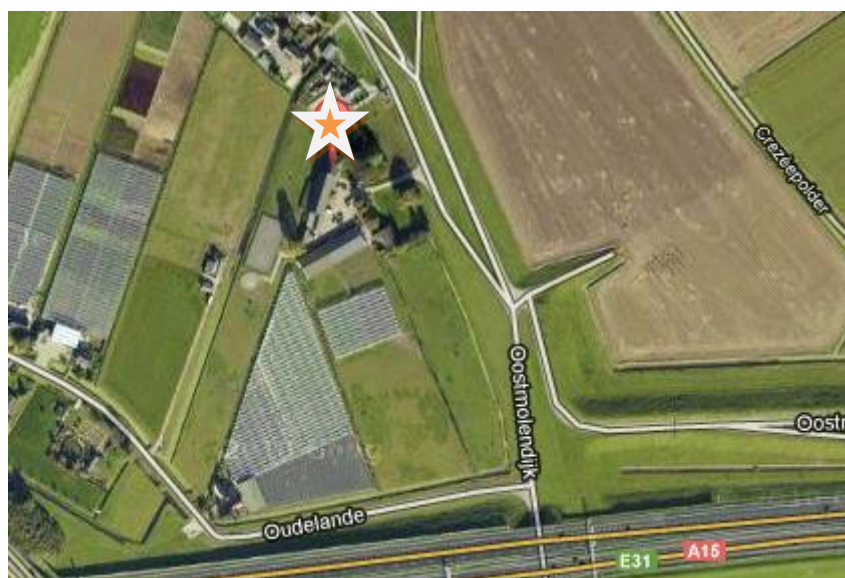


Toelichting bestemmingsplan ‘Oostmolendijk 82’ te Ridderkerk



INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	3
1.3 Ligging plangebied	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.2.1 Nota Ruimte	5
2.3 Provinciaal beleid	6
2.3.1 Structuurvisie/ Verordening ruimte	6
2.4 Regionaal beleid	7
2.4.1 Gebiedsvisie Deltapoort 2025	7
2.5 Gemeentelijk beleid	8
2.5.1 Structuurvisie	8
2.5.2 Bestemmingsplan	9
3. Planbeschrijving	11
3.1 Ligging en aard bedrijvigheid	11
3.2 Huidige situatie	11
3.3 Toekomstige situatie (bouwplan)	11
4.4 Beeldkwaliteit	12
4. Sectorale aspecten	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Watertoets	13
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bedrijven en milieuzonering	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bodem	21
4.7 Kabels en leidingen	22
4.8 Flora en fauna	22
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.10 Verkeer	24
4.11 Geluid	25
4.12 Geur	25
4.13 Milieueffectrapportage	26
5. Juridische plantoelichting	27
5.1 Planvorm	27
5.2 Opbouw regels	28
5.3 De bestemmingen	28
5.4 Plantoetsing en handhaving	30
6. Economische uitvoerbaarheid	31
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening	32
8. Vaststelling	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Oostmolendijk 82' maakt de functiewijziging van de grond en opstallen aan de Oostmolendijk 82 te Ridderkerk mogelijk. Het perceel is altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf met een paardenpension. Door de voorgenomen herinrichting van de naastgelegen Crezéepolder tot natuurgebied wordt er agrarische grond onttrokken van het bedrijf. Om deze reden is er gezocht door de eigenaren naar een nieuwe invulling van hun bedrijf. Er is gekozen voor het veranderen van een deel van de agrarische bedrijfsruimte in een multifunctionele ruimte met daarin plaats voor een bed- en breakfast, een expositieruimte en een exclusief vergadercentrum met hieraan gekoppeld ondergeschikte horeca. Daarnaast zal het bestaande paardenpension uitgebreid worden met een binnenrijbaan. Het plan sluit goed aan bij de doelstellingen van het programma Deltapoort, namelijk het bieden van nieuwe recreatieve functies.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost. Dit bestemmingsplan is op 17 november 1986 vastgesteld door de gemeenteraad van Ridderkerk en op 30 juni 1987 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ridderkerk in het lint van de Oostmolendijk. Het plangebied ligt ten westen van de Crezéepolder, ten noorden van Rijksweg A 15 en ten zuidoosten van het bebouwde gebied van Ridderkerk.



1.4. Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 3). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 2) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten van economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor onderhavige ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR.

Het bouwplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart) en Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie, Verordening ruimte

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Verordening Ruimte

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte".

De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld. Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. In februari 2011 en 2012 zijn de structuurvisie en de Verordening Ruimte op onderdelen herzien.

Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk, buiten de genoemde bebouwingscontour. Voor het bouwen buiten de bebouwingscontouren zijn afwijkende regels opgenomen.

Artikel 2 lid 4 sub a van de Verordening geeft aan dat er bij wijze van uitzondering nieuwe kleinschalige bebouwing passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied mogelijk is. Als voorbeeld wordt aangegeven: een restaurant, een café, een bed en breakfast, een manege, een centrum voor natuureducatie, een golfclubgebouw of voorzieningen bij een camping.

