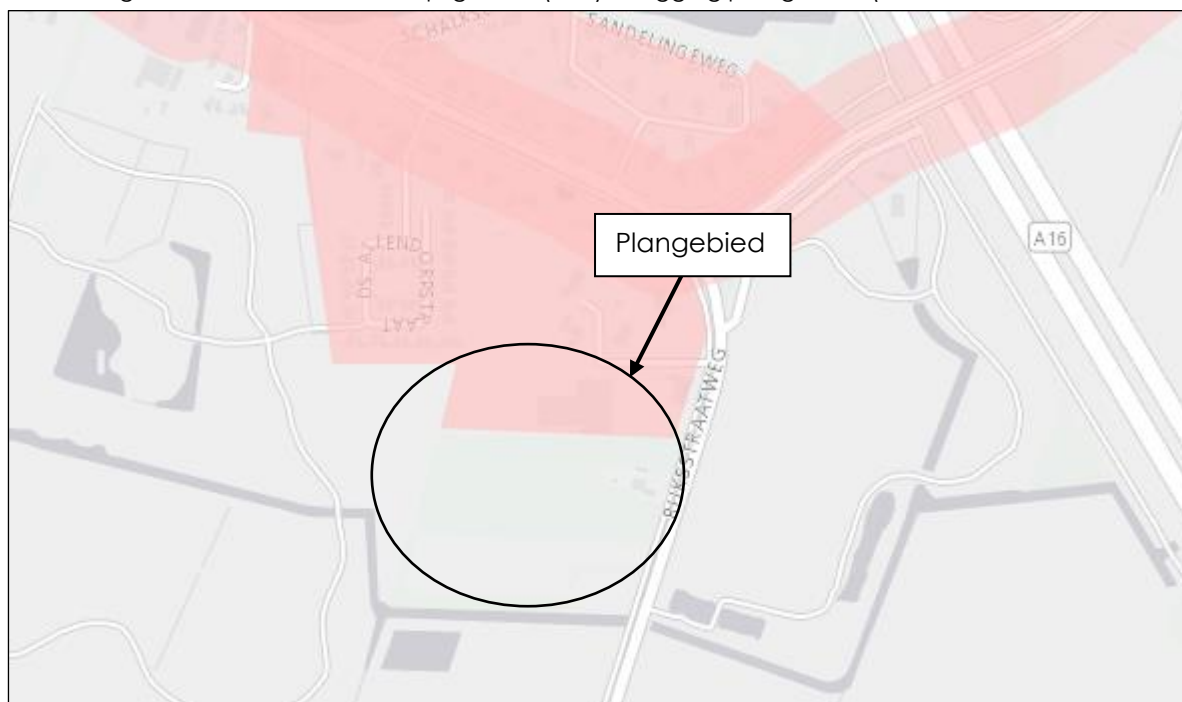


duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden.

Naar aanleiding van de gewijzigde Rijksladder d.d. 1 juli 2017, heeft de provincie in haar VRM aangegeven dat de provinciale ladder wordt losgelaten. Er wordt wel een verwijzing naar de Rijksladder opgenomen in de Verordening ruimte om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking te benadrukken. In het ontwerp van de Verordening ruimte zal worden bepaald dat 'bestaand stads- en dorpsgebied hetzelfde is als 'bestaand stedelijk gebied'. Hiermee is beoogd eenheid te verkrijgen in de verschillende terminologie. Voor de toetsing aan de ladder wordt verwezen naar het Rijksbeleid.

In de huidige situatie is er in het plangebied deels sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, bestaande uit bedrijfsbebouwing en woonbebouwing. Door het slopen van de huidige bebouwing en de herontwikkeling van het plangebied is er sprake van optimaal ruimtegebruik. Het plangebied ligt deels (1 ha) binnen het BSD en deels buiten het BSD (3,5 ha), zie afbeelding 4.

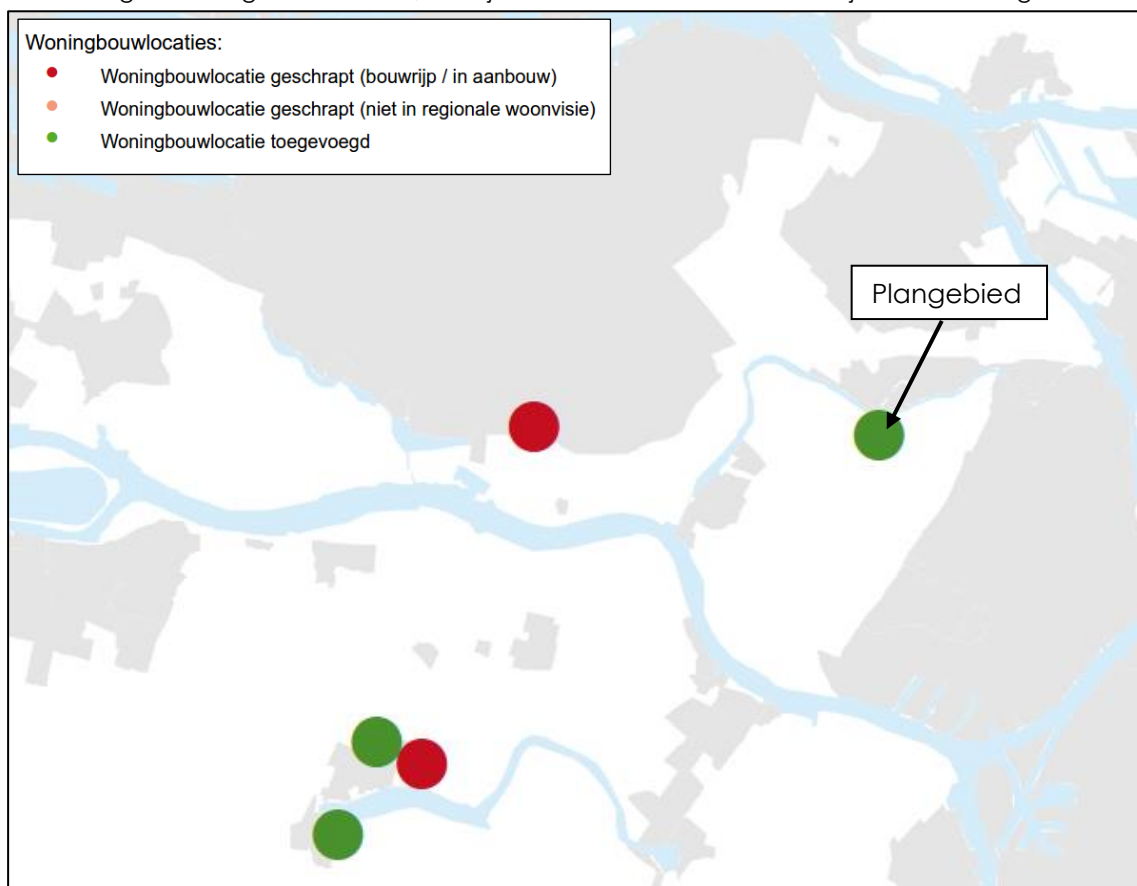
Afbeelding 4: Bestaand Stads en Dorpsgebied (BSD) en ligging plangebied (bron: Staat van Zuid-Holland)



