

Zwijndrecht

Buitengebied



bestemmingsplan

Zwijndrecht

Buitengebied

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0642.bp15buitengebied-3001

projectnummer:

064200.15852.00

opdrachtleider:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

01-07-2011

25-11-2011

25-09-2012

18-06-2013

status:

concept

conceptontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Planvorm	5
1.5	Planproces	5
1.6	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleid	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.5	Conclusie	27
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie	29
3.1	Inleiding	29
3.2	Bestaande situatie	29
3.3	Visie	30
3.4	Consequenties functies	33
3.5	Visie op gewenste ontwikkeling	42
Hoofdstuk 4	Nadere uitwerking	47
4.1	Inleiding	47
4.2	Landbouw	47
4.3	Natuur en landschap	57
4.4	Archeologie	58
4.5	Recreatie	59
4.6	Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel	60
4.7	Wonen	62
4.8	Water	66
4.9	Milieu	66
4.10	Overige onderwerpen	67
Hoofdstuk 5	Toetsing sectorale wet- en regelgeving	69
5.1	Inleiding	69
5.2	Milieueffectrapportage	69
5.3	Verkeer en infrastructuur	70

5.4	Bodem	71
5.5	Water	71
5.6	Ecologie	76
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	78
5.8	Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid	79
5.9	Externe veiligheid	80
5.10	Planologisch relevante leidingen	85
5.11	Geluidshinder	85
5.12	Luchtkwaliteit	86
5.13	Milieuhinder agrarische bedrijvigheid	87
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	91
6.1	Algemeen	91
6.2	Inleidende regels	91
6.3	Bestemmingsregels	91
6.4	Algemene regels	94
6.5	Overgangsrecht en slotregels	94
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	95
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	95
7.2	Economische uitvoerbaarheid	96
7.3	Handhaving	96
Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1	Bureauonderzoek flora en fauna	
Bijlage 2	Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	
Bijlage 3	Verantwoording groepsrisico	
Bijlage 4	Lijst van monumenten en MIP-panden	
Bijlage 5	Nota van Beantwoording inspraakreacties en vooroverleg	
Bijlage 6	Nota Zienswijzen	
Bijlage 7	Toelichting op de Lijst van Horeca-activiteiten	
Bijlage 8	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor de planherziening van het Buitengebied is zowel juridisch als planologisch van aard. Aan de actualisatie ligt de wens van de gemeente ten grondslag om te beschikken over een gedragen bestemmingsplan voor het buitengebied dat voldoet aan nieuw beleid en wetgeving. Het bestemmingsplan moet een duidelijk en daarmee handhaafbaar beleidskader bieden en inspelen op de wensen en de mogelijkheden.

Een nieuw bestemmingsplan is ook noodzakelijk omdat met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeente het recht ontvalt om financiële aanspraken, als gevolg van bouwaanvragen te maken, wanneer een bestemmingsplan per 1 juli 2013 niet voldoet aan de nieuwe standaarden die in de Wro zijn verankerd. Met een nieuw bestemmingsplan Buitengebied Zwijndrecht wordt het genoemde recht veilig gesteld.

Voor het buitengebied gelden momenteel 9 verschillende Dorpsstraat 209 bestemmingsplannen. Deze dateren uit diverse perioden en kennen geen eenduidig beleid. De geldende bestemmingsplannen zijn bovendien op 2 na allemaal verouderd (ouder dan 10 jaar) en voldoen niet meer aan de huidige wettelijke regels en eisen. De vigerende bestemmingsplannen worden herzien in één nieuw integraal bestemmingsplan Buitengebied Zwijndrecht.

In de voorbereiding op dit nieuwe bestemmingsplan is op strategisch niveau gekeken naar het buitengebied en is een visie op de gewenste ruimtelijke inrichting uitgewerkt. Hiervoor is de Ontwikkelstrategie Buitengebied opgesteld. Deze visie vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Daarnaast heeft in het buitengebied op perceelsniveau een intensieve inventarisatie plaatsgevonden.

Alvorens met de feitelijke opstelling van het bestemmingsplan te starten is eerst een Nota van uitgangspunten opgesteld. De Nota van uitgangspunten vormt het spoorboek waarin de te nemen stappen staan omschreven om uiteindelijk tot een actueel bestemmingsplan van het buitengebied te komen. Ook is via de Nota van uitgangspunten in een vroeg stadium kennisgenomen van de bestuurlijke wensen. Aan de gemeenteraad is de mogelijkheid geboden om aan de voorkant van het proces op hoofdlijnen te sturen, conform het duale stelsel.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied wordt begrensd door de volgende wegen, waterwegen en contouren, beginnende bij de Munnikensteeg (ten noordwesten van de kern Zwijndrecht): Munnikensteeg, Geerweg, Lindtsedijk, Oude Maas (tevens gemeentegrens), provinciaal stedelijkheidscontour Heerjansdam (inclusief bedrijventerrein Gors), de Waal en de Langeweg. Kijfhoek is geen onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied.



0XMK-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vervangt de bestaande thans vigerende bestemmingsplannen. Het betreft:

- Buitengebied Zwijndrecht, vastgesteld 25 maart 1999;
- Landelijk Gebied Heerjansdam, vastgesteld 7 oktober 1997;
- Dijken Heerjansdam, vastgesteld 16 januari 2001;
- 3^e herziening (Dorpen en) Dijken, vastgesteld 10 juni 1986;
- het Buitenland Heerjansdam, vastgesteld 6 juni 2000;
- Waalbos, vastgesteld 17 februari 2009;
- De Waal Heerjansdam, vastgesteld 10 november 1981;
- HSL Zuid, vastgesteld 13 april 1999;
- Landgoed Het Buitenland, vastgesteld 25 september 2012.

1.4 Planvorm

Doel van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is om de bestaande situatie juridisch-planologisch te verankeren. Dit ook met het oog op de verplichting om voor 1 juli 2013 een actueel en digitaal bestemmingsplan gereed te hebben. Grote nieuwe ontwikkelingen worden in dit plan niet meegenomen. Uitgangspunt zijn de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen. Het plan is uitsluitend aangepast in die gevallen waarin een afzonderlijke planologische procedure is afgerond en alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Het bestemmingsplan Buitengebied is wel geactualiseerd op basis van nieuwe wet- en regelgeving. In het bestemmingsplan zijn nieuwe regels opgenomen die voortvloeien uit nu geldend hoger overheidsbeleid zoals de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte en nieuw gemeentelijk beleid.

1.5 Planproces

Het bestemmingsplan voor het buitengebied komt in een aantal stappen tot stand:

- inventarisatie: verzamelen van noodzakelijke bouwstenen;
- ontwikkelstrategie Buitengebied Zwijndrecht: visie op en koers voor het buitengebied met uitwerking in relevante thema's;
- Nota van uitgangspunten: inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor bestemmingsplan Buitengebied;
- concept ontwerpbestemmingsplan: vertaling van visie in regels en verbeelding;
- ontwerpbestemmingsplan: verwerken van inspraak- en overlegreacties;
- vaststelling: behandeling zienswijzen en afronden bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 3 beschrijft de gemeentelijke visie op het buitengebied, alsmede de richting die deze visie geeft voor het bestemmingsplan buitengebied. In hoofdstuk 4 is de visie op het buitengebied nader uitgewerkt als opstap voor regels en verbeelding. Deze nadere uitwerking wordt in hoofdstuk 5 getoetst aan sectorale wet- en regelgeving en is het resultaat van de wettelijk verplichte onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 6 is de juridische

planbeschrijving opgenomen waarin wordt aangegeven welke keuzes zijn gemaakt bij het opstellen van de regels. Hoofdstuk 7 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied en de vertaling daarvan in een nieuw bestemmingsplan dient vorm en inhoud te krijgen binnen de klijtlijnen van de geldende beleidskaders van Rijk, provincie en regio en voort te borduren op eerdere gemeentelijke beleidsnota's. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met relevante wet- en regelgeving.

2.2 Rijksbeleid

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid / AMvB-Ruimte (2008)

Het plangebied is gelegen in het stedelijk netwerk Randstad en het economisch kerngebied Zuidvleugel. In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in de nationale belangen welke het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder wordt aangegeven welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf beschrijft enerzijds voor de Nota Ruimte hoe het beleid van de PKB-teksten wordt gerealiseerd en anderzijds voor de andere vigerende ruimtelijke nota's hoe de PKB-teksten, die zijn bedoeld door te werken tot op lokaal niveau, worden gerealiseerd. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten vereist een in onderlinge samenhang optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daar buiten.

Volgens de Realisatieparagraaf dient in bestaand stedelijk gebied optimale benutting van bestaand bebouwd gebied plaats te vinden om verrommeling een halt toe te roepen. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Het wordt moeilijker gemaakt om nieuwbouw in het buitengebied te realiseren. De bundelingsdoelstellingen uit de Nota Ruimte blijven actueel. Het Rijk toetst of provincies het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in het provinciale en regionale ruimtelijke beleid opnemen.