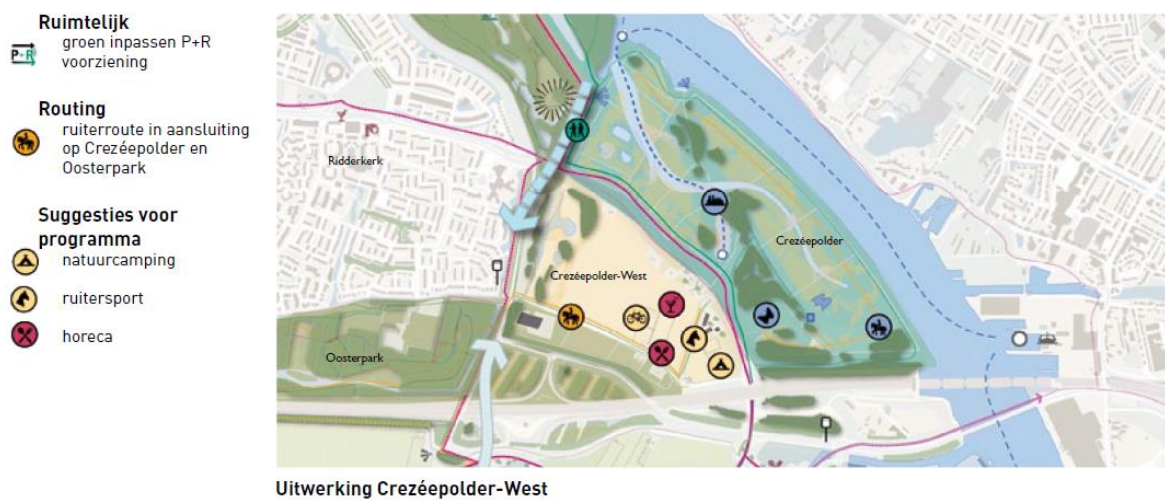
De Paradijshoeve is en was van oudsher een agrarisch bedrijf. Door de ontwikkeling van de Crezéepolder heeft initiatiefnemer gronden, gelegen in deze polder, moeten verkopen. Door deze ontwikkeling is er een kleiner agrarisch bedrijf ontstaan die zich ook gaat richten op andere activiteiten. De Crezéepolder en het omliggende gebied zal intensiever recreatief gebruikt gaan worden. Daarom past deze ontwikkeling goed binnen het beleid van de Provincie. Daarbij komt dat de bestaande kas van circa 2020 m² wordt afgebroken en er op deze locatie de overdekte rijbaan wordt gebouwd.

De conclusie is dan ook dat er geen strijdigheid bestaat met het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Gebiedsvisie Deltapoort 2025

In aansluiting op de ontwikkeling van de Crezéepolder voor deltanatuur wordt in het aanliggende gebied een ontwikkeling voorgesteld gericht op natuurbeleving gerichte verblijfs- en actieve recreatievormen. Door mogelijkheden te bieden voor de realisatie van voorzieningen als een natuurcamping en avontuurlijke ruteroutes wordt de relatie met de aangrenzende buitendijkse natuurgebieden aangehaald. In de gebiedsvisie Deltapoort (pagina 85) is het volgende geschreven over dit initiatief.



Particulier initiatief: Hofstede de Paradijshoeve

Het initiatief betreft Hofstede de Paradijshoeve aan de Oostmolendijk te Ridderkerk en vormt een goed voorbeeld van de wisselwerking met de markt. Door onteigening van agrarische gronden ten behoeve van Deltanatuur ontwikkeling in de nabijgelegen Crezéepolder heeft de boerderij de Paradijshoeve recent een wezenlijk deel van haar agrarische functie verloren. Middels het herbestemmen van het boeren erf, inclusief de schuren willen de eigenaren inspelen op de nieuwe context van de boerderij met een nieuwe vorm van ondernemerschap. De boerenschuur krijgt een nieuwe functie als informatie en educatiecentrum over het nieuwe deltanatuur landschap, een locatie voor bijzondere bijeenkomsten (vergader-, cursus- en trouwlocatie) en een kleine bed- en breakfast. Daarnaast wordt een oud kassencomplex opgeruimd ten behoeve van uitbreiding van het bestaande paardenpension. De ondernemers beogen een renovatie van het gehele erf met respect voor historie. De transformatie draagt bij aan de kwaliteit van het gebied in zowel ruimtelijke als programmatische zin en past daarmee in principe binnen de Deltapoortgedachte. Bij de uitwerking moet wel voldoende aandacht zijn voor een goede landschappelijke inpassing, bereikbaarheid en het voorkomen van eventuele overlast voor de omgeving.

Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan goed past in de Gebiedsvisie Deltapoort 2025. De beoogde ontwikkeling wordt hierin ook expliciet genoemd als voorbeeld.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie.

De gemeente Ridderkerk heeft op 29 juni 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2020-2030 vastgesteld. Over het Deltapark (naastgelegen gebied) wordt het volgende gezegd:



inrichtingsplan Crezéepolder

De landschappen rondom Ridderkerk krijgen een nieuwe betekenis in het Deltapark. Door de landschappelijke elementen met elkaar te verbinden ontstaat een geheel dat veel waardevoller is dan de losse delen. Het Deltapark bestaat uit één aaneengesloten onbebouwd gebied tussen De Noord en de Oude Maas. Vanwege de veranderingen in de maatschappelijke, economische en klimatologische omstandigheden zijn aanpassingen in het landschap noodzakelijk. In het Deltapark ligt een wateropgave. De afvoercapaciteit van de polders is onvoldoende om bij de verwachte hogere waterstanden en intensievere piekbuien al het water naar buiten te pompen. Eerst vasthouden en dan geleidelijk afvoeren is de oplossing. Hiervoor is een andere inrichting van het landschap wenselijk, de waterbergingscapaciteit van het landschap moet groter worden. De openheid en kleinschaligheid van dit gebied kunnen alleen in stand gehouden worden door een gebiedsgerichte strategie. In dit landschap passen geen nieuwe grootse gebaren, daarvan zijn er immers al genoeg. Om de openheid en kleinschaligheid te kunnen garanderen worden sterke groene randen aan dit polderlandschap ontwikkeld. Dit zijn

bijvoorbeeld de waterpartijen en natuurgebieden langs Barendrecht of een sterke groene begrenzing van Nieuw Reijerwaard.