De provincie heeft op de kaart 'Woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Met de wijziging van de VRM en verordening ruimte is de woningbouwlocatie door de provincie toegevoegd op de kaart, zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: Woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen



De regels van de verordening zijn bindend. Voor onderhavig plan zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 2.2) relevant:

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c) als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar



- de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

Het projectgebied is aangemerkt als categorie 2 (groene buffers). Hier gelden aanvullende maatregelen voor ruimtelijke kwaliteit.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - I. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - II. wegnemen van verharding;
 - III. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - IV. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Toetsing ruimtelijke kwaliteit

De provincie maakt onderscheid in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen, te weten; inpassing, aanpassing of transformatie. Voor onderhavig plan geldt dat er sprake is van aanpassing, conform de verordening ruimte wordt hieronder verstaan:

"Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren wordt ondermeer nieuw oppervlaktewater gerealiseerd hiermee wordt de samenhang met het bestaande water versterkt en draagt het bij als dragende ecologische structuur van Zuid-Holland. Verder wordt er aan de zuidrand van het plangebied een houtsingel met pad aangelegd, openbaar toegankelijk. De uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan behorende bij dit bestemmingsplan.

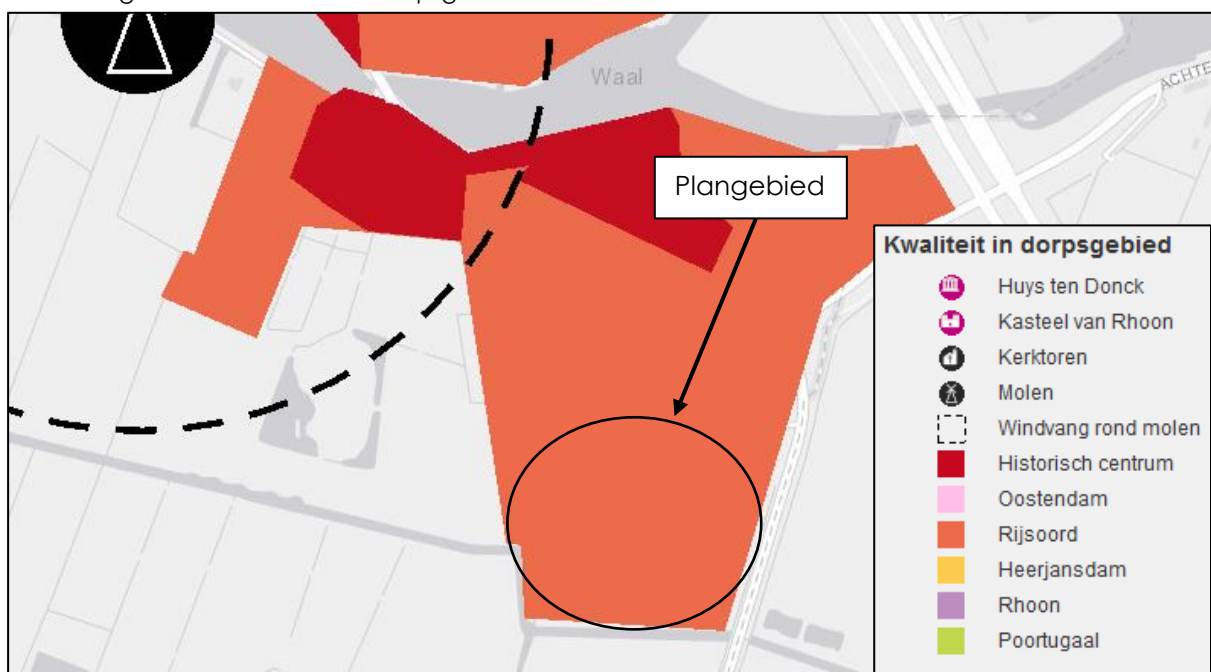


Gebiedsprofiel IJsselmonde

De provincie Zuid-Holland heeft 16 gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Door de provincie is aangegeven dat een gebiedsprofiel kenmerkende ruimtelijke elementen beschrijft en visualiseert die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. Een gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart uit de visie Ruimte en Mobiliteit.

Het plangebied ligt binnen het gebiedsprofiel 'IJsselmonde'. Relevante kaarten op basis van dit gebiedsprofiel voor het plangebied zijn onder andere; 'kwaliteit in dorpsgebied', 'kwaliteit van de stads- en dorpsrand' en 'weg door stad en land'.

Afbeelding 6: Kaart 'kwaliteit in dorpsgebied'



Het plangebied is gelegen binnen 'kwaliteit in dorpsgebied' waarvoor de ambities bestaan uit het behoud en de versterking van de structuur van het dorp Rijsoord. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing. Verder dienen ontwikkelingen zoveel mogelijk gerealiseerd te worden binnen bestaand en bebouwd gebied. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe zichtrelaties en routes.

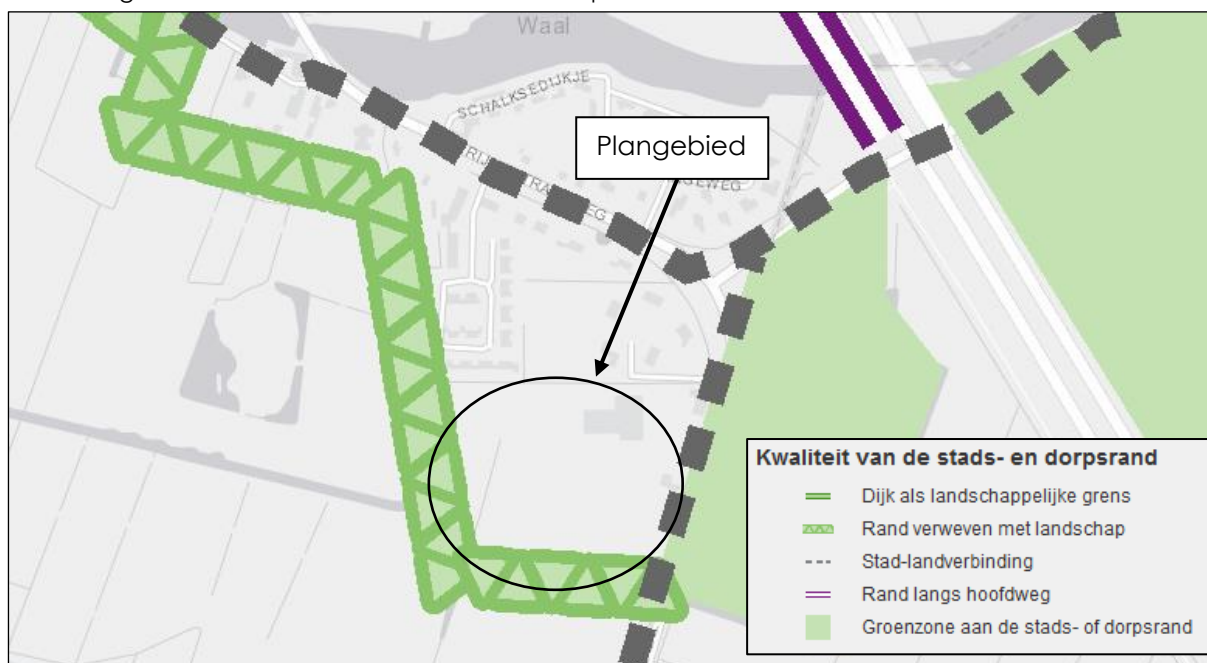
De beoogde ontwikkeling vindt conform de VRM plaats binnen de bebouwde ruimte en draagt bij aan versterking van de structuur van het dorp Rijsoord. Door de variatie in bebouwing en het realiseren van een nieuwe route richting het Waalbos draagt de ontwikkeling bij aan het verwezenlijken van de gestelde ambities.