Het plangebied maakt deel uit van de Rijksbufferzone Oost-IJsselmonde. Deze zones zijn ingesteld om de landschappelijke waarden te behouden en te voorkomen dat steden en dorpen tegen elkaar groeien. In de Rijksbufferzones komt de nadruk te liggen op de versterking van de recreatieve waarden van het gebied. Binnen deze bufferzones mag in principe niet gebouwd worden. Wel kan hiervan afgeweken worden in het kader van provinciale regelingen zoals 'Rood voor groen'.

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) & Barro (2011)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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, in stand houden 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.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

2.2.2 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van ten minste 'stand still' (de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren) en zo mogelijk verbeteren van de waterkwaliteit. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'.

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen, genomen door gemeente en andere partijen, nodig zal zijn ('tandje erbij').

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen, is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit scheiden, schoonhouden en schoonmaken.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft aan hoe de rijksoverheid denkt dat de Randstad over pakweg 30 jaar kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio. Eind oktober 2009 is de vaststellingsprocedure van deze rijksnota afgerond.

De Structuurvisie gaat uit van vier speerpunten (principes) om van de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende Europese topregio te maken. De speerpunten zijn:

- leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta;
- versterken van de wisselwerking tussen groen (natuur), blauw (water) en rood (bebouwing);
- wat internationaal sterk is, sterker maken;
- krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

Voor het buitengebied van Zwijndrecht is hetgeen de Structuurvisie zegt over het speerpunt versterken van de wisselwerking tussen groen, blauw en rood van belang. In de Structuurvisie onderkent het Rijk het belang van recreatief groen rond steden en het feit dat het noodzakelijk is een extra kwaliteitslag te maken. Dit gebeurt door groenblauwe topkwaliteit nabij de steden te realiseren. Het Rijk ziet dit als een gezamenlijke inspanning van overheden en marktpartijen. Groenblauwe topkwaliteit is niet alleen van belang voor de inwoners van de steden, maar oefent ook aantrekkingskracht uit op (inter)nationale bezoekers. Het verhoogt de kwaliteit van leven en verbetert het vestigingsklimaat in de buurt van steden. Daarnaast vormt groenblauwe topkwaliteit nabij de steden een aantrekkelijke contramale tegen de verstedelijking. Deltapoort is volgens de Structuurvisie Randstad een mogelijke locatie voor het realiseren van groenblauwe topkwaliteit.

2.3.2 Structuurvisie Zuid-Holland (vastgesteld 2 juli 2010)

De provincie heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland vastgesteld. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Het buitengebied van Zwijndrecht komt op verschillende manieren in de provinciale structuurvisie aan de orde, waarbij vooral de hoofdpogave 'stad en land verbonden' relevant is. Het buitengebied van Zwijndrecht is onderdeel van het provinciaal landschap IJsselmonde. In de begrensde provinciale landschappen ligt een beschermings- en ontwikkelingsopgave. De bescherming geldt voor het waardevolle cultuurhistorische landschap en rust. De ontwikkeling is gericht op een recreatief routenetwerk, natuur en verbrede landbouw, in evenwicht met de beschermingsdoelen. Zuid-Holland wil de provinciale landschappen inbedden in een robuuste, samenhangende ruimtelijk-economische structuur. Een fijnmazig groenblauw netwerk en verbreding van de landbouw in combinatie met recreatie, natuur en water zijn hiervoor basisingrediënten. Hierdoor neemt de recreatieve bruikbaarheid toe van waardevolle landschappen in de invloedssfeer van het stedelijk netwerk. Een aanzienlijke verbetering van toegankelijkheid en ontsluiting van de gebieden is een voorwaarde voor een goede relatie met de omringende steden. Een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden en vaarroutes moet hieraan bijdragen. Hierdoor neemt de recreatieve bruikbaarheid van deze waardevolle landschappen in de invloedssfeer van het stedelijk netwerk toe. Dan pas zijn de provinciale landschappen een voorziening voor het stedelijk systeem en zullen steden meer verantwoordelijkheid voelen voor de ontwikkeling en het behoud van deze gebieden.

De provincie karakteriseert IJsselmonde als een relatief kleinschalig en afwisselend veen- en kleipolderlandschap, dat begrensd wordt door stedelijk gebied of rivier. Verstedelijking en zware infrastructuur (A16, A15, Betuweroute, HSL en rangeerterrein Kijfhoek) hebben het landschap beïnvloed en gefragmenteerd. De Oude Maas, omzoomd met getijdengrienden en recreatiegebieden vormt de verbindende schakel tussen oost en west en is daarmee een belangrijke drager van het landschap. Gebiedsopgaven in IJsselmonde is een belangrijke opgave de robuuste versterking van de recreatieve en landschappelijke kwaliteit en ontwikkeling tot provinciaal landschap als onderdeel van het landschappelijk netwerk. Dit betekent de ruimtelijke fragmentatie verminderen, infrastructuur beter inpassen en verrommeling aanpakken en saneren. De samenhang tussen de gebiedsprojecten Park Deltapoort en Buytenland is hiervoor een voorwaarde.

2.3.3 Verordening Ruimte (vastgesteld 2 juli 2010) en 1e herziening (februari 2011)

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant voor het bestemmingsplan.

Regels voor het gebied buiten bebouwingscontouren

Bebouwing ten behoeve van stedelijke functies buiten bebouwingscontouren is niet toegestaan, uitzonderingen hierop zijn onder andere:

- Ruimte voor Ruimte;
- nieuwe landgoederen;
- niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing;
- woningen in bebouwingslinten na sloop van bestaande bebouwing;

- uitbreiding bestaande niet-agrarische functies.

De regeling Ruimte voor Ruimte is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. Per 5.000 m² gesloopte kas mag 1 compensatiewoning worden teruggebouwd tot een maximum van 3 woningen. Per 1.000 m² gesloopte bedrijfsbebouwing mag 1 compensatiewoning worden teruggebouwd tot een maximum van 3 woningen. Dit geldt alleen voor gebouwen en kassen die voor 1 januari 2003 zijn opgericht en als het hele complex met bedrijfsgebouwen en/of kassen wordt gesloopt.

Nieuwe bebouwing ten behoeve van recreatieve functies buiten bebouwingscontouren is toegestaan voor:

- kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van een gebied;
- recreatiewoningen binnen gebieden voor verblijfsrecreatie.

Agrarische bedrijven

In de verordening zijn specifieke regels opgenomen waarmee in bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden:

- agrarische bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel dat een maximale omvang heeft van 2 ha;
- nieuwe bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
- voor een volwaardig agrarisch bedrijf is maximaal een bedrijfswoning toegestaan of het aantal dat reeds is vergund;
- nieuwe intensieve veehouderijen zijn uitgesloten;
- nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is buiten de concentratiegebieden niet toegestaan;
- bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven is een oppervlak van 2 ha aan kassen toegestaan;
- nieuwvestiging van boom- en sierteeltbedrijven is buiten de concentratiegebieden niet toegestaan;
- bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven is een oppervlak van 300 m² aan kassen toegestaan;
- nevenfuncties zoals zorg, minicampings en overige agro-gerelateerde voorzieningen zijn onder voorwaarden bij agrarische bedrijven toegestaan.

Ecologische Hoofdstructuur

- Bestemmingsplannen dienen de bestaande natuurgebieden te beschermen tegen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.
- Bestemmingsplannen voor de gronden die zijn aangewezen als zoekgebied wijzen geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken.

2.3.4 Regionale structuurvisie 'Ruimte geven'

De regionale structuurvisie 'Ruimte geven' is gebaseerd op het streefbeeld: We zijn een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bewoners, bedrijven en bezoekers en een stedelijk gebied dat aantrekkelijk is voor de markt om in te investeren. De recreatieve routes over land en water die samen het netwerk van lokale recreatieve voorzieningen vormen te versterken. Op IJsselmonde is niet zozeer sprake van een landschappelijk waardevol gebied,

maar van de behoefte een niet stedelijke duurzame buffer te ontwikkelen tussen het stedelijk gebied van de regio Rotterdam en de Drechtsteden. IJsselmonde kent agrarisch landschap maar dit landschap is reeds dusdanig versnipperd ten gevolge van infrastructuur, stedelijke ontwikkelingen en Kijfhoek, maar ook ontwikkelingen binnen de agrarische sector zoals glastuinbouw. Er is dus op IJsselmonde geen sprake meer van een pastoraal agrarisch landschap dat behouden dient te blijven. De vraag is hier niet welke ontwikkelingen nodig zijn om de kwaliteiten te behouden, maar welke ontwikkelingen ervoor zorgen nieuwe kwaliteiten te bereiken. Een interstedelijk stadspark met een passende mix van rood, groen en blauw is het beste antwoord om tot een aantrekkelijk gebied te komen dat de stedelijke druk die vanuit twee richtingen komt om te zetten in een kans. Zo kunnen de contouren van zowel de Rotterdamse regio als de Drechtsteden duurzaam en zorgvuldig vastgelegd worden. Recreatieobjecten, horeca, bijzondere publieksfuncties, activiteiten etc. maken dit gebied aantrekkelijk om te wonen, robuust tegen verdere versnippering en verloedering, en uiteindelijk het recreatief uitstapje bij uitstek. Daarin kunnen ook bijzondere vormen van wonen gerealiseerd worden. Voor substantiële volumes is dit gebied minder geschikt.