Op dezelfde wijze kunnen ook de bebouwingsranden van andere verstedelijkte gebieden aan het polderlandschap een groen/blauwe functie krijgen. Dit kan worden gecombineerd met recreatieve voorzieningen. Door de grens van het landschap te versterken en op dezelfde plek een aantal voorzieningen te ontwikkelen die anders in het landschap terecht waren gekomen ontstaat een win-win situatie.

Het oostelijke en zuidelijke deel van de gemeente zijn onderdeel van het Rivierenlandschap. In delen hiervan staat de natuurfunctie centraal (De Gorzen en crezéepolder). In de regionale recreatieve structuur kan deze plek een duidelijker betekenis krijgen. Goede routestructuren, aantrekkelijke dijken en mooie waterfronten zorgen ervoor dat De Noord en 't Waaltje dragers worden van het Deltapark.

Een van de kenmerken van het verbindende landschap is dat het open polderlandschap open moet blijven. De realisatie van de binnenrijhal op deze locatie geeft geen verdichting in het landschap gezien het feit dat er al een kas naast deze rijhal is gesitueerd.

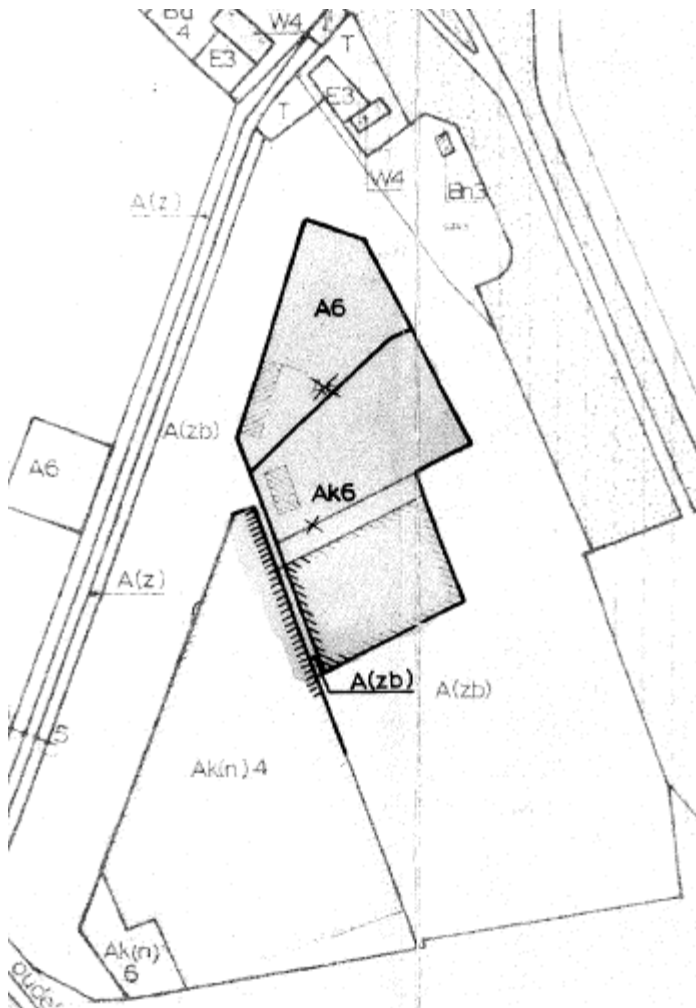
Daar de ontwikkeling een stimulatie van de recreatie ter plaatse zal bewerkstelligen, past deze goed binnen de visie van de gemeente.

2.5.2 Bestemmingsplan

De ontwikkeling valt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' van de gemeente Ridderkerk. Dit bestemmingsplan is op 17 november 1986 vastgesteld door de raad van Ridderkerk en op 30 juni 1987 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

De planlocatie heeft de bestemming Agrarische doeleinden (A). Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.
Een gedeelte heeft de subbestemming glastuinbouwbedrijf (Ak). Deze gronden zijn mede bestemd voor de bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met deze bestemming. Om de ontwikkeling toch doorgang te laten vinden wordt dit bestemmingsplan opgesteld.



uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan

3. Planbeschrijving

3.1 Ligging en aard bedrijvigheid

Het plangebied ligt naast het lint in het landelijk gebied naast de Crezéepolder ten noorden van de A 15 en ten zuidoosten van het bebouwde gebied van Ridderkerk. Aan de ene zijde wordt het gebied begrensd door de Oostmolendijk en aan de onderzijde door de Oudelande.

Zoals reeds is gezegd heeft het bestaande agrarische bedrijf gronden afgestoten voor de ontwikkeling van de Crezéepolder. Daardoor is er gezocht naar een gedeeltelijke andere invulling van het bedrijf.

3.2 Huidige situatie.

Het bestaande bedrijf is een agrarisch bedrijf met akkerbouw. Daarnaast is er een pensionstal voor circa 20 paarden. Voor deze pensionstal is infrastructuur aanwezig zoals een buitenbak en een paddock.

3.3 Toekomstige situatie.

- Het bestaande agrarische bedrijf zal in afgeslankte vorm blijven bestaan (minder grond).
- De bestaande twee dienstwoningen zullen blijven bestaan. Ook de paardenpensionstal blijft bestaan. Het uiteindelijke doel is om er 35 paarden gestald te hebben.
- De bestaande kas (groen omlijnd) wordt gesloopt. De nieuw te bouwen binnenrijbaan zal grotendeels op de grond waar deze kas zich thans bevindt worden gebouwd. Deze binnenrijbaan is nodig om het paardenpension te professionaliseren. De afmetingen van deze binnenrijbaan met verblijfsruimte zal circa 1350 m2 bedragen. De bouwhoogte is circa 7,5 meter en de goothoogte circa 4,2 meter. Met de komst van de binnenbak kan het hele jaar door getraind worden. Hierdoor zal het aantrekkelijker zijn om hier een paard te stallen en te trainen. Er mogen geen manege-achtige activiteiten plaatsvinden, zoals rijlessen op manegepony's of wedstrijden.
- De bestaande schuur (rood omlijnd) van circa 440m2 zal worden omgebouwd tot bed- en breakfast, expositieruimte, een exclusief vergadercentrum en faciliteiten ten behoeve van ondergeschikte horeca. De bed- en breakfast zal bestaan uit een tweetal kamers voor maximaal 4 personen. De expositieruimte en de bed -en breakfast moeten vooral fietsers en wandelaars aantrekken die onder andere de Crezéepolder bezoeken.
- Het geel omlijnde oude schuur/afdak wordt gesloopt.