Ambities op basis van de kaart 'kwaliteit van de stads- en dorpsrand' zijn; inzetten op het contrast tussen de beslotenheid van het dorp en de openheid van het landschap, en het behouden van het groene en dorpse karakter voor de dorpsrand van Rijsoord. In de volgende af-

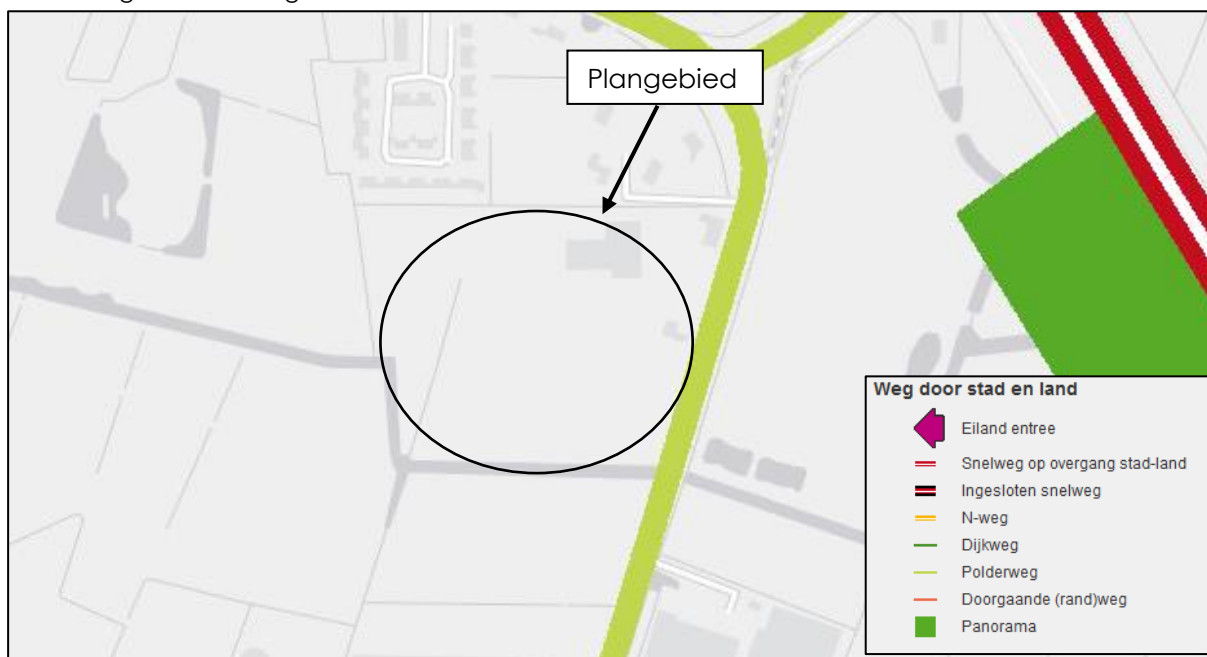


beelding is zichtbaar dat het plangebied grenst aan de groenzone. Met de beoogde ontwikkeling van het plan wordt dan ook ingezet op het realiseren en behouden van het groene en dorpse karakter. Zo wordt onder meer beoogd een wilgenlaan aan te planten als verbinding naar het Waalbos ten westen van het plangebied en worden siertuinen aangeplant bij de entree van het gebied.

Afbeelding 7: Kaart 'kwaliteit van de stads- en dorpsrand'



Afbeelding 8: Kaart 'weg door stad en land'





Op de kaart 'weg door stad en land' is zichtbaar dat de Rijkstraatweg ten oosten van het plangebied is aangemerkt als Polderweg. Voor polderwegen is aangegeven dat ze onderdeel uitmaken van het landschap en van belang wordt geacht dat ze de structuur van het landschap blijven volgen. Met de ontwikkeling van het plangebied, blijft de structuur van de polderweg (Rijkstraatweg) gewaarborgd.

In de verordening geeft de provincie aan dat het watersysteem, bestaande uit zowel het oppervlakte- als het grondwater, medebepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit en een structuurdrager vormt van de Zuid-Hollandse identiteit. In het plan wordt optimaal rekening gehouden met de invloed van het plan op het watersysteem. Door het realiseren van nieuw oppervlaktewater in het plan wordt de samenhang met het bestaande water versterkt en draagt het bij als dragende ecologische structuur van Zuid-Holland. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan heeft er een wijziging van de verordening ruimte ter inzage gelegen, deze wijziging heeft slechts betrekking op artikel 2.4.2. m.b.t. regionale keringen. Deze wijziging heeft geen effect op onderhavige plan.

Conclusie

Het plangebied is conform het provinciaal beleid aangemerkt als bebouwde ruimte, en voorziet in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd. De locatie ligt deels binnen het BSD en deels buiten het BSD en is opgenomen op de kaart Woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen.

Door het realiseren van nieuw oppervlaktewater in het plan wordt de samenhang met het bestaande water versterkt en draagt het bij als dragende ecologische structuur van Zuid-Holland. Met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is aansluiting gezocht met de ambities die voortkomen uit het gebiedsprofiel 'IJsselmonde'. De ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, in de bijlage van deze toelichting is het beeldkwaliteitsplan van onderhavig plan opgenomen. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