2.3.5 Groenblauwe netwerk Drechtsteden

De regio Drechtsteden streeft naar een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Groen draagt daar in belangrijke mate aan bij. In dit kader is de ambitie uitgesproken dat in de regio een samenhangend groenblauw netwerk wordt gerealiseerd. Met het groenblauwe netwerk wil de regio een kwalitatief, bereikbaar en samenhangend gebied van groenblauwe structuren en gebieden in en rond de stedelijke bebouwing organiseren die met elkaar en de stad verbonden zijn. De toegenomen natuurwaarden, diversiteit en toegankelijkheid van natuurgebieden die door dit netwerk ontstaan, dragen bij aan een aangenaam leefklimaat in de Drechtsteden. De Drechtsteden worden omringd door vier natuurlandschappen: de Dordtse en Sliedrechtse Biesbosch, de Alblasserwaard, Hoeksche Waard en IJsselmonde. Door de vele onderbrekingen door bebouwing, wegen en sporen, is er vaak nauwelijks verbinding tussen de gebieden waardoor ecologische diversiteit beperkt is. De toegang tot natuurgebieden kan sterk worden verbeterd zodat inwoners en bezoekers beter gebruik kunnen maken van de natuur. De ontwikkeling van het groenblauwe netwerk biedt ook kansen voor recreatie. Meer toegang en meer ecologische diversiteit maken de natuurgebieden tot een aantrekkelijk verblijf voor inwoners en bezoekers van de regio. Met een uitgekiend systeem van fietspaden, wandelroutes en recreatieve knooppunten wordt hiervoor gezorgd.

Voor de periode 2008-2013 is een uitvoeringsprogramma opgesteld. In de bestaande groenprogrammering is inmiddels focus aangebracht aan de hand van vier iconen waarvan één op grondgebied van Zwijndrecht: Park Deltapoort.

2.3.6 Beleidsvisie Groen provincie Zuid-Holland

De beleidsvisie Groen zal de beleidsagenda gaan vormen voor de groene ruimte (thema's natuur, recreatie, landschap, landbouw) in de provincie Zuid-Holland tot het jaar 2016 (met een doorkijk naar 2025). In deze visie komt minder de nadruk te liggen op de aanleg van hectares (kwantiteit) en meer op de verbetering van de kwaliteit van de groene ruimte. Bij de beleidsvisie Groen hoort een concreet uitvoeringsprogramma waarin in eerste instantie voorrang wordt gegeven aan provinciale projecten en ambities. De provincie Zuid-Holland stelt daarnaast gemeenten in de gelegenheid om projecten aan te dragen voor dit uitvoeringsprogramma. Projecten die uiteindelijk in het uitvoeringsprogramma worden opgenomen, komen in aanmerking voor subsidie (maximaal 50% cofinanciering door de provincie). Voor onze gemeente is het van belang dat ingezet wordt op realisatie van de Quick Win-projecten en routenetwerken in de Drechtsteden en lopende projecten die bijdragen aan realisatie van de gebiedsvisie, zoals het Develbos en polder Buitenland. De beleidsvisie Groen en het uitvoeringsprogramma zal in oktober 2012 ter vaststelling aan

Provinciale Staten worden voorgelegd.

2.3.7 Gebiedsvisie Deltapoort

De Gebiedsvisie geeft handvatten om het landschap aantrekkelijker, bruikbaar en toegankelijker te maken voor de recreant uit de omgeving. Hiertoe moeten versnippering en verrommeling worden teruggedrongen, dit sluit aan bij de ambities uit de ontwikkelstrategie buitengebied Zwijndrecht. Verbetering van het recreatieve routenetwerk, gericht op fietsen, wandelen, paardrijden en kanoën, krijgt in de visie veel aandacht. Voor de verschillende themagebieden zijn in de visie (regionale) opgaven benoemd: bereikbaarheid, herstructurering bedrijventerreinen, glastuinbouw, grondgebonden landbouw en routenetwerk. De uitwerking van deze opgaven gaat de basis vormen voor het uitvoeringsprogramma met daarin concrete projecten.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad

De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad op 16 februari 2010 vastgesteld. In deze Structuurvisie geeft de gemeente haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Zwijndrecht in de komende 10 jaar als 'Ondernemende tuinstad'. De Structuurvisie richt zich op het realiseren van een kwaliteitssprong in plaats van het realiseren van een volgende groeispurt. Deze kwaliteitssprong heeft de gemeente ook voor ogen met het buitengebied. Het buitengebied is daarom gekarakteriseerd als het recreatief uitloopgebied van de inwoners van Zwijndrecht en Heerjansdam. Het feit dat te midden van het stedelijk gebied een groen en recreatief gebied aanwezig is draagt in hoge mate bij aan de woonkwaliteit in het omringende stedelijk gebied. De recreatieve mogelijkheden dienen hiervoor wel uitgebouwd te worden en de verrommeling en versnippering van het landschap aangepakt te worden. De structuurvisie beschouwt het buitengebied van Zwijndrecht als een stepping stone tussen omringende nationale landschappen. Het versterken van de landschappelijke en ecologische relaties met deze nationale landschappen biedt ook kansen voor het verbeteren van de toegankelijkheid en de bruikbaarheid van het buitengebied voor de inwoners van Zwijndrecht.

2.4.2 Ontwikkelingsstrategie Buitengebied

De gemeenteraad heeft de Ontwikkelstrategie Buitengebied in oktober 2011 vastgesteld. Deze strategie bestaat uit een visie en een uitvoeringsdeel en is een nadere uitwerking op de Structuurvisie Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad.

In hoofdstuk 3 wordt de strategie nader besproken.

2.4.3 Waterplan H tot Z (2003)

De Waterschappen in Zuid-Holland Zuid willen samen met de inliggende gemeenten stedelijke waterplannen ontwikkelen. Dit vloeit voort uit regeringsbeleid (Vierde Nota Waterhuishouding), waarin nadrukkelijk wordt gepleit voor vorming van een visie van de gemeente en waterschappen op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als in het buitengebied voor de betreffende gemeente.

Een stedelijk waterplan geeft invulling aan deze visie voor wat betreft het deel binnen de bebouwde kom. Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld. Ze kunnen niet los van elkaar worden gezien, omdat beide gemeenten water gebruiken uit de Waal.

2.4.4 Waterstructuurplan 2007

In het waterstructuurplan werken gemeente en waterschap samen om het stedelijke watersysteem op orde te krijgen. Het waterstructuurplan vult het Waterplan van H tot Z aan en actualiseert deze aan de normen van het beleidskader Waterbeheer 21^e eeuw (WB21).

De toekomstige waterstructuur van Zwijndrecht en Heerjansdam is samenhangend en zorgt voor een goede ontwatering en afwatering van hemel- en kwelwater. Het systeem voldoet aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en is hiermee toegerust op de toegenomen hoeveelheid water door verstedelijking en klimaatsverandering.

Conform afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water is het watersysteem in 2015 op orde. Wel kan het zijn dat voor gebieden, waar geen ruimte voor wateropvang beschikbaar is, voorlopig wordt gekozen voor afvoer naar en berging in andere gebieden. In 2050 moet het watersysteem 'echt' op orde zijn.

Voor de lange termijn zijn drie hoofdoplossingsrichtingen geformuleerd:

- Devel tot schoonwaterreservoir ontwikkelen;
- het stedelijk waterafvoersysteem herinrichten;
- extra ruimte voor waterberging realiseren.

Duidelijk zal zijn dat het zoeken naar extra ruimte voor waterberging de nodige consequenties kan hebben voor het buitengebied.

Visie voor watersysteem Heerjansdam

Voor zowel de kern van Heerjansdam als de Polder het Buitenland dient de hoeveelheid oppervlaktewaterberging te worden vergroot. Dit moet logischerwijs worden verbonden met de bestaande waterstructuur, om niet alleen de bergende werking te kunnen leveren, maar ook een goede waterkwaliteit (robuustheid watersysteem). Bij bouwen in de Polder het Buitenland zal het watersysteem een sturende factor zijn. Het versterken van de waterstructuur moet gecombineerd worden met natuur- en recreatieve functies. De volgende kansen worden gezien voor het watersysteem van Heerjansdam:

- het versterken van de (visuele) relatie van Heerjansdam met de Waal en het benutten van de recreatiemogelijkheden van het water;
- het vergroten van de schoonwatervoorraad van de voorboezem;
- het realiseren van waterberging aan de noordoostzijde van de kern.