3.4 Beeldkwaliteit.

Het betreft een bestaand bedrijf, waarbij de bestaande kassen worden vervangen door een binnenrijhal en de bestaande schuur wordt verbouwd.

Om deze rijhal en de verbouwing van de schuur goed in te passen in de omgeving worden deze vervaardigd in bij het landschap passende tinten. Zo worden bijvoorbeeld de gevels van de beide panden zwart van kleur en het voegwerk bij de schuur donkergrijs. De gevelkozijnen worden in gebroken wit uitgevoerd met uitzondering van de loggia's, deze worden in antraciet uitgevoerd. Op de schuur zitten keramische dakpannen in de kleur antraciet en ook de stalen dakplaten van de binnenrijhal worden in antraciet uitgevoerd. De welstandscommissie zal over de inpassing van het plan in de omgeving in het kader van de omgevingsvergunning een advies uitbrengen.

4. Sectorale aspecten

4.1 Inleiding.

In onderstaand hoofdstuk zal worden ingegaan op de diverse sectorale aspecten die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Per onderzoeksparaagraaf wordt aangegeven of het deelaspect de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

4.2 Watertoets.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan is in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, eist het waterschap Hollandse Delta toe dat er ter compensatie er extra waterberging wordt gerealiseerd. Kleine plannen hebben echter slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 250 m² extra verharding in stedelijk gebied is daarom geen watercompensatie vereist.

Op dit moment is er op de bouwlocatie al bebouwing en verharding aanwezig. De bestaande bebouwing ter plaatse 2.020 m² zijn kassen. Deze kassen worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt een binnenrijbaan van circa 2.100 m².

Gezien het beleid van het Waterschap is daarom in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

In de binnenrijbaan zal een watervoorziening worden aangelegd. In het gebied wordt een rioolleiding aangelegd. Dit riool is naar verwachting voor medio april aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater zal via dit riool afgevoerd worden.

Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het schoon hemelwater afkomstig van het dak zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang geloosd worden.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

Voor activiteiten (bouwen, aanplanten, bestraten, enzovoorts) vlakbij dijken en sloten heeft Waterschap regels (keur). Voor deze activiteiten is een watervergunning nodig van het Waterschap.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals dat is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels gesteld om het grondwater te beschermen. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime.

Waterwingebied

Binnen het plangebied ligt een waterwingebied. Dit is het gebied direct rondom de waterwinputten waaruit de watermaatschappij haar drinkwater produceert. Voor deze zone geldt het zwaarste beschermingsregime. De status van dit gebied laat geen andere activiteiten toe dan waterwinning met eventueel agrarisch medegebruik.

Grondwaterbeschermingsgebieden

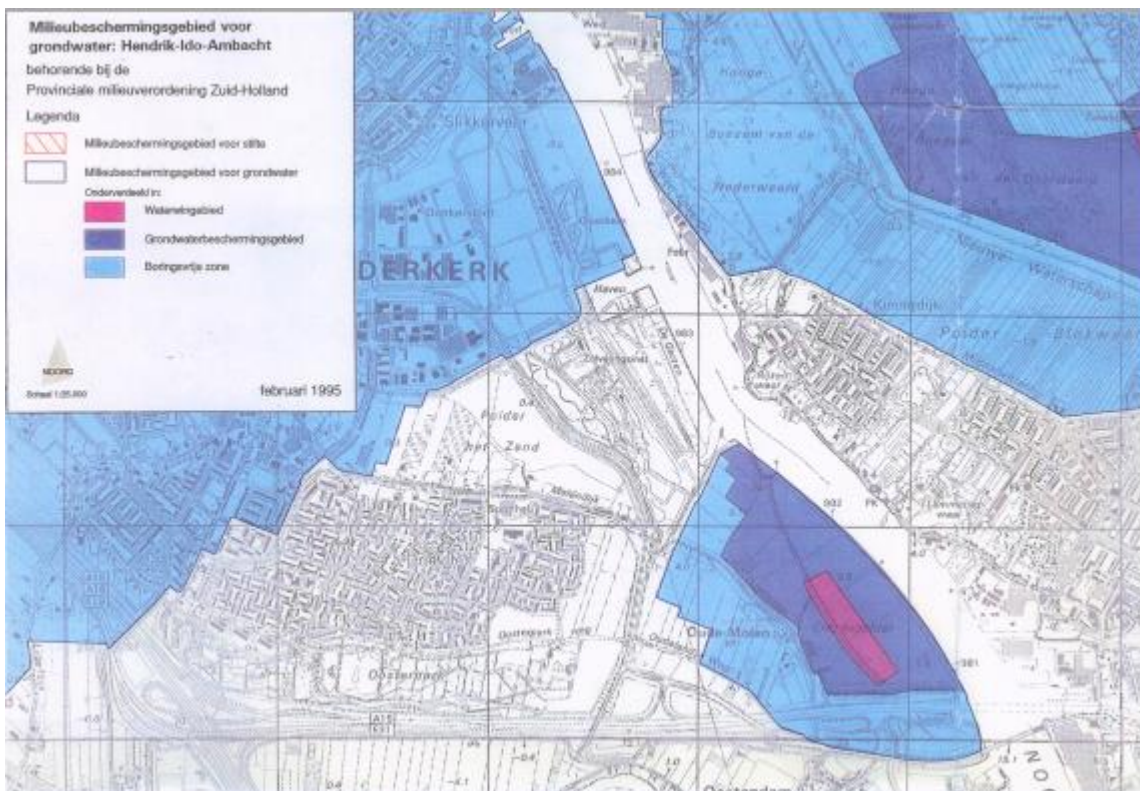
Het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Dit is het gebied waaruit het drinkwater voor nu en de komende generatie (50 jaar) wordt opgepompt. Ter bescherming van het grondwater is het verboden om sterk milieubelastende activiteiten uit te voeren. In de provinciale milieuverordening is uitgebreid beschreven welke dit zijn. Er zijn ontheffingsmogelijkheden.