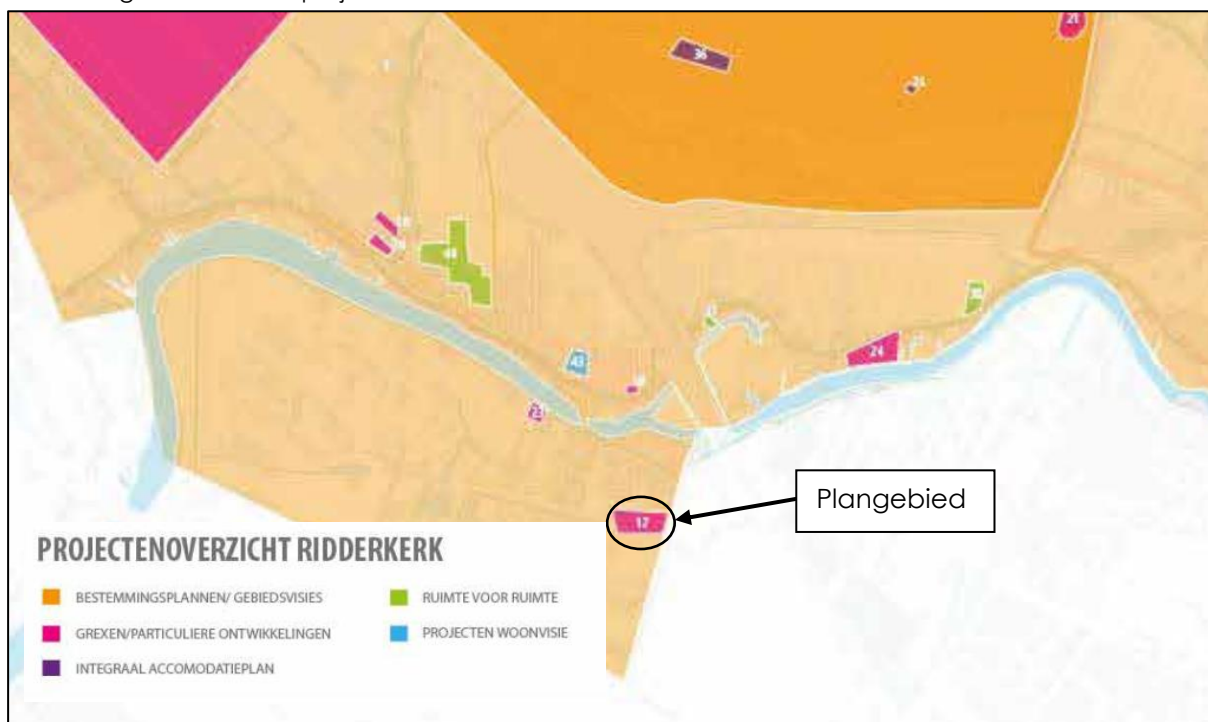
Omgevingsvisie Ridderkerk 2035

De gemeente Ridderkerk beoogt met de 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035' (vastgesteld op 14 september 2017) te anticiperen op het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet. De omgevingsvisie geeft aan welke ambities en doelen de gemeente op lange termijn nastreeft en op welk wijze de gemeente deze doelen en ambities wil bereiken.

In het uitvoeringsprogramma van de omgevingsvisie is een kaart opgenomen waarin lopende projecten zijn weergegeven. Het plangebied is aangegeven met nummer 17.



Afbeelding 10: Uitsnede projectenoverzicht Ridderkerk



De ontwikkeling binnen het plangebied versterkt het huidige groene karakter in de omgeving van het plangebied en is meer passend in de omgeving dan de huidige bedrijfslocaties. De opzet en indeling zijn geïnspireerd door het traditionele boerenerf. De beplanting en inrichting zijn hiervan afgeleid. De aanwezige structuren worden verder versterkt met het realiseren van nieuwe waterstructuren.

Woningbouwstrategie

Voor Rijsoord is in de woningbouwstrategie van Ridderkerk (vastgesteld op 27 januari 2011) aangegeven dat gestapelde bebouwing en grote uitbreidingslocaties het idyllische en rustige karakter aantasten een bedreiging vormen voor de dorpse identiteit. Vermeld is dat waar langs de linten kansen ontstaan voor (her)ontwikkeling, het belangrijk is om te bouwen volgens de reeds bestaande verkavelingsstructuur. Het plangebied is reeds aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van een 'nieuwe wijk', zodanig dat het recht doet aan het dorpse karakter van Rijsoord.

Conclusie

Het plangebied is reeds aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van een nieuwe wijk. Het plan versterkt het huidige groene karakter in de omgeving van het plangebied en is meer passend in de omgeving dan de huidige bedrijfslocaties. Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuhinder

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

Ten zuiden- en zuidwesten van het plangebied bevinden zich agrarische bestemmingen waar glastuinbouw is toegestaan. De maximale richtafstand op basis van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" bedraagt voor deze functie 30 meter. Beide bestemmingen liggen op meer dan 100 meter afstand en vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de overige windstreken bestaat het grondgebruik overwegend uit woonbestemmingen en agrarisch gebied. Om die reden is op basis van de VNG-handreiking geen sprake van milieuhinder naar het plangebied. Met de ontwikkeling wordt geen milieubelastende bestemmingen voorzien. In het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.



4.2 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Wegverkeerslawaai

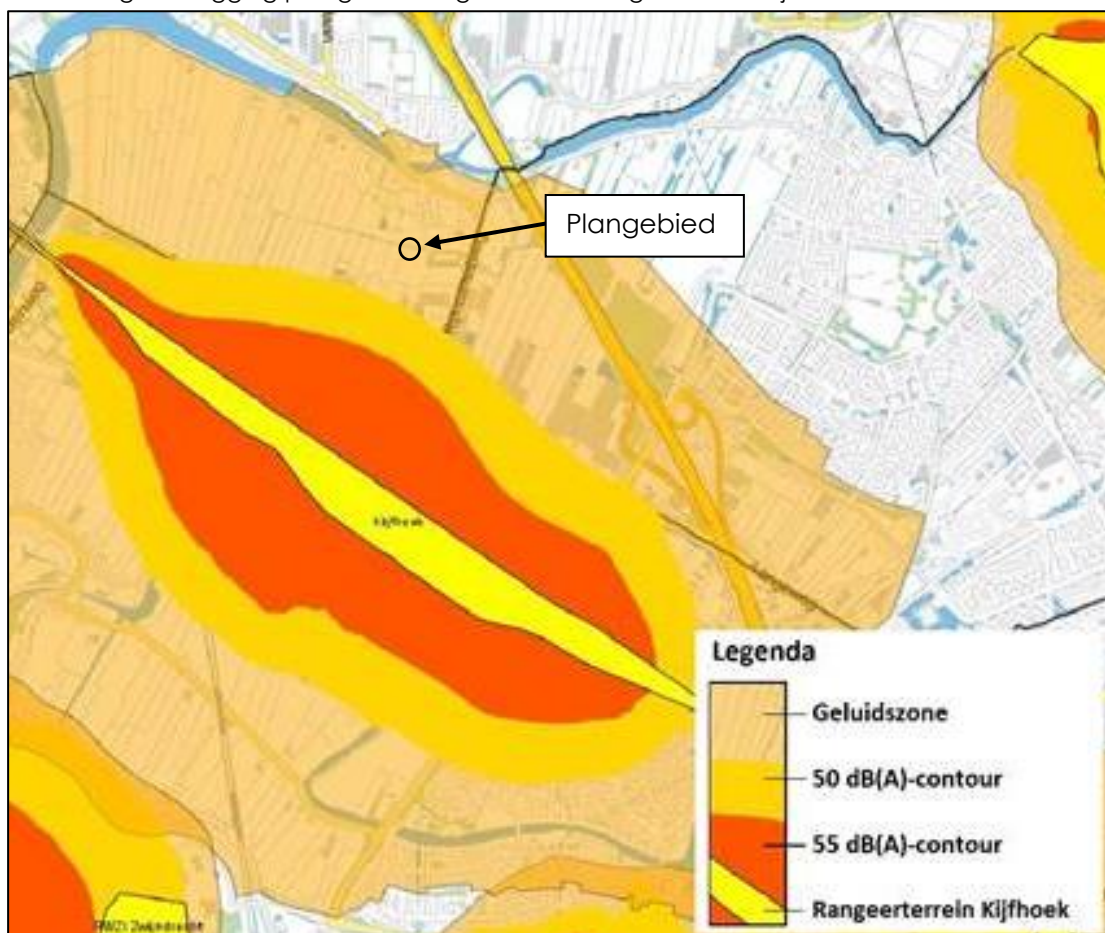
Voor onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 2 en 2a onderdeel uitmaakt van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de geplande nieuwbouw hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB in de 1e lijns en 2e lijns bebouwing en ook bij enkele woningen in de 3e en 4e lijns bebouwing. De maximale ontheffingswaarde van zowel de Rijksweg (53 dB) als van de Rijksweg (58 dB) wordt niet overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting is maximaal 63 dB, dus wordt de plandrempel die in het Actieplan Ridderkerk 2015-2018 is gesteld voor alle geluidbronnen niet overschreden. Er is uitgegaan van een maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de Rijksweg doordat deze weg een maximale snelheid van 50 km/u heeft en binnen de bebouwde kom zal komen te liggen. Vanwege het wegverkeer van de Rijksweg A16 moet een hogere waarde worden aangevraagd voor 45 woningen en vanwege het wegverkeer van de Rijksweg voor 12 woningen.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het rangeerterrein Kijfhoek, zie afbeelding 11. De woningen die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn geluidgevoelige objecten en worden gerealiseerd op circa 1050 meter van het rangeerterrein.