Maatregelen Uitvoeringsprogramma Waterstructuurplan

De 19 maatregelen van het Waterstructuurplan Zwijndrecht zijn:

- onderzoek peilverhoging in combinatie met flexibel peilbeheer in de Devel;
- onderzoek locatie water inlaat vanuit Oude Maas;
- aanleg inlaat Oude Maas en verbinding naar Devel;
- aanpassen duiker om noordtak en zuidtak te scheiden;
- inlaat vanuit de Devel (stroomrichting omkeren);
- realisatie van de verbinding tussen Centrum en Kort Ambacht;
- verbinden van de waterpartij bij de begraafplaats met de zuidtak;
- realisatie 2 ha water in spoorzone en verbinden met de zuidtak;
- verbinding ter plaatse van de Lindtsebenedendijk;
- verbinding ter plaatse van de Meerkoetstraat aan de zuidtak;
- verbinding ter plaatse van de Develweg aan de zuidtak;
- aanpassen gemaal voor afvoer naar landelijk gebied;
- inlaat vanuit de Devel;
- afvoerpunt naar Devel afsluiten;
- verbinden met gemaal voor afvoer naar landelijk gebied;

- verbinden geïsoleerd water met zuidtak;
- realisatie 20% water in Polder het Buitenland;
- waterberging Noord-Oost Heerjansdam;
- vergroten voorboezem Gors.

2.4.5 Woonvisie Zwijndrecht 2015: Ruimte voor kwaliteit

Voor wat betreft wonen ligt er een specifieke opgave op het gebied van kwaliteit. In een tijdperk waar onderscheidend vermogen steeds belangrijker wordt, heeft Zwijndrecht als woongemeente onvoldoende een eigen gezicht. Nu nog is de prijs-kwaliteitverhouding van het woningaanbod binnen de gemeente een sterke troef. Voor een prijs die vergelijkbaar is met de regio Rotterdam, bieden Zwijndrecht en Heerjansdam een woonomgeving die aanzienlijk hoger wordt gewaardeerd. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat het zo blijft.

Een substantieel deel van de inspanningen van de gemeente is er daarom op gericht de inwoners ook in de toekomst 'waar voor hun geld' te blijven bieden. Dat wordt gedaan door te versterken wat er al is en toe te voegen wat nog wordt gemist. Kernbegrippen daarbij zijn: duurzaam, levensloopbestendig, zeggenschap, keuzevrijheid, identiteit en kwaliteit van samenleven.

Op het gebied van identiteit moet Zwijndrecht als woongemeente een duidelijker eigen gezicht krijgen. Instrumenten hiervoor zijn:

- opstellen toekomstvisie;
- versterken bestaande kwaliteiten (betaalbaar, rustig en groen woonmilieu voor 'gewone' mensen met vooral een lager tot middeninkomen);
- toevoegen nieuwe woonmilieus aansluitend op wensen van hogere inkomensgroepen en mensen met een rode en blauwe leefstijl.

Trefwoorden zijn: maximale variatie aan woningtypen en gevelbeelden, onderscheidende architectuur, status en luxe. We doen dit met name door het ontwikkelen van strategische locaties als het Maasterras en (onder regionale regie) de Noordoever. Daarnaast onderzoeken we of er behoefte is aan meer landelijke woonmilieus. Dit kan ertoe leiden dat bestaand beleid voor het buitengebied ter discussie wordt gesteld.

2.4.6 Milieu Uitvoeringplan

Afwegingen in de milieu-uitgangspunten van de gemeente worden gemaakt vanuit de integrale visie op Zwijndrecht: een aantrekkelijke gezonde, veilige en duurzame woonplaats. Dit vormt de onderlegger voor de keuze van de thema's en de bijbehorende doelstellingen.

- Aantrekkelijk Zwijndrecht:
Zwijndrecht moet uitgroeien tot een gemeente waar mensen prettig kunnen leven, wonen en werken. Aantrekkelijk voor iedereen: kinderen, volwassenen en ouderen.
- Gezond:
Het leefklimaat is niet aantrekkelijk zonder een gezonde omgeving. Mensen in Zwijndrecht moeten gezond oud kunnen worden.
- Veilig:
Naast een gezonde leefomgeving wil de gemeente de bewoners ook een veilige woonomgeving bieden. De veiligheidsrisico's van de centrale ligging van de gemeente moet voor de inwoners zoveel mogelijk beperkt worden.
- Duurzaam:
Het milieu wordt gezien als 'motor van innovatie': de gemeente probeert continu duurzame antwoorden te vinden op vragen over wonen, werken en leven.

Integraliteit

Naast de inhoudelijke doelstellingen is de gemeente van mening dat de milieubijdrage beter geïntegreerd moet worden in processen en projecten. Door de milieucapaciteit vooraan in het proces de ruimte te geven voor een creatieve en innovatieve inbreng in beleid- en projectontwikkeling, wordt bijgedragen aan het duurzame karakter van deze ontwikkelingen. Zodra milieu al aan het begin van een proces kan sturen, is achteraf corrigeren niet meer nodig. Een actieve milieuparticipatie en een proactieve samenwerking zijn hierbij erg belangrijk. Bewustwording is één van de belangrijke speerpunten. Om deze reden kiest de gemeente met milieu de ontwikkelingsrichting: milieu is integraal onderdeel van de ontwikkeling van Zwijndrecht en participeert hierbij vanaf het begin van het proces.

Het zal duidelijk zijn, dat het bovenstaande geen concrete acties inhouden voor het Buitengebied. Toch zullen, alle concrete acties, plannen en ontwikkelingen in dit gebied hieraan moeten worden gerelateerd.

2.4.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Hoofddoel van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Zwijndrecht is een gemeentebreed evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, zodat de ruimtelijk-economische dynamiek in het stadscentrum en op de werklocaties wordt bevorderd en de kwaliteit van de leefomgeving in de woonwijken wordt versterkt.

Dit hoofddoel is uitgewerkt in subdoelen voor bereikbaarheid, leefomgevingkwaliteit en verkeersveiligheid.

Uitgangspunten in beleid

- Mobiliteit in de samenleving

Ontwikkeling mobiliteit in Zwijndrecht moet in verhouding staan met wensen van de samenleving ten aanzien van leefomgevingkwaliteit. Er zijn collectieve belangen, zoals het belang van een goede bereikbaarheid van bestaande en toekomstige woon- en werkgebieden. Goede infrastructuur is essentieel voor de bereikbaarheid van steden, economische kerngebieden, voorzieningen, recreatieterreinen en natuurgebieden.

- Waterbus

De waterbus is een belangrijk onderdeel van het fietsnetwerk in de Drechtsteden. Zeker over grotere afstanden is de waterbus een goede aanvulling op het fietsnetwerk, vooral voor woon-werkverkeer. De gemeente streeft ernaar het vaargebied van de waterbus uit te breiden met een verbinding naar de Dordtse Kil en 's-Gravendeel, via de Groote Lindt. Het fietsnetwerk moet hierop aansluiten. Mogelijk wordt de verbinding in de toekomst over de Oude Maas doorgetrokken naar Rotterdam en komt ook een halte bij Heerjansdam in beeld. Ter plaatse van de Zwijndrechtse Noordoevers wordt in de toekomst mogelijk ook voorzien in een halte voor de waterbus.

- Voetgangers

Het voetpadennetwerk uit het Voetgangersrouteplan van 1995 vormt de basis voor het toekomstige netwerk. De gemeente geeft prioriteit aan routes binnen het stadscentrum. Aandachtspunten zijn onder meer de oversteekbaarheid van de Ringdijk, de bereikbaarheid van Walburg, de oversteekbaarheid van de Koninginneweg, de route naar het LOC en de routes door het Maasterras van en naar het station. De HOV-D-haltes en het station worden opgenomen in het voetpadennetwerk. De routes zijn zo veel mogelijk direct, goed toegankelijk en veilig. De keuze voor de locaties van eventueel nieuw aan te leggen

oversteekvoorzieningen wordt gemaakt bij de verdere uitwerking van het GVVP.

Er zijn klachten over de oversteekbaarheid van de Langeweg, met name het deel tussen de Bootjessteeg en de A16 (bij De Baak). De Langeweg maakt geen deel uit van de Stadsring. De maatregelen die worden voorgesteld in het GVVP leiden slechts tot een beperkte toename van de verkeersintensiteit in 2015 (met GVVP circa 17.000 mvt/etmaal in plaats van 16.000 zonder GVVP). Wel is er sprake van een toename ten opzichte van de huidige intensiteiten (circa 10.000 mvt/etmaal). Deze toename is vrijwel volledig autonoom van aard (zou zich sowieso voordoen) en is niet het gevolg van het GVVP. De toekomstige verkeersintensiteiten op de Langeweg geven op dit moment geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Er zijn reeds gedeeltelijk vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig langs de weg. Ter hoogte van De Baak maken fietsers gebruik van de parallelweg. Nader onderzoek zal nog plaatsvinden om te bepalen of het wenselijk is om oversteekvoorzieningen aan te leggen. In Heerjansdam verbetert de positie van voetgangers doordat het autoverkeer op een aantal verbindingen een minder prominente positie krijgt.

Verbetering van de infrastructuur leidt tot een betere bereikbaarheid. Hiermee worden meerdere doelen gediend. Vaak gaat het om verbetering van de economische concurrentiepositie (genoemd in het GVVP). In de ontwikkeling van het buitengebied moet echter eveneens goed worden nagedacht over de ontsluiting (lees bereikbaarheid), waarbij negatieve gevolgen van meer verkeer, zoals verkeersonveiligheid en milieubelasting, zoveel mogelijk worden beperkt.