Boringsvrije zone

Het plangebied valt in een boringsvrije zone. Dit is een ruime zonering rondom de grondwaterwinning. Ter bescherming van het toekomstig drinkwater is het in deze zone verboden om zonder vergunning/toestemming putten te slaan of gaten te maken (het roeren van de bodem) dieper dan 2,5 meter. Het heien van palen zonder verzwaarde voet is toegestaan.

Dit betekent dat nu de bodem bij het bouwen van de binnenrijhal niet dieper dan 2,5 meter wordt geroerd en er geen heipalen met verbrede voet worden gebruikt dit onderdeel niet aan de uitvoering in de weg staat.

Voor het paardenpension is een mesthoop noodzakelijk. Om vervuiling van het grondwater te voorkomen is het nodig om voorzorgsmaatregelen te treffen. De mesthoop is op de verbeelding als sba-1 opgenomen. De mesthoop zal worden vervaardigd met speciaal voor dit doel geschikte betonelementen waardoor er geen emissie naar de bodem plaatsvindt. De mest wordt eens in de veertien dagen opgehaald.



overzichtskaart met Grondwaterwingsgebied, Grondwaterbeschermingsgebied en Boringvrije zone

4.3 Luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft

ten minste gelijk.

c) Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.

d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het voorliggende plan is zo kleinschalig dat het slechts beperkte extra verkeersbewegingen heeft. Deze extra verkeersbewegingen, zijn gezamenlijk echter van een zodanige omvang dat de gezamenlijke bijdrage aan de luchtkwaliteit verwaarloosbaar zal zijn. Met behulp van de NIBM-tool van Infomil kan worden bepaald dat onderzoek naar de bijdrage aan de luchtkwaliteit pas nodig is wanneer er sprake is van een aantal extra verkeersbewegingen van meer dan 800 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Bij aantallen minder dan 800 kan met zekerheid worden gesteld dat de bijdrage aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit minder dan 3% bedraagt.

Het voorliggende plan is zo kleinschalig dat het 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		570
Aandeel vrachtverkeer		3,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,62
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

De gebruikte cijfers komen uit de CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'

4.4 Bedrijven en milieuzonering.

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk.

Het bestaande paardenpension blijft ter plaatse bestaan. Blijkens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' heeft een manege een afstand voor geur van 50 meter en voor geluid en stof van 30 meter. De binnenrijbaan zal op een afstand van circa 120 meter van de dichtstbijzijnde woning van een derde worden gerealiseerd. De overige elementen (paardenbak, mesthoop etc) behorende bij een paardenpension zullen buiten de zone van 50 meter worden gerealiseerd.

De bestaande buitenrijbak en paddock ligt op circa 20-25 meter afstand van een agrarische woning met schuur welke is gelegen aan Oudelande 6. Deze bevindt zich tussen de Oudelande en de Oostmolendijk. Dit is een bestaande situatie, zodat een afwijking van de richtafstanden geoorloofd is.

De bestaande schuur zal worden omgebouwd tot expositieruimte, een exclusief vergadercentrum en faciliteiten ten behoeve van (lichte) horeca. Volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' heeft deze horeca (sbi code 5510, 561 categorie 1 VNG milieuzonering een richtafstand van 10 meter. De betreffende schuur bevindt zich op circa 51 meter van de dichtstbijzijnde woning van een derde (Oostmolendijk 60).

Op circa 8 meter afstand van het bestaande paardenpension staat een kas van het buurperceel Oudelande 4. Dit is reeds een bestaande situatie. De nieuwe binnenrijbaan zal op een grotere afstand worden geplaatst, zodat er geen nadeliger situatie ontstaat.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5 Externe veiligheid.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van

de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de planlocatie in Ridderkerk relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. In de omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A15.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10-5 per jaar en de streefwaarde 10 -6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10-6 per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

Onderzoek

In de omgeving van het projectgebied is één relevante risicobron aanwezig. Dit betreft de A15 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De PR 10-6 risicocontour van de A15 ligt op 26 tot 80 meter uit de weg. De planlocatie ligt op circa 150 meter vanaf de weg, zodat deze niet in de risicocontour ligt. Het invloedsgebied van de A15 is 200 meter. De locatie ligt wel binnen het invloedsgebied.

De externe veiligheidsrisico's van het Shell LPG tankstation aan de A15 reiken, gelet op de afstand van circa 500 m, niet tot in het projectgebied. Ook de externe

veiligheidsrisico's van het rangeerterrein Kijfhoek en de buisleiding zijn niet relevant gelet op de ruimte afstand tot het projectgebied. In de omgeving van het plangebied ligt de Noord. De afstand tot de Noord bedraagt 580 meter, zodat er geen sprake is van invloed van externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water.