Abbeelding 11: Ligging plangebied in geluidzone rangeerterrein Kijfhoek



Voor het rangeerterrein heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een vergunning afgegeven, d.d. 29 augustus 2012, kenmerk 2012019380/ WB. De door de inrichting veroorzaakte geluidbelasting is in kaart gebracht in een akoestisch rapport van M+P Raadgevende Ingenieurs (M+P.RAIL.08.14, d.d. 8 oktober 2010).

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van Kijfhoek, maar ligt buiten de 50 dB(A) contour. Omdat het plangebied buiten de 50 dB(A) ligt vormt het aspect industrielawaai geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt met inachtneming van de hogere waarden vanwege het wegverkeer geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.



Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om: bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen (Brzo);

- LPG/LNG-tankstations;
- opslagplaatsen (PGS);
- ammoniakkoel-/vriesinstallaties;
- spoorwegemplacementsen.

In het Bevi is opgenomen dat binnen de PR 10-6 contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan, voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde. Wanneer een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedsgebied van de risicobron dan dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen). De normen die door het Bevb worden gehanteerd zijn gelijkgesteld met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR) gelijk zijn.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Bevt. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten) geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Buiten 200 meter van de transportroute, of wanneer het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of de toename minder is dan 10%, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Een uitgebreide verantwoording is nodig wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is een separaat onderzoek uitgevoerd welke als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van deze toelichting. Onderstaand is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van circa 1050 meter het rangeeremplacement Kijfhoek. Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risico's van de rangeeractiviteiten. In het Beheerplan Groepsrisico Kijfhoek is aangegeven dat de gezamenlijke intentie is om het groepsrisico in de toekomst onder de oriëntatiewaarde te houden.



Plaatsgebonden- en groepsrisico

Het plangebied is niet gelegen in de effectafstand van het rangeeremplacement en de in de omgeving gelegen LPG-tankstations. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van de monitoring van het groepsrisico is in 2016 het groepsrisico opnieuw bepaald en berekend op 0,87 x de oriëntatiewaarde¹. In deze berekening is voor het plangebied uitgegaan van het realiseren van 60 woningen. Het onderhavige plan is in aantal woningen gewijzigd en bestaat inmiddels uit 66 woningen.

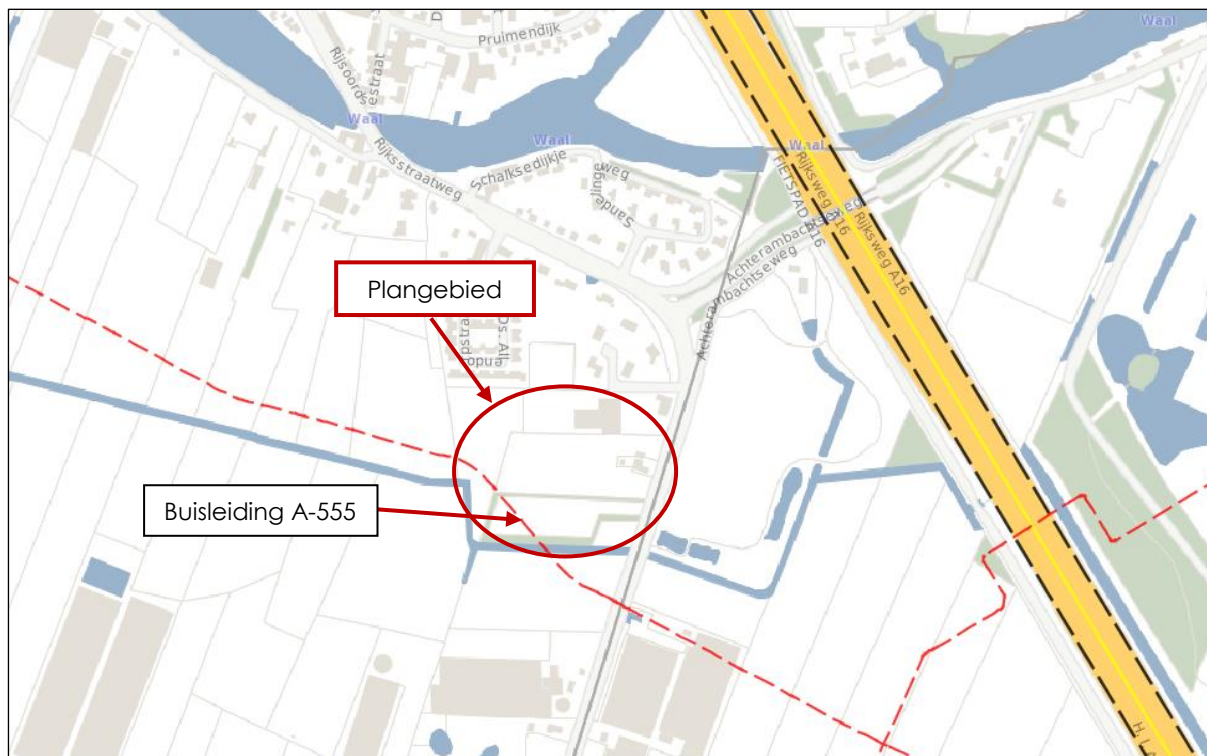
Echter doordat het effect van plannen binnen het invloedsgebied maar buiten de schil van 1000 meter marginaal is, en pas aan de orde is in het geval dat er een toename is van de populatie van ten minste 500 personen per hectare, zal de oriëntatiewaarde niet worden overschreden. Een nieuwe berekening van het groepsrisico kan achterwege blijven. De gemeente Ridderkerk dient een melding te doen aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid om de gevolgen voor de populatie in het invloedsgebied te monitoren.

Het aspect externe veiligheid als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Om die reden is er vanwege bedoelde risicobronnen geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Uit de Risicokaart Nederland (zie afbeelding 12) is gebleken dat zich binnen het plangebied een aardgasleiding bevindt. In de volgende tabel zijn de kenmerken van deze leiding weergegeven.