Programma tot 2015

A. Gebiedsgerichte aanpak en

B. Beter benutten bestaande infrastructuur

- Aansluiting HIA op A16 krijgt een prominentere rol.
- Aansluiting Zwijndrecht functioneert primair als ontsluiting van het stadscentrum.
- Gemeente vormt de huidige binnen- en buitenring om tot de Stadsring, waarop het verkeer vanuit de woonwijken naar het stadscentrum, de werkgebieden en de A16 wordt afgewikkeld.
- Rondom het station realiseert de gemeente de Stationsring.
- Koninginneweg wordt heringericht als aantrekkelijk verblijfsgebied, waar autoverkeer gast is.

C. Stimuleren openbaar vervoer en fiets en

D. Verknopen

- Langs Stadsbrug, bij het station, langs de Koninginneweg, bij Walburg en in De Volgerlanden treft de gemeente voorzieningen voor de komst van het HOV-D.
- Waterbussysteem wordt versterkt en krijgt nadrukkelijker rol als verbinding over de rivieren naar de regiogemeenten.
- Voor kwetsbare doelgroepen zoekt de gemeente naar passend vraagafhankelijk vervoer.
- Tussen Zwijndrecht en Heerjansdam functioneert een passende openbaarvervoersverbinding.
- De gemeente blijft werken aan verbetering van de OV-kwaliteit in de concessie Drechtsteden.
- De bestaande fietsroutes en voetpaden tussen de woonwijken en de winkelcentra, de scholen, de sportaccommodaties en de werkgebieden en rondom het station worden verbeterd.
- Er komt voldoende fietsparkeergelegenheid van goede kwaliteit bij de belangrijkste

bestemmingen.

- De verkeersveiligheid en de sociale veiligheid langs fiets- en voetpaden worden verbeterd, onder meer door bundeling en betere verlichting.
- Tussen de netwerken van de auto, het openbaar vervoer en de fiets- en voetpaden komen comfortabele en veilige overstappunten.

E. Parkeren

- De parkeerregulering in het stadscentrum wordt uitgebreid.
- In de woonwijken wordt ruimte geboden voor extra parkeerplaatsen.
- Parkeren op bedrijventerreinen wordt in samenwerking met het bedrijfsleven en belangenorganisaties zo georganiseerd, dat de overlast beperkt wordt en optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande voorzieningen.

F. Goederenvervoer

- Goederenvervoer wordt afgewikkeld over een beperkt aantal hoofdroutes, die hiervoor geschikt worden gemaakt.
- Samen met andere overheden zoekt de gemeente naar alternatieven voor het afwikkelen van het (inter)nationaal goederenvervoer over de A16 en het spoor door Zwijndrecht.
- Er komt een onderzoek naar de mogelijkheden van een milieuzone.

G. Leefomgevingskwaliteit

- De gemeente zorgt voor een betere verkeersdoorstroming op de hoofdroutes en minder verkeer in de verblijfsgebieden, waardoor de aantasting van het leefmilieu afneemt.
- Waar nodig past de gemeente geluidsreducerende maatregelen toe.
- De gemeente treft maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, ook al voldoet Zwijndrecht in 2015 aan de geldende normen.
- De gemeente zoekt samen met andere overheden naar mogelijkheden om de overlast van de A16 en het spoor terug te dringen.
- De gemeente stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer, de fiets en de benenwagen.

H. Verkeersveiligheid

- Bij aanpassingen van de weginrichting wordt maatwerk toegepast binnen de principes van Duurzaam Veilig.
- De gemeente maakt werk van educatie, voorlichting en handhaving.
- De ontwikkeling van de objectieve en subjectieve veiligheid wordt gemonitord.
- Knelpunten worden aangepakt, waar mogelijk binnen het project Veilige Linten.

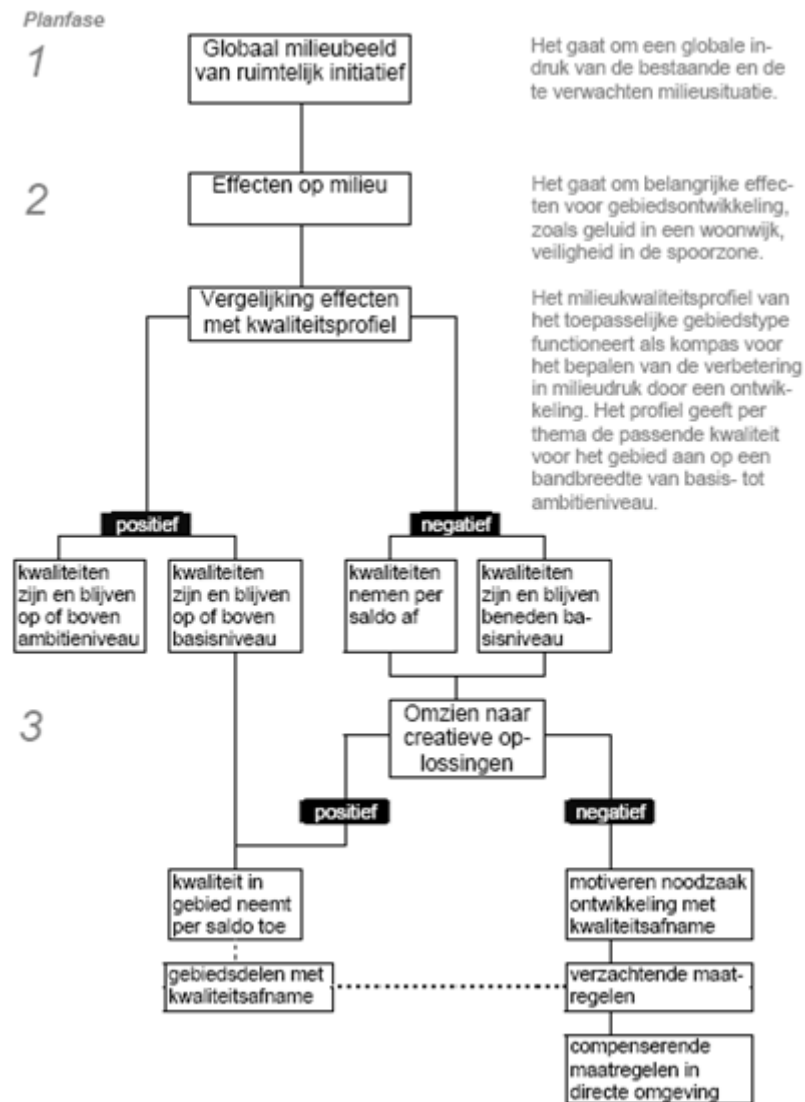
2.4.8 Handboek Duurzame Stedenbouw

Duurzame stedenbouw is erop gericht een juiste balans te vinden tussen de verbetering van het sociaaleconomisch functioneren in een gebied, de afname van milieubelasting en een goede, doelmatige ruimtelijke inrichting. Het handboek is een leidraad voor ieder ruimtelijk plan. Alle bij het ruimtelijke planproces betrokken partijen kunnen hun voordeel hiermee doen. Samenwerking is essentieel.

Zwijndrechtdoctrine

De Zwijndrechtdoctrine bepaalt dat bij alle ruimtelijke veranderingen en ingrepen per saldo een verlichting van de milieudruk moet worden nagestreefd. Deze doctrine wordt conform het milieubeleidsplan standaard in projecten gehanteerd. Hieronder staat de werkwijze toegelicht. De werkwijze loopt gelijk op met de milieu-inbreng in de projectfasen van het

planproces en kent een aantal stappen.



In deze werkwijze worden verschillende gebiedstypen met bijbehorende kenmerken gehanteerd, waarvan de volgende mede kunnen slaan op het Buitengebied.

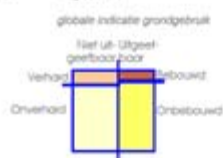
Dun wonen

Wonen in het groene of water-landschap, met volop ruimte en rust. Kenmerkend zijn de compacte - vaak exclusieve - woongebouwen, goed ingepast in het landschap. In Zwijndrecht zijn (nog) geen wijken die als voorbeeld dienen. Mogelijkheden bieden delen van Noordoevers en het buitengebied bij Heerjansdam.



Functies & gebruik

Hoofdfunctie	wonen
Nevenfunctie	recreëren, natuur bedrijven (cat. 1)
Functiemenging	zwak
Gebruiksintensiteit	laag (< 10 wo/hu)
Dichtheid	laag verhard
Grondgebruik	globale indicatie grondgebruik



Mobiliteitsprofiel

Schaal	lokaal
Verkeersstromen	bewoners, bezoekers
Vervoerwijze	auto > fiets > lopen > ov

22 Handboek duurzame stedenbouw Zwijndrecht

Accent milieuprofiel: wonen met respect omgeving

Ontwerp voor een verplaatsbaar buitenhuis, dat zelfs in de natuur zou kunnen staan, van Schie 2.0.



Voorbeeld van een woon-werkruimte, in een oude boomgaard. Werkruimten - bereiden - gaan volledig op in de omgeving. Breda.