Visie externe veiligheid gemeente Ridderkerk.

De gemeente Ridderkerk heeft een Visie externe veiligheid (november 2011) vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat er nergens in de gemeente overschrijding van het plaatsgebonden risico plaatsvindt.

Verantwoording groepsrisico.

Het betreft hier een bestaand paardenpension bij een agrarisch bedrijf. De toename van het aantal personen door de toevoeging van de bed -en breakfast/vergaderlocatie is niet groot. De toevoeging van de vergaderlocatie heeft, gezien het beperkte oppervlakte van de locatie maar een kleine toename in het aantal personen en heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico. Ook de bed-en breakfast heeft maar een beperkte toename van het aantal personen (maximaal 4). Een nadere verantwoording van het GR kan derhalve achterwege blijven.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Uit het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, dat is opgenomen in de bijlage, volgt dat ter plaatse van het projectgebied rekening moet worden gehouden met twee relevante ongevalsscenario's:

1. 'BLEVE' met een tankwagen met brandbaar gas op de A15.
2. Vrijkomen toxische gassen door het (instantaan) falen van een tankwagen met ammoniak op de A15.

Daarnaast is voor de relevante risicobronnen gekeken naar de meest geloofwaardige scenario's indien er binnen de 1% letaliteitscontour (voorziene) objecten aanwezig zijn, zullen hiervoor aanvullende maatregelen geadviseerd worden. Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitscontour van de meest geloofwaardige scenario's.

Zelfredzaamheid.

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om op eigen kracht zich in veiligheid te brengen.

Voor elk incidentscenario is de mogelijkheid van zelfredding verschillend. Zelfredding kan een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het reduceren van het aantal slachtoffers, omdat de meeste slachtoffers vooral in de eerste minuten tot half uur van het ongeval vallen. Per scenario zijn er andere factoren die de mate van zelfredding beïnvloeden. Aanwezigheid van bijvoorbeeld vluchtwegen, mate van voorbereid zijn, het aantal mensen, hun fysieke condities en het al dan niet tijdig geven van duidelijke instructies, zijn belangrijke factoren.

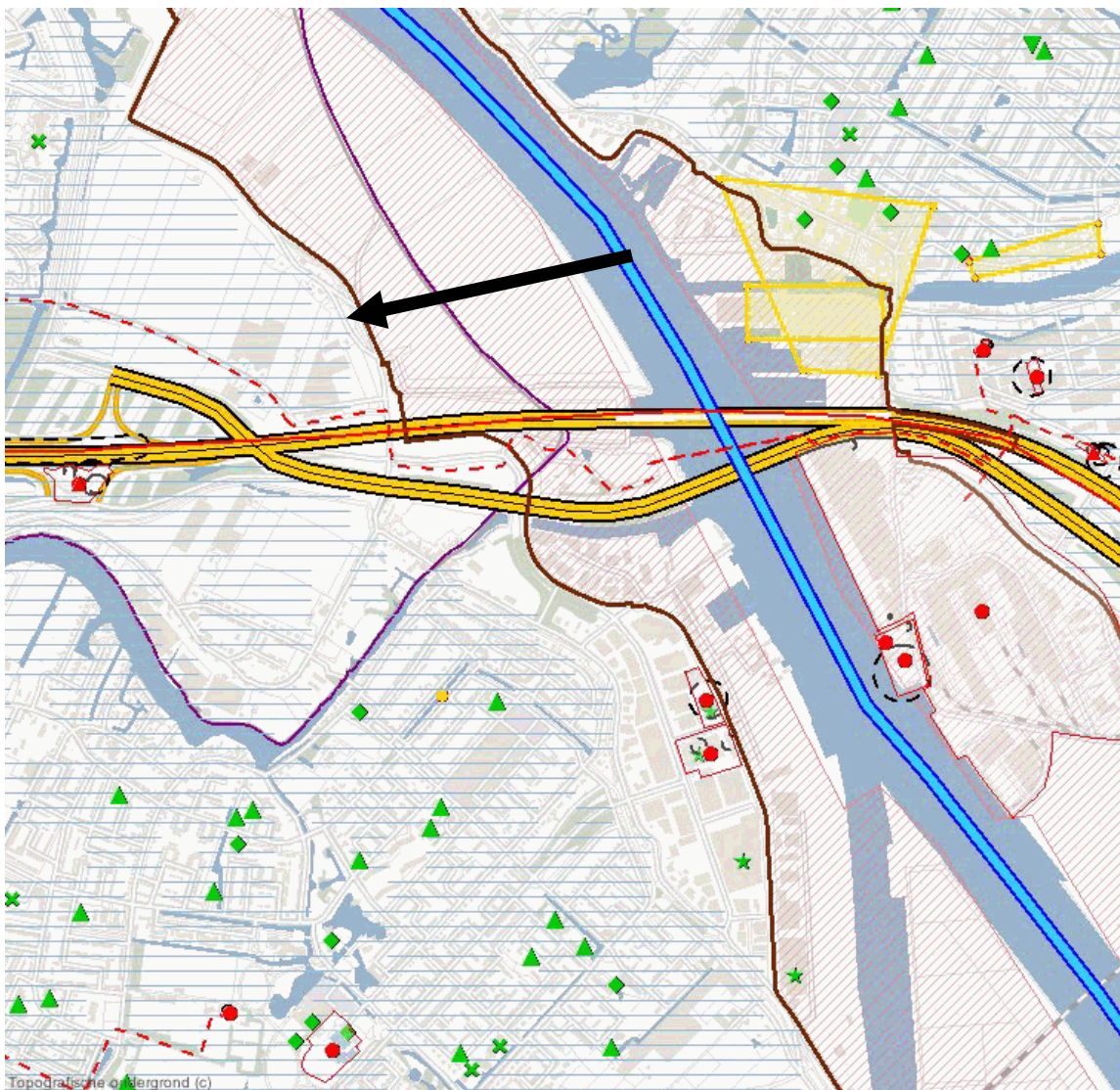
Ad 1 :

Voor het beschouwde scenario als gevolg van het BLEVE-incident met een tankwagen met vloeibaar gas geldt dat een potentieel incident zich opbouwt in de tijd en zich voor aanwezigen onverwacht kan voltrekken. De effectafstanden zijn groot. De BLEVE kan binnen 20 tot 30 minuten plaatsvinden. Mogelijkheden tot zelfredzaamheid zijn aanwezig, mits tijdig aangevangen wordt met ontruiming en er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.