Afbeelding 12: Risicokaart en buisleiding



¹ Monitoring groepsrisico Kijfhoek stand van zaken 1 januari 2016, OZHZ, d.d. 5 juli 2016.



Tabel 1: Overzicht aanwezige buisleidingen

Kenmerk	Maximale werkdruk (bar)	Uitwendige diameter (mm)	Inventarisatie afstand (m)
A-555	66,20	1067	490

De buisleiding ligt aan de zuidwestkant binnen het plangebied. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangegeven dat voor de desbetreffende leiding een zakelijk recht zone geldt van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Aangezien het plangebied binnen de inventarisatieafstand is gelegen moet aan het groepsrisico getoetst worden.

Resultaten kwantitatieve risicoanalyse buisleidingen

Plaatsgebonden risico

Uit de informatie die is opgenomen in bijlage 1 en 2 van de rapportage externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet binnen de 10^{-6} contour van de buisleiding is gelegen (deze contour is niet aanwezig of ligt op de buisleiding zelf). Dit is tevens aangegeven in de 'Visie externe veiligheid' d.d. november 2011 van de gemeente Ridderkerk. Dat betekent dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie aan de norm voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. De PR 10^{-6} risicocontour van de buisleiding staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Groepsrisico toekomstige situatie

Uit de resultaten van de berekening voor de toekomstige situatie blijkt dat de maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé gelijk is aan 0,016 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 2410.00 en stationing 3410.00.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve (grafiek welke het groepsrisico weergeeft) en de oriëntatiewaarde (richtwaarde). Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat, die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het groepsrisico toe maar wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Ondanks dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden dient de toename van het groepsrisico verantwoord te worden. In bijlage 3 van deze toelichting is de volledige rapportage van het onderzoek externe veiligheid opgenomen.

In bijlage 3 is eveneens de verantwoording van het groepsrisico opgenomen en is de ontwikkeling getoetst aan het beleid van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Op basis van de uitgangspunten van de VRR blijkt dat er maatregelen gewenst zijn. Deze maatregelen worden in het bestemmingsplan getroffen door de zakelijk recht zone van 5 meter specifiek te bestemmen. Binnen deze zone van 5 meter aan weerszijde, is geen bebouwing toegestaan. Verder is het niet toegestaan om ter plaatse te graven. Het bestemmingsplan sluit daarnaast het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare object uit binnen de veiligheidszone van de leiding (15 meter) en voorziet in een (nood)ontsluiting op het zuidelijk eiland waardoor vluchten vanaf de leiding mogelijk is.

Verder wordt aan de zuidwestzijde van de 5 meter zone de grens met de kavels gevormd door een lage haag. De realisatie en de instandhouding van de haag worden geborgd in de regels



van het bestemmingsplan. Hierdoor is de ligging van de leiding en het gebied waar niet mag worden gegraven en/of beplant, in de praktijk helder gemarkeerd.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In de omgeving van het plangebied worden over de weg en het spoor gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt op 200 meter afstand van beide modaliteiten en hiermee buiten de plaatsgebonden risicocontour. Vanwege de ligging in het invloedsgebied dient wel ingegaan te worden op de zelfredzaamheid en de mogelijke vluchtroutes in het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in de onderzoeksrapportage, zie bijlage van deze toelichting.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling neemt het groepsrisico toe maar wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Voor de buisleiding wordt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding bestemd. Daarnaast worden ruimtelijke maatregelen getroffen. De conclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Het voornemen is om ter plaatse vrijstaande, twee-onder-een kap, patio en rijwoningen te realiseren. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een worstcase scenario, wat betekent dat is gerekend voor een gemiddelde woning. De ontsluiting van het plangebied geschiedt voor het gemotoriseerd verkeer op de Rijkstraatweg. Daarnaast worden voor fiets- en voetgangers ontsluitingen gerealiseerd aan de westzijde en de noordzijde van het plangebied.

Op basis van de rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren' van CROW is bepaald wat de verkeersgeneratie van het plan is. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Hoofdgroep: Wonen
- Type: Gemiddelde woning (worstcase)
- Gemeente: Ridderkerk
- Ligging in gemeente: Rest bebouwde kom

Uit de CROW rekentool blijkt dat er op basis van een worstcase scenario met de realisatie van 66 woningen er een verkeersgeneratie ontstaat van 331 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van de kern Rijsoord en de ontsluiting aan de doorgaande Rijkstraatweg, die is voorzien van vrijliggende fietspaden, worden geen verkeersproblemen voorzien. Doordat het aantal verkeersbewegingen in vergelijking met het aantal verkeersbewegingen door de huidige c.q. voormalige bedrijfsactiviteiten niet dusdanig toeneemt, is de verwachting dat de Rijkstraatweg bestand is tegen het aantal verkeersbewegingen.



Parkeren

Op basis van de parkeernorm dienen binnen het plangebied 136 parkeerplaatsen te worden voorzien. In het plangebied wordt hierin voorzien.

Tabel 2: Parkeernormen

Type woningen	Aantal	Norm	Totaal
Bestaande tuinderswoning	1	2,2	2,2
Vrijstaand	10	2,2	22
Twee-onder-een kap	34	2,1	71,4
Patiowoningen	8	1,8	14,4
Rijwoningen	14	1,8	25,2
Totaal (afgerond)			136

Een weergave van de parkeerbalans is opgenomen in bijlage 4.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Regeling Niet In Betekende Mate (NIBM)

Op 15 november 2007 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Binnen het plangebied worden 66 nieuwe woningen gerealiseerd. Met 66 nieuw te realiseren woningen valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate.

Stikstofdepositie

Voor de invloed van de stikstofdepositie op natura 2000-gebieden in de omgeving is een AE-RIUS berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat alle resultaten ter plaatse van de Natura 2000 natuurgebieden in de omgeving kleiner zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar. Omdat nergens de drempelwaarde wordt overschreden, is er geen PAS melding of vergunning noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming. De emissie van stikstof



die met het bouwplan gepaard gaat, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Omdat bij besluit van 26 april 2018² bepaald is dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn, zullen vanuit de te realiseren woningen geen stikstofemissies optreden vanwege aardgasverbruik. De uitgangspunten in de berekening dienen om die reden als worstcase beschouwd te worden. De AERIUS berekening is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is Niet In Betekende Mate conform het Besluit NIBM. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de natura 2000 gebieden in de omgeving. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Water

Algemeen

Afspraken tussen het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen zijn vastgelegd in de startovereenkomst WB21 (2001). Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie Rijsoord, Rijksstraatweg te Ridderkerk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 48.000 m². In de huidige situatie is het verhard oppervlak circa 17.500 m². In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak circa 23.170 m².

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen zijn door BOOT op 5 december 2017 boringen gezet. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De ondergrond bestaat voornamelijk uit een kleipakket van circa 1,0 meter met hieronder veen;
- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) bedraagt circa NAP -1,90m

Op grond van bovenstaande criteria en de eisen vanuit het waterschap wordt het infiltreren van het hemelwater in de bodem niet mogelijk geacht. Wel bestaat de mogelijkheid om het hemelwater te bergen op het in het plan gegraven oppervlaktewater.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Regionaal waterplan Zuid-Holland van

² Staatsblad 2018, nr. 109 en 129; Wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie)



de provincie Zuid-Holland en het Waterbeheerprogramma van het waterschap Hollandse Delta.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilde bronnen gescheiden.