Ontwerp met respect voor landschap, linien en bebouwing, het Elken-dal Deventer. Een groot deel van het gebied blijft onbebouwd als landschap-pelijke schakel tussen landgoederen en bossen. Witte zone: aanplant open-luifel bos.

Accent milieuprofiel: energieneutraal

Solitaire gebouwen met licht-infrarood. Bijvoorbeeld met lokale duurzame energie-opwekking.



Energiebalanswoningen te Neuzeland, Astenboort



0 CO₂-emissiewinning, Ellen-Leur. Dit wordt bereikt door passieve zonnepanelen, fotovoltaïsche cel, warmtepomp en warmte terugwinning.

Accent milieuprofiel: afstemming gebruik op bodem

De druk op de omgeving is het laagst en het groent ervan het hoogst door concentratie van bebouwing. Handhaving van landschap geschiedt via geïsoleerde grondbalans en selectieve ophoging, afgestemd op grondwaterpeil en draagkracht.



Compacte en flexibele gebouwen op perenniumniveau bieden plek voor diverse functies. Zoals woon / werk-eenheden op water, en wonen boven werken. Illustraties: Roodendaal, Deventer.



Afstemming van de situering van functies op de bodem-omstandigheden kan de haalbaarheid van een sanering vergroten. Woning op het maaiveld van wonen en intensief groen kan leiden tot minder ingrijpende saneringswerken.



Alternatief voor landgoed of kasteel? Piramide 1 Domein, Houten. Trapsgewijze stapeling zorgt voor een optimaal ruimtegebruik binnen en buiten het gebouw. Groene ruimte is 'oogst' naar belkanten.

Agrarisch

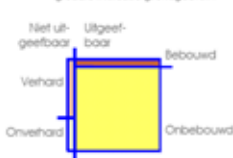
Dit gebied herbergt agrarische activiteiten als akkerbouw, veehouwen en/of tuinbouw. Daarnaast neemt recreatie een steeds belangrijker plaats in. Landschap-pelijk waardevol is het nog grotendeels open karakter en weidse karakter. Te vinden in het buitengebied van Zwijndrecht, en vooral in Heerjansdam.



Functies & gebruik

Hoofdfunctie	agrarische bedrijven
Nevenfunctie	wonen, recreëren
Functiemenging	zwak
Gebruiksintensiteit	matig extensief
Dichtheid	zeer laag (<10 wo/hu)
Grondgebruik	laag verhard

globale indicatie grondgebruik



Mobiliteitsprofiel

Schaal	lokaal en bovenlokaal
Verkeersstromen	bewoners, goederen, bezoekers, werknemers
Vervoerwijze	auto > fiets > lopen > ov

34 Handboek duurzame stedenbouw Zwijndrecht

Accent milieuprofiel: natuur langs erfgrenzen



Erfgrenzen bieden van natuur ruimte voor ecologie.

Accent milieuprofiel: recreatief medegebruik



Hotel en fietspaden in groene omgeving, Zwijndrecht: de open ruimte als trekpleister voor dag- en verblijfsrecreatie.

Accent milieuprofiel: ruimte voor duurzame energie



Het open karakter van het agrarisch gebied biedt mogelijkheden voor wind- en zonne-energie. Bespaard wordt op het energienet.

Links 2 voorbeelden uit Drachten van kleinschalig gebruik in de openbare ruimte, voor het waterbeheer en voor de straatverlichting.



Een grootschaliger voorbeeld: het zonnepark in Kleinwouke Duitsland. De panelen zijn visueel ingepast in het landschap. 13 paneelbomen voldoen aan de energiebehoefte van 45 huishoudens in de directe omgeving. Meervoudig grondgebruik: paarden en schapen begrazen de omliggende weide.



2.4.9 Welstandsnota

Welstandsbeleid is erop gericht een bijdrage te leveren aan het tot stand komen en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen, maar ook om gebieden aan te wijzen waar een bijzondere kwaliteit gewenst is. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en ieder afzonderlijk gebied behouden.

Het beleid voor het buitengebied van Zwijndrecht is vastgelegd in de bestemmingsplannen Buitengebied van de voormalige gemeenten Zwijndrecht en Heerjansdam.

Dijklint Heerjansdam

Afwisselende en soms kleinschalige bebouwing schept samen met de ligging en de duidelijke oriëntatie op de ringdijk een samenhangend beeld. Het dijklint langs de ringdijk vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van het dorp Heerjansdam en het polderlandschap van de Zwijndrechtse Waard. Doordat de lintbebouwing langs de dijk de ontwikkeling van de regio weergeeft heeft het bijzondere cultuurhistorische waarde.

De dynamiek van de lintbebouwing is gemiddeld en bestaat vooral uit kleine wijzigingen. Grootschalige vernieuwing komt nauwelijks voor en veranderingen blijven meestal beperkt tot hooguit de vervanging van een enkel pand. De aanleg van de HSL zal het kleinschalige beeld van de lintbebouwing aantasten. Het beleid is vooral gericht op het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie.

Voor lintbebouwing langs de ringdijk geldt een bijzonder welstandsregime. Bij wijzigingen dient het kleinschalige karakter, het afwisselende beeld met doorzichten en de individualiteit van de bestaande bebouwing behouden te blijven.

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in het bebouwingslint ringdijk Heerjansdam zal op de volgende aspecten worden getoetst:

1. Ligging:

- hoofdbebouwing staat op de dijk;
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de ringdijk;
- de voorgevelrooilijn ligt parallel aan de ringdijk;
- rooilijnen verspringen enigszins ten opzichte van elkaar;
- aan- en bijgebouwen liggen achter de hoofdmassa;
- doorzichten op het achterterrein en het landschap dienen behouden te blijven.

2. Massa:

- de gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- bebouwing voegt zich in maat en schaal naar omliggende bebouwing;
- panden hebben een opbouw van één tot twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak;
- de noklijn staat dwars of loopt parallel aan de ringdijk;
- op- en aanbouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven.

3. Architectonische uitwerking:

- de architectonische uitwerking is gevarieerd en zorgvuldig;
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, belijning en siermetselwerk in het gevelvlak;
- gevels zijn duidelijk geleed;
- gevelopeningen zijn staand traditioneel;
- Hollandse houten deuren en kozijnen en profilering vormen het uitgangspunt;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume.

4. Materiaal en kleurgebruik:

- kleur- en materiaalgebruik zijn terughoudend en traditioneel;
- gevels zijn overwegend uitgevoerd in rode of bruine bakstenen en een enkele keer in lichte tint;
- gestucte daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen.

Kijfhoek

De waarde van het gehucht Kijfhoek ligt in het schilderachtige beeld van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het open weidelandschap. De historie van het gehucht gaat terug tot de middeleeuwen en de omvang van de kern is nooit toegenomen. Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gehucht niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij de bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het waardevolle bestaande beeld. De aanleg van de HSL en de aanplant van bos ten noorden van het gehucht tasten de openheid van het landschap aan, waardoor de vrije ligging van Kijfhoek wordt beperkt. Het beleid is gericht op het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie.

Voor Kijfhoek geldt een bijzonder welstandsregime, dat is gericht op het behoud van de huidige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur. Bij wijzigingen zal er vooral worden beoordeeld op inpassing in het historische karakter en de individualiteit van de bebouwing.

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in Kijfhoek zal op de volgende aspecten worden getoetst:

1. Ligging:

- de bebouwing staat vrij;
- de hoofdbebouwing staat op de kop van de kavel;
- per erf of kavel is er één hoofdmassa;
- hoofdgebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de weg;
- openheid van en doorzichten op het landschap handhaven.

2. Massa:

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- bebouwing voegt zich in maat en schaal naar omliggende bebouwing;
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met hellend dak;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven;
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst.

3. Architectonische Uitwerking:

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd;
- gevelopeningen zijn staand;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt;
- wijzigingen en toevoegingen in maat, schaal en stijl zijn zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume.

4. Materiaal en kleurgebruik:

- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel;
- de gevels van hoofd- en bijgebouwen zijn van rode of gele baksteen;
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen;
- de daken van hoofd- en bijgebouwen zijn afgedekt met gegolfde, gebakken pannen of met een rieten dakbedekking;
- houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit of donkergroen.

Buitengebied

De waarde van het buitengebied ligt vooral in het landschap. De agrarische sector vervult een grote rol van betekenis als beheerder en instandhouder van dit waardevolle landschap. Oorspronkelijke structuurelementen zoals dijken, kades en watergangen zijn de waardevolle landschappelijke elementen die goed tot hun recht dienen te komen. Ook komen er in het gebied enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor, die herinneren aan de agrarische oorsprong van IJsselmonde. Een deel hiervan is monument.

Het buitengebied van Zwijndrecht is de laatste jaren aan verandering onderhevig geweest door de bouw van kassencomplexen, woonwijken en recreatiegebieden. Ook de aanleg van nieuwe infrastructuur, zoals de Betuwelijn en de HSL, heeft veel ruimtelijke veranderingen met zich meegebracht. Doordat de resterende groene ruimte tussen de twee kernen planologisch beschermd is, blijft het huidige open gebied ook in de toekomst een belangrijke rol vervullen als groene ruimte voor de gemeente.

Behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing is beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van inritten en dergelijke grenzend aan ontsluitingswegen.

Voor het buitengebied geldt een bijzonder welstandsregime. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen dienen sober en zorgvuldig te zijn vormgegeven, met een terughoudend kleurgebruik in overeenstemming met de landschappelijke waarde van het gebied.

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in het buitengebied zal op de volgende aspecten worden getoetst:

1. Ligging:

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde;
- doorzichten zoveel mogelijk behouden;
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg;
- de rooijlijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar en volgen de weg;
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn;

- publieke of representatieve functies zijn gericht op de weg;
 - bedrijfsgebouwen liggen achter de hoofdmassa, opslag bij voorkeur uit het zicht houden;
 - grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten is in principe ongewenst;
 - kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben eenzijdige oriëntatie.
2. Massa:
- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
 - woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap;
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm met een onderbouw van één laag en een zadeldak;
 - bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak;
 - de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters;
 - op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
3. Architectonische uitwerking:
- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd;
 - gebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd;
 - zeer grote lengtes zijn door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken;
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume.
4. Materiaal- en kleurgebruik:
- de kleuren zijn traditioneel en terughoudend in overeenstemming met de landschappelijke kwaliteiten;
 - gevels van woongebouwen zijn van baksteen;
 - hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen;
 - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
 - kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing;
 - houtwerk is geschilderd of gebeitst;
 - aanbouwen en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa.

Objectgerichte welstandscriteria

Boerderijen

De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee kan het beeld ingrijpend veranderen. De hoofdopzet van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

Voor de boerderijen in Zwijndrecht geldt een bijzonder welstandsregime. Naast de ordening op het erf zal er onder meer worden beoordeeld op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

Bij de welstandsbeoordeling van plannen voor boerderijen zal op de volgende aspecten worden getoetst:

1. Ligging:

- er is één hoofdmassa en deze staat voor de bijgebouwen;
- heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf aanhouden;
- rooilijnen zijn evenwijdig aan de weg of liggen parallel aan het verkavelingspatroon;
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken;
- het hoofdgebouw is met de voor- of representatieve gevel gericht naar de weg.

2. Massa:

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend;
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met in principe een zadeldak;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- zijgevels hebben vensters.

3. Architectonische uitwerking:

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd;
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw wordt benadrukt;
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat en schaal zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume;
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd en voorzien van profileringen;
- bijgebouwen als hallen en schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa;
- vensters in het woongedeelte zijn staand;
- vensters hebben een onderverdeling met bijvoorbeeld tussenkalven.

4. Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels zijn in principe gemetseld in roodbruine baksteen en soms voorzien van stucaccenten;
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen of natuurriet;
- bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
- het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.

Agrarische bedrijfsgebouwen

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en daarbij horende functies. In de toekomst kunnen oude gebouwen worden vervangen, maar ook meer agrarische bijgebouwen worden geplaatst.

Het beleid voor de agrarische bedrijfsgebouwen is gericht op het beheer van het landschap, waarin de agrarische bedrijven een belangrijke rol vervullen. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst, gezien het open landschap en de daaruit volgende goede zichtbaarheid van de gebouwen. De plaatsing van de gebouwen moet recht doen aan het verkavelingspatroon van het landschap.

Voor de functionele agrarische bedrijfsgebouwen geldt het reguliere welstandsregime, waarbij terughoudende vormgeving en kleurstelling het meest van belang zijn.

Bij de beoordeling van bouwplannen voor agrarische bedrijfsgebouwen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria:

1. Ligging:

- plaatsing achter het hoofdgebouw;
- het gebouw is bij voorkeur met de korte gevel gericht naar de weg;
- rooilijnen variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan het verkavelingspatroon;
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken.

2. Massa:

- agrarische bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- agrarische bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw van één laag met bij voorkeur een flauw hellend zadeldak en anders een plat dak.

3. Architectonische uitwerking:

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en zorgvuldig;
- geen reclame-uitingen op of aan (schuur)kassen plaatsen.

4. Materiaal- en kleurgebruik:

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat en anders uit transparant glas;
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied;
- daken zijn bij voorkeur grijs en anders van glas.

Beeldkwaliteitplan Lindtsedijk e.o.

Het beeldkwaliteitplan zet in op het behoud en versterken van het bestaande karakter en beeld van de Lindtsedijk als geheel. Het kader waarborgt de benoemde kwaliteiten van de dijk: het gevoel van ruimte en rust, het informele karakter, het zicht op het landschap en de natuur en de karakteristieke dijkbebouwing. Hiermee worden bedreigingen die de karakteristiek van de dijk aantasten tegengegaan of zelfs omgebogen tot kansen om deze kwaliteiten te versterken. Het beeldkwaliteitplan streeft naar een balans tussen samenhang en diversiteit. Om dit te bereiken zijn geen harde regels opgesteld, maar is de essentie van de karakteristiek van de dijk beschreven. Het motto is dus 'niet beperken, maar inspireren'.

2.4.10 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan ligt de nadruk op de ruimtelijke aspecten en een gebiedsgerichte benadering. Hiervoor is gekozen om een integrale samenhang te creëren. Het groenstructuurplan biedt een kader voor de groenstructuur, waarin eenheid in de hoofdstructuur ontstaat. Daarnaast moet gestreefd worden naar differentiatie en variatie in de bijzondere plekken zoals de parken, representatieve plekken, entrees, boomstructuur en woonbuurten.

Hoofdpijnen Zwijndrecht

Door zorgvuldig om te gaan met de hoofdpijnen van de stad kunnen de gevarieerd ingerichte wijken bij elkaar worden gehouden. Het aanpakken van de hoofdpijnen verhoogt de ruimtelijke-functionele kwaliteit, oriëntatie en samenhang van de stad. De aanpak van hoofdpijnen komt tot uitdrukking in de volgende onderdelen:

- samenhangend netwerk van lijnen;
- bijzondere, representatieve plekken als knopen binnen het stedelijk netwerk;
- parken en begraafplaatsen;
- een duurzaam ecologisch raamwerk.

Duurzaam ecologisch raamwerk

Om de ecologische kwaliteiten van de stad beter te benutten en te komen tot een duurzaam ecologisch netwerk wordt gekeken naar de hoofdlijnen in de stad, waarin deze ecologische kwaliteiten tot uitdrukking kunnen komen. De ecologische structuur zal worden verbeterd door de verschillende kwaliteiten van ecologisch waardevolle gebieden, zowel in de stad als daar buiten, te versterken en met elkaar te verbinden.

Bij de totstandkoming van een duurzaam ecologisch netwerk voor de gemeente Zwijndrecht vormen de volgende onderdelen een belangrijke rol:

- Devel en (hoofd)waterlopen Molenvliet en Officiervliet;
- dijken, spoor en hoofdverkeersaders;
- groene buffer Heerjansdam-Zwijndrecht;
- Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Aanbevelingen buitengebied

In dit groenstructuurplan wordt de aandacht met name gelegd op het openbaar groen binnen de bebouwde kom van Zwijndrecht en Heerjansdam. Omdat de stedelijke ontwikkelingen van grote invloed zijn op het buitengebied, zullen er toch enkele aanbevelingen in dit groenstructuurplan worden gemaakt met betrekking tot de groene inrichting. Door de stedenbouwkundige en infrastructurele ontwikkelingen is het buitengebied nog meer versnipperd geraakt. De landschapsstructuur is daarbij deels verloren gegaan. Om te voorkomen dat het buitengebied nog meer versnipperd, is het van belang de structuur van het oorspronkelijke landschap, dat op enkele plekken nog aanwezig is, te versterken. Aanbevolen wordt om de typerende onregelmatige strokenverkaveling te versterken door het aanbrengen van hakhoutwallen. Op deze manier komt er niet alleen visueel-ruimtelijk structuur in het landschap, maar worden de overige inrichtingselementen als stedelijke bebouwing (stadsranden) en infrastructurele voorzieningen (HSL) verzacht. Bovendien lijkt hierdoor het gebied groter, doordat niet alles in één keer te overzien is. De randen van het gebied zullen grotendeels bepaald worden door het Develbos en de recreatiezone langs de Oude Maas. In deze recreatiezone zullen zowel de culturele als natuurlijke elementen op elkaar afgestemd moeten worden. De plannen hiervoor zijn nog in ontwikkeling. Om in de toekomst het groene buitengebied te blijven ervaren en beleven, is het van belang om de potenties in het buitengebied te koesteren, omdat deze juist zo waardevol zijn voor het verder dichtgroeien van het gebied met bebouwing. Het huidige agrarische gebied zal echter meer vorm krijgen als landschapspark.

2.5 Conclusie

De opgave voor het buitengebied die uit de onderliggende beleidsdocumenten naar voren komt, is gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van de groen/recreatieve waarden van het buitengebied.