Ad 2:

Voor het beschouwde scenario als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar voor omwonenden. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakeling van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval een incident is noodzakelijk voor de effectieve zelfredzaamheid.

Het betreft hier geen object waarin personen verblijven die geen of een beperkte fysieke mobiliteit hebben. Zij zijn dus niet verminderd zelfredzaam. Alle personen die de planlocatie bezoeken zijn zelfredzaam in die zin dat zij het vermogen hebben om het gebouw of gebied zelfstandig te verlaten binnen een bepaald tijdsbestek. Ook kunnen deuren en ramen gesloten worden.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid Holland.

Conclusie: Dit onderdeel levert geen belemmering op voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem.

Inventerra heeft op 15 juni 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel, lood, PAK en Hexachloorbenzeen in de grond, het matig verhoogde bariumgehalte in het grondwater en de aangetroffen asbestplaatjes op het maaiveld ten zuiden van de paardenstal (ter plaatse van de toekomstige paardenrijhal). De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond kunnen het gevolg zijn van natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Het matig verhoogde bariumgehalte wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Het is bekend dat in delen van de provincie Zuid-Holland voor onder andere barium (sterk) verhoogde gehalten in het grondwater voorkomen. Gezien het huidige en voormalige gebruik van dit terreindeel (kassen en paardenweide) is het niet aannemelijk dat het verhoogde bariumgehalte daardoor veroorzaakt is.

Vanwege de aangetroffen stukjes asbestplaat op het maaiveld ter plaats van de te realiseren paardenrijhal, dient een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd te worden. Middels dat onderzoek wordt vastgesteld in hoeverre de bodem ter plaatse verontreinigd is met asbest.

Op 15 februari 2013 heeft Inventerra een verkennend en nader asbest onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek luiden als volgt:

Op basis van het totaal aan onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging. Op grond hiervan is er een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Een sanering kan bestaan uit verwijdering van de verontreiniging, isolatie ervan middels aanleg van een leeflaag of verharding, of een combinatie van voornoemde maatregelen.

Geadviseerd wordt om een BUS-melding in te dienen waarin de te nemen sanerende maatregelen worden beschreven en deze in te dienen bij het bevoegd gezag.

Hieraan zal worden voldaan.

4.7 Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen. Dit betreffen de normale huisaansluitingen voor de telefoonaansluiting etc. Deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.8 Flora en fauna.

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij de het natuurloket Provincie Zuid-Holland. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Het perceel vormt ook geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur of van het natura 2000 gebied. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn er geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel.

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Op dit moment is het perceel al gedeeltelijk verhard door de aanwezigheid van de kas. De aanwezige kas is thans nog in gebruik en vanwege het

gesloten karakter zijn er ter plaatse geen vleermuizen aanwezig. Bij sloop zullen, om het ritme van eventueel fouragerende vleermuizen niet te verstoren, de werkzaamheden overdag worden uitgevoerd.

De binnenrijbaan zal worden gerealiseerd op de plek waar de kas zich op dit moment bevindt. Het is dan ook aannemelijk dat er geen beschermde diersoorten op de bouwlocatie voorkomen. Op 11 juli 2012 heeft Elzerman ecologisch advies een quickscan ter plaatse uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

Op basis van de flora en fauna quickscan is het voorkomen van huismussen binnen het projectgebied vastgesteld en kan niet worden uitgesloten dat vleermuizen gebruikmaken van het gebied. Binnen het onderzoeksgebied leven diverse huismussen. Er zijn circa vijftien nesten aangetroffen in de paardenstal dat centraal binnen het onderzoeksgebied ligt. Indien de werkzaamheden het gebouw met de nesten niet treffen dan is een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en faunawet niet nodig. Het object behoudt volgens de geplande werkzaamheden de functie voor huismussen. Wanneer de te bouwen overdekte rijhal invliegopeningen biedt zou dit zelfs de waarde van het onderzoeksgebied de soort kunnen vergroten.

Het kan niet worden uitgesloten dat vleermuizen gebruikmaken van het projectgebied. De kassen worden ongeschikt geacht om te dienen als verblijfplaats, maar de grote schuur zou deze functie wel kunnen vervullen. De functiewijziging van de grote schuur zal echter geen afbreuk doen aan een mogelijke verblijfplaats. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status. Bovendien zijn alle broedende vogels en hun nesten beschermd ex. art. 11 van de Flora- en faunawet. De werkzaamheden dienen dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals

vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid noodzakelijk.

Gemeenten zijn verplicht een archeologiebeleid te voeren en de archeologische waarden en verwachtingen binnen hun gemeentelijk grondgebied inzichtelijk te maken. De gemeente Ridderkerk werkt aan dit beleid, maar dit is nog niet vastgesteld.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (van de provincie Zuid-Holland) wordt het plangebied grotendeels aangeduid als gebied met een redelijk tot grote kans op aanwezigheid van archeologische sporen. Dit betekent dat bij ingrepen in de bodem groter dan 100m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ter bescherming van de archeologie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan opgenomen. Bij de toetsing van de nog aan te vragen omgevingsvergunning zal aan de orde komen of een nader onderzoek noodzakelijk is. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de bodem niet meer dan 30 cm wordt geroerd.

4.10 Verkeer.

Ontsluiting.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande uitrit op de Oostmolendijk. De Oostmolendijk is voldoende gedimensioneerd om de verkeersstroom op aanvaardbare wijze te verwerken.

Parkeren.

De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op grond dat bij de woningen hoort voorziet. Wanneer dat niet het geval is, dan kan het college van burgemeester en wethouders een ontheffing verlenen. Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan zijn de aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van de CROW van belang (ASVV 2004, update mei 2008).

Omdat het plangebied zich in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk bevindt, is aansluiting gezocht bij het kopje 'rest bebouwde kom' en zijn daarbij het maximum aantal parkeerplaatsen aangehouden.

Op het terrein zijn 2 dienstwoningen aanwezig. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat hiervoor 4,4 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Voor het paardenpension is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers voor maneges. Hierbij wordt aangegeven dat er 0,5 parkeerplaats nodig is per paardenbox. Op dit moment zijn er 20 paardenboxen aanwezig. In de toekomst vindt wellicht een uitbreiding van het aantal boxen plaats van 15. Het totaal aantal paardenboxen is/wordt $35 \times 0,5 =$ (afgerond) 17,5 parkeerplaatsen.

Voor de overige activiteiten: bed- en breakfast, vergadercentrum en lichte horeca activiteiten is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers voor een evenementenhal/congresgebouw. Hierbij wordt opgemerkt dat het hier gaat om kleinschalige activiteiten, zodat het minimum aantal parkeerplaatsen van de tabel aangehouden kan worden. Per 100 m² vloeroppervlakte zijn 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. De schuur is circa 350 m² = 38,5 parkeerplaatsen.

Woningen	4 parkeerplaatsen
Paardenpension	17,5 parkeerplaatsen
Horeca act.	38,5 parkeerplaatsen

Totaal nodig	60 parkeerplaatsen

Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op het eigen terrein.

4.11 Geluid.

Het wettelijk kader voor het aspect geluid is opgenomen in de Wet geluidhinder. De nieuwe functies op het perceel Oostmolendijk 82 zijn geen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder en voor dit aspect is dan ook geen verdere beschrijving nodig.

Indien er sprake is van geluid (zonering) vanuit de beoogde bestemming dan wordt dit onder kopje 4.4 Milieuzonering besproken.

4.12 Geur.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft aan dat de afstand tussen geurgevoelige objecten en dat deel van het plangebied waar op basis van het bestemmingsplan huisvesting van paarden mogelijk wordt gemaakt ten minste 50 meter dient te zijn, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

De huisvesting van paarden gebeurt in de bestaande stal. De locatie wordt beperkt doordat er een bouwblok is opgenomen op de plankaart. De paardenstal ligt op meer dan 90 meter afstand van de dichtstbijzijnde burgerwoning van een derde (Oostmolendijk 60). De kortste afstand tussen de functieaanduiding paardenhouderij (ph) en deze woning is circa 51 meter. Dit betekent dat dit milieuaspect de planvorming niet in de weg staat.

4.13 Milieueffectrapportage.

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

Hier gaat het om de bouw van een binnenrijbaan en het toepassen van enkele functiewijzigingen. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

5. Juridische plantoelichting

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een herontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het plan heeft de vorm van een gedetailleerd eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde nieuwe ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de ontwikkeling, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde ontwikkeling en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in de afspraken vastgelegde omvang van de bebouwing is vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2008.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

5.2 Opbouw 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.

5.3 De bestemmingen.

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de inhoud van de bestemming. In de regels zal vervolgens een nadere uitwerking plaatsvinden van de exacte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

5.3.1. Inleidende bepalingen.

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels.

Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven maar ook de bij de nadere aanduiding bepaalde activiteiten. Hiervoor is gekozen omdat het in hoofdzaak een agrarisch bedrijf blijft met een paardenpension, maar dat er daarnaast diverse andere activiteiten mogen plaatsvinden. Deze andere activiteiten bestaan uit een bed- en breakfast, expositieruimte, een exclusief vergadercentrum en faciliteiten ten behoeve van ondergeschikte horeca. De bed- en breakfast zal bestaan uit een tweetal kamers voor maximaal 4 personen. De expositieruimte en de bed- en breakfast moeten vooral fietsers en wandelaars aantrekken die onder andere de Crezéepolder bezoeken.

Daarnaast wordt er een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

5.3.3 Algemene bepalingen.

Antidubbeltelregel.

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels.

Naast de bouwregels die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de planregels, gelden er aanvullende algemene bouwregels. De algemene bouwregels hebben betrekking op alle bestemmingen die binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Bestaande afstanden en bestaande andere maten.

Dit artikel is opgenomen om voor bestaande bouwwerken af te kunnen wijken van de bouwregels.

Algemene afwijkingsregels.

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Algemene wijzigingsregels.

Dit artikel is specifiek opgenomen om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van geringe overschrijdingen in bestemmingsgrenzen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels.

Overgangsrecht.

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen is opgenomen in de wet met de verplichting om dit in het bestemmingsplan op te nemen. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van het maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel.

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

5.4 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Ridderkerk is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Ridderkerk zoveel mogelijk in acht genomen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijf. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.

De reactienota met de vooroverlegreacties is opgenomen als bijlage 4.

8. Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 april 2013 tot en met 23 mei 2013 6 weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in een publicatie in De Combinatie, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon gedurende die periode een zienswijze indienen.

In deze periode is één zienswijze ontvangen van DCMR. Deze zienswijze is in de Nota Zienswijze (bijlage 5) kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven op welke wijze de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.