Proces van de watertoets

Inventarisatie heeft plaatsgevonden in telefonisch contact met zowel de initiatiefnemer, gemeente Ridderkerk als waterschap Hollandse Delta. De hieruit voortvloeiende afspraken en ruimtelijke gevolgen voor de benodigde waterberging zijn vastgelegd in de Watertoets van BOOT organiserend ingenieursburo. De belangrijkste aspecten zijn genoemd in deze paragraaf.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Hemelwater en riolering

Binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden voor het infiltreren van het hemelwater naar de bodem. Het hemelwater, afkomstig van de verharde oppervlakken binnen het plangebied, zal doelmatig, waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd worden of via een aan te leggen ondergronds HWA-stelsel afgevoerd worden naar de ontworpen waterpartijen.

Voortvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Vanwege de toename van het verharde oppervlak en de demping van een watergang, is compensatie van de waterberging noodzakelijk. De benodigde berging in oppervlaktewater van in totaal circa 905 m² wordt geheel gerealiseerd binnen het plangebied. Hiermee wordt aan de totale waterbergingsopgave voldaan.

Het vuilwater zal met behulp van een rioolemaal worden aangesloten op de bestaande gemengde riolering van de gemeente ten noorden van het plangebied.



Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Voortvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Daarnaast is een deel van de geprojecteerde bebouwing in een bestaande watergang voorzien. Vanwege de toename van het verharde oppervlak en de gedeeltelijke demping van de watergang is compensatie van de waterberging noodzakelijk.

Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater dient ten behoeve van de waterkwaliteit gewaarborgd te worden dat de bodem van de watergangen uit klei bestaat en niet uit veen. Veen op de bodem van een watergang komt de kwaliteit niet ten goede en kan op termijn voor overlast zorgen bij de bewoners van de wijk.

De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

4.7 Bodem

Op basis van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit geldt dat bij een ruimtelijk plan bepaald moet worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden is het relevant om te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging.

Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd, opgenomen als bijlage 7 van deze toelichting. Het vooronderzoek volgens NEN 5725 heeft als doel te komen tot een overzicht met betrekking tot het gebruik in het verleden, heden en de nabije toekomst van onderhavige locatie, vooral in relatie tot een mogelijke verontreiniging van de bodem. De locatiespecifieke informatie is de basis voor de adequate invulling van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek conform de NEN 5740.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek, waaronder voorgaande bodemonderzoeken, kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de vaste bodem plaatselijk is aangetast. Het gaat om de (gesaneerde) ondergrondse tank nabij de inrit (635 m³ minerale olieverontreiniging boven interventiewaarde), de westzijde van het kantoorpand



(240 m³ minerale olieverontreiniging boven interventiewaarde), de voorzijde van de loods (60 m³ minerale olieverontreiniging boven de tussenwaarde) en de wasstraat (90 m³ minerale olieverontreiniging boven interventiewaarde). De rug zandig materiaal (circa 200 m³), vermoedelijk veegvuil, op de westelijke grens van het zuidelijke parkeerterrein bevat PAK in een gehalte boven de interventiewaarde. Verder is een stortgatje ontdekt met een zeer beperkt volume.

Voor het vaststellen van de eindsituatie is ten minste onderzoek nodig ter plaatse van: de wasplaats (met olieafscheider), de werkplaats en de opslag van olie e.d. volgens de NEN 5740, onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP); de dieseltankinstallatie inclusief afleverzuil, vloeistofdicht en olieafscheider volgens de NEN 5740, onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks (VEP-OO) en een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Conclusie

Uit het vooronderzoek blijkt dat de grond plaatselijk is verontreinigd. Ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning zijn vervolgonderzoek en eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk. Naar inschatting van de ontwikkelaar staat dit een economische uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Het aspect bodem vormt geen onoplosbare belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro. In het kader van dit bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd, zie bijlage 8 van deze toelichting.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De activiteiten hebben geen negatieve effecten op de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of belangrijke weidevogel gebieden.

Soortenbescherming

Huismus

Voor het bepalen of de ontwikkeling effect heeft op de mogelijke aanwezige nesten van de huismus is een nader onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de huismus is uitgesloten in het plangebied. Ter compensatie van de huidige torenvalkkast in de omgeving van het plangebied wordt aanbevolen om een nieuwe torenvalkkast te plaatsen.

Vleermuizen

Uit het nader blijkt dat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De ontwikkeling is hiermee onderhevig aan een ontheffingsplicht voor de Wet natuurbescherming en het treffen van maatregelen.



Aanvullend onderzoek naar de platte schijfhoren en de grote modderkruiper toonde de afwezigheid van deze soorten aan. Voor overige nationaal beschermde soorten is een vrijstellingsplicht van kracht en geldt een algemene zorgplicht. Voor het verhogen van de natuurwaarde is aanbevolen om met het ontwerp van de woningen rekening te houden met de huismus, gierzwaluw en vleermuizen door 'natuurinclusief te bouwen.

Conclusie

Met inachtneming van maatregelen, de (nog te verkrijgen) ontheffing en een ontwerp waarin rekening wordt gehouden met beschermde soorten, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta (valleta) heeft bepaald dat overheden verplicht zijn om bij ruimtelijke ingrepen het archeologisch erfgoed te beschermen. In Nederland is deze archeologische bescherming opgenomen in de Erfgoedwet. Wanneer er grondwerkzaamheden plaatsvinden dan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft in opdracht van The Missing Link een bureauonderzoek en een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd in het plangebied 'De Jong Tours' bij Rijsoord in de gemeente Ridderkerk. De resultaten van voornoemd onderzoek geven aanleiding tot uitvoering van een karterend inventariserend veldonderzoek. De resultaten van het karterend booronderzoek (zie bijlage 9) geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek waardoor het plangebied vrijgegeven kan worden voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een planmerplicht, projectmerplicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. De voorgenomen activiteiten aan de Rijksstraatweg vallen onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r.:

Tabel 3: Mer

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van 66 ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Echter voor de activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, dient alsnog nagegaan te worden of er sprake



kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Behandeld dienen te worden de 'kenmerken van het project', 'locatie van het project' en 'soort en kenmerken van het potentiële effect'.

Uit de uiteenzetting van voorgaande milieuparagrafen blijkt dat beoogde ontwikkeling geen onderdelen bevat die in hoge mate bijdragen aan de aspecten cumulatie met andere projecten, de locatie van het plan, verontreiniging- en hinder, risico's van zware ongevallen en risico's voor de menselijke gezondheid. Aspecten die voorgaand niet zijn behandeld, worden nader toegelicht.

Kenmerken van het project

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Tijdens de ontwikkeling van het plan wordt gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn.

De productie van afvalstoffen

Het ontstaan van afval tijdens de bouw is tevens vanzelfsprekend. Dit is op elke willekeurige locatie het geval.