Uit het beleidskader van integrale nota's komen de volgende hoofdlijnen naar voren:

- ruimte bieden voor de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw als beheerders van het landschap; ontwikkeling wel afstemmen op kwetsbaarheden van het gebied;
- versterken van de recreatieve functie van het buitengebied;
- versterking van cultuurhistorische en ecologische waarden;
- voldoen aan de eisen die een duurzaam waterbeheer stelt.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie

3.1 Inleiding

De gemeenteraad schrijft in de structuurvisie 'Zwijndrecht Ondernemende Tuinstad' over het buitengebied:

'In de structuurvisie wil Zwijndrecht op hoofdlijnen een ontwikkelingsrichting voor het buitengebied bepalen. Uitgangspunt hierbij is een groen recreatief gebied binnen een stedelijke setting. Waar het perspectief voor het buitengebied in eerste instantie met name lag op een werkgebied voor tuinders en agrariërs, komt de nadruk nu te liggen op een rustpunt en groene long in een verstedelijkt gebied. De perspectiefwisseling betekent niet dat de aanwezige bedrijvigheid verdwijnt, maar dat de afwegingen anders worden. Om het buitengebied te activeren en een kwaliteitsimpuls te realiseren, worden ontwikkelingen gestimuleerd die een bijdrage leveren aan de recreatieve functie en de kwaliteit van het landschap.'

Om dit te bereiken wil de gemeente meer en beter sturen. De gemeente heeft daarom haar visie op het buitengebied vastgelegd in de Ontwikkelstrategie Buitengebied Zwijndrecht. Deze visie vormt enerzijds een bouwsteen voor de integrale gebiedsvisie Deltapoort en geeft anderzijds de uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied.

Dit hoofdstuk bevat de analyse van de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving van de Ontwikkelingsstrategie Buitengebied Zwijndrecht. Hieruit vloeien randvoorwaarden voort voor de ontwikkeling van het gebied. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht en de consequenties voor het bestemmingsplan buitengebied benoemd.

3.2 Bestaande situatie

Het Buitengebied van Zwijndrecht ligt op het eiland IJsselmonde en is onderdeel van het landschap van de Zuid-Hollandse Delta. De Zwijndrechtse Waard is één van de laatste open polders op het eiland IJsselmonde. De landbouw speelt van oudsher een grote rol in dit gebied. Het gebied is door grootschalige ontwikkelingen, zoals de A16, Kijfhoek en het HSL-tracé versnipperd geraakt. Door de doorsnijdingen van weg en trein zijn er deelgebieden ontstaan die verschillend worden beleefd.

De Zwijndrechtse Waard kent een eigen ontstaansgeschiedenis die het gebied bijzonder maakt. Het is na bedijking in de 12^e eeuw niet overstroomd geweest en kent een bijzondere verkavelingsstructuur. Het is van oudsher een typisch tuinbouwgebied, met onder andere

groente- en fruitteelt. Het buitengebied was de moestuin van Dordrecht en Rotterdam.

Het gebied is een groene stapsteen tussen twee Nationale Landschappen te midden van de verstedelijking van de Randstad. Juist die zuidelijke Randstad vraagt om een betere positie. Het is economisch zwak en de leefomgeving draagt daar niet aan bij.

De infrastructurele werken, zoals het HSL-traject, de A16 en het Rangeerterrein zijn van grote invloed op het gebied. Deze infrastructuur heeft gevolgen voor de mogelijkheden voor het buitengebied. Niet alleen voor wat er kan in het gebied (externe veiligheid) maar ook voor de beleving. Het deelt het gebied in meerdere deelgebieden. Zo ademt het gebied aan de Langeweg een heel andere sfeer uit dan de polders langs de Oude Maas.

3.3 Visie

In deze paragraaf worden de hoofdlijnen van de ontwikkelstrategie buitengebied Zwijndrecht geformuleerd, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2011.

Voorheen open landschap versnipperd en verrommeld

Het Buitengebied van Zwijndrecht ligt op het eiland IJsselmonde en is onderdeel van het landschap van de Zuid-Hollandse Delta. De Zwijndrechtse Waard is één van de laatste open polders op het eiland IJsselmonde. Hier krijgt het oog nog rust en ervaart men weidsheid en is de rivier te zien. Een stukje openheid in de Randstad in een gebied dat nog steeds functioneert als een eiland. De landbouw speelt van oudsher een grote rol in dit gebied en heeft die ook nu nog, ook in het open houden van het landschap. Een landschap dat echter onder druk van grootschalige infrastructuur – A16, Kijfhoek en het HSL-tracé – versnipperd is geraakt. Er zijn deelgebieden ontstaan die verschillend worden beleefd.

Dijken en Devel vormen een raamwerk van hoge kwaliteit

Het buitengebied heeft een aantal sterke en beeldbepalende landschappelijke dragers: de Lindtsedijk, de Devel en de Langeweg zijn bepalend voor de beleving en het gebruik van het Buitengebied. Gezamenlijk vormen zij een raamwerk dat door middel van routes de polder bij elkaar houdt. De randen en oriëntatiepunten bieden houvast aan de gebruiker en bezoeker. De kerktorens van Kijfhoek en Heerjansdam zijn oriëntatiepunten die je positie duiden in de polder of op de dijk. Verder heeft het gebied duidelijke randen in de vorm van het Waaltje, de Lindtsedijk, de Munnikensteeg en de bebouwingsrand van Heerjansdam.

Openheid en kleinschalig karakter koesteren

Het kleinschalige karakter van het Buitengebied is van grote waarde en moet gekoesterd worden. Het uitgangspunt van de visie op het landschap is het landschap zo open mogelijk te houden, met name in het agrarische middengebied. Maar aan de randen is meer groen en structuur gewenst.

Coulissen benadrukken oude structuren en maskeren rommeligheid

Met coulissen, zoals lanen van populier, els of iep, ontstaan als het ware nieuwe kamers waarbinnen bestaande en nieuwe functies een plek hebben. De coulissen vormen een groen waas waardoor de contouren bebouwing doorschemeren maar de details onzichtbaar blijven. In een zogenaamd 'vitragelandschap' wordt de blik gericht in de verte, ontstaan er vensters vanaf de Lindtsedijk op de Oude Maas en vanaf de Langeweg. Coulissen zijn overigens niet nieuw; op kaarten en op beelden van het buitengebied van vroeger was dat ook al te zien.

Door ontwikkeling van een coulissenlandschap kunnen meer mensen en activiteiten een plek krijgen zonder het gevoel te hebben van drukte. Het zorgt voor verrassingen in het landschap. Landschappelijk minder fraaie functies worden gemaskeerd. Het accentueren van structuren en ontwikkeling van nieuwe coulissen is geen doel op zich maar een middel.

Met name aan de randen van het gebied, in de polders langs de Oude Maas tegen Slobberoord aan en bij de Langeweg zijn hiervoor mogelijkheden. Aan de Langeweg maken coulissen het beeld bijvoorbeeld afwisselender en daardoor spannender en het zicht op het rangeerterrein minder. Als er naar het Waaltje/Waalbos toe steeds meer coulissen komen dan is dat een vloeiende overgang. Echter, dicht bij de tuin- en akkerbouwgebieden moet het effect van bomenrijen op de agrarische bedrijfsvoering wel degelijk onderkend worden en zal dat ook worden meegenomen in de planuitwerking.

Het open middengebied blijft open.

Op bijgaande kaart is ingetekend wat er landschappelijk (verbeterd) KAN worden in dit gebied. De status van onderstaande kaart is ideevormend; het heeft geholpen bij het richting geven aan discussies. De ideeën zijn indicatief ingetekend op de kaart.



Figuur 3.1 Visie op het Buitengebied van Zwijndrecht

3.4 Consequenties functies

De wens op basis van de geformuleerde visie is om de hoofdfunctie groen en recreatief te ontwikkelen. De inzet op deze hoofdfunctie en de uitgangspunten is sturend voor alle functies in het gebied, omdat het keuzes met zich meebrengt. Onderstaand worden de consequenties voor de diverse functies en deelgebieden beschreven.

Open landschap waar kan, besloten waar nodig

De uitgangspunten 'rekening houden met recreatieve behoefte' en 'respecteer eigenheid van het gebied', samen met de visie op het landschap, leiden ertoe dat het gebied anders wordt ontwikkeld waar nodig. Uitgangspunt daarbij is dat gestreefd wordt naar open, tenzij...

Het middengebied begrensd door de Lindtsedijk en de Devel heeft de kwaliteit van openheid. Dat moet zo blijven. Op andere plekken in het buitengebied is meer variatie in 'open en beslotenheid' gewenst. Concreet door kavelstructuren te accentueren met hagen, houtwallen, elzensingels etc. Overigens is dit niet nieuws; in de vorige eeuw kwamen die ook voor in het gebied. In het gebied rond de Langeweg en de polders langs de Oude Maas zullen 'coulissen' het gebied verrijken.

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen zijn er mogelijkheden om het idee van coulissen te realiseren. Bijvoorbeeld bij een verkenning naar een mogelijk nieuw cluster van glastuinbouw aan de Langeweg. Maar ook door deze als eis (voor wat hoort wat) bij vergunningen mee te geven en te stellen dat bijvoorbeeld sloten niet mogen worden gedempt omdat daarmee de karakteristieke kavelstructuur verloren gaat.

De gemeente waardeert het open agrarische