Verontreiniging en hinder (geur, energie en verwerking van afvalstoffen)

Er vinden bij de voorgenomen activiteit geen geur veroorzakende werkzaamheden plaats. Tijdens de bouw wordt vanzelfsprekend energie gebruikt, dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De afvalstoffen worden zo veel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Locatie van het project

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen wordt verstaan alle van nature aanwezige stoffen die van economisch nut kunnen zijn (zoals zoet water, delfstoffen, bos als houtleverancier). Voor zover natuurlijke hulpbronnen aanwezig zijn, worden deze niet aangesproken of beïnvloed door de voorgenomen activiteiten.

Soort en kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect

De mogelijke effecten betreffen de aspecten geluid en verkeer. Deze zijn lokaal van aard, er is geen sprake van getroffen bevolking.

Grensoverschrijdend karakter van het effect

Gezien de ligging van het plangebied en de effectafstanden is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Naar aanleiding van voorgaande milieuparagrafen en de uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat voor dit bestemmingplan er op basis van de regelgeving geen mer-plicht is.



5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben een overeenkomst gesloten om afspraken ingeval van eventuele onkosten vast te leggen. Alle kosten van de ontwikkeling van de bebouwing komen voor de rekening van de initiatiefnemer, die hiertoe ook de middelen heeft. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 oktober 2017 zijn tijdens een informatieavond de plannen gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. De plannen zijn tijdens de avond door circa 220 mensen enthousiast ontvangen.

In verband met het bepaalde in 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan bekend gemaakt en toegezonden aan diverse overleginstanties. De reacties van de vooroverleginstanties zijn samengevat, beantwoordt en weer gegeven in bijlage 10 van deze toelichting. Naar aanleiding van de inspraak is het plan op onderdelen gewijzigd en vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan.

6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven, wordt bepaald door de Wro en het Bro.

De juridische regeling wordt verrat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding wordt de bestemming vastgelegd en in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van wat in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

6.2 Samenstelling regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.



6.3 Toelichting bestemmingen

Groen

De gronden binnen de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en voet- en fietspaden. Ter plaatse van de gastransportleiding op het zuidelijk eiland is ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende woonbestemming de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

Tuin

Ter plaatse van het wooneiland aan de zuidkant van het plangebied is de bestemming 'tuin' opgenomen. Reden hiervoor is dat hiermee op een afstand van vijf meter van de ter plaatse gelegen aardgasbuisleiding de realisatie en instandhoudingsplicht wordt geborgd voor een haag. Hiermee wordt de ligging van de gasleiding en het gebied waar niet mag worden gegraven en /of beplant, helder gemarkeerd. Daarnaast is de tuinbestemming opgenomen ter plaatse van de bestaande woningen ten noorden van het noordelijk eiland. In de overige woonbestemmingen worden tuinen mogelijk gemaakt onder de woonbestemming.

Tuin - 1

De gronden ten noorden van het noordelijk eiland zijn met tussenkomst van de bestemming 'water' bestemd als zijnde 'tuin - 1'. Voor het borgen van zoveel mogelijk verblijfs- en gebruikskwaliteit aan het water en het totaalbeeld van het plan te conditioneren is het van belang 'verrommeling' door bouwwerken, al dan niet vergunningvrij uit te sluiten. Om die reden is het binnen de bestemming 'tuin - 1' het uitsluitend toegestaan om vlonders te bouwen, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1 - vlonder'. De gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Verkeer – Verblijfsgebied

De in het plangebied aanwezige openbare wegen met een verblijfsfunctie zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze bestemming is gericht op het verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts- en parkeervoorzieningen, groen en water.

Water

De gronden binnen de bestemming 'Water' zijn bestemd voor de waterhuishouding, stuwen, waterlopen en waterberging, met bijbehorende bermen, groenvoorzieningen, eilanden, kunstwerken en kunstobjecten. Voor de bouw van vlonders en steigers binnen de waterbestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - vlonder' opgenomen. Daar waar water wordt gerealiseerd boven de gasleiding blijft meer dan de minimaal vereiste gronddekking behouden. Voor de het vluchten vanaf de gasleiding af is de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - noodbrug' opgenomen.



Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan alle gronden waarop één of meer woningen mogelijk zijn. Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een bestemmingsvlak, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Op de verbeelding zijn de bouw-mogelijkheden door middel van maatvoeringsaanduidingen aangegeven. De situering van de gevels van de woning is bepaald door in de regels een minimale afstand op te nemen ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwvlaklijn.

Ten aanzien van de twee noordelijke kavels op het noordelijk eiland is daarentegen gekozen voor 'maatwerk'. Voor beide kavels is een bouwaanduiding opgenomen welke gekoppeld is aan een kavelpaspoort. De toegestane bebouwing en het bouwvlak voor de twee noordelijke kavels zijn bepaald in het kavelpaspoort. Verder mogen aan- uitbouwen en bijgebouwen voor deze twee noordelijke kavels uitsluitend in de in het kavelpaspoort genoemde gebied 'voortuin' worden gebouwd.

Voor de bouw van vlonders en steigers binnen de woonbestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - vlonder' opgenomen. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nutsvoorzieningen verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

Leiding – Gas

Voor de gasleiding in het plangebied is een dubbelstemming opgenomen. Een dubbelbestemming regelt het bijzondere belang, dat eerst afgewogen moeten worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Daarnaast is aan beide zijden van de gasleiding een veiligheidszone opgenomen waar (beperkt) kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

Waarde – Archeologie

Voor de bescherming van de archeologisch waarden die mogelijk in het plangebied voorkomen is op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Voor het onderhavig plan dienen het archeologisch onderzoek en de bijbehorende beoordeling, in de bijlage van deze toelichting, voor het verkrijgen voor de omgevingsvergunning.

Waarde – Natuurvriendelijke oever

Ter plaatse van de flauwe taluds binnen de woonbestemmingen in het plangebied is de functieaanduiding 'Waarde Natuurvriendelijke oever' opgenomen. Deze aanduiding heeft betrekking op de specifieke ligging van de woonbestemmingen aan het water. Water vormt een landschappelijke overgang van het Waalbos naar het woongebied.

Doelstelling is dat de waterkanten zoveel mogelijk een natuurlijk, landelijk karakter krijgen. Niet alleen voor het totaalbeeld, maar ook gezien vanuit de woonkwaliteit van de woningen. Met de functieaanduiding wordt een goede ruimtelijke ordening en landschappelijke inpassing publiekrechtelijk gewaarborgd. Een 'zachte' overgang van woon- en natuurgebied is wenselijk. In het Beeldkwaliteitsplan is daarom nadrukkelijk aandacht gegeven aan de oevers in het



plangebied. Een natuurvriendelijke oever kenmerkt zich in door een flauw talud overeenkomstig met het Beeldkwaliteitsplan. Dit betekent ook dat deze gronden vrij moeten blijven van bebouwing. Om dit te bewerkstelligen moet vergunningvrij bouwen worden uitgesloten. Deze gronden worden daarom niet beschouwd als 'erf' in de zin van artikel 1 bijlage II Bor. Van het bouwverbod kan worden afgeweken via een omgevingsvergunning. Bij de vergunningverlening wordt onder andere getoetst aan de eisen in het Beeldkwaliteitsplan. Voor de beoogde vlonders en steigers in het plan kan het bevoegd gezag afwijken van de bouwregels overeenkomstig bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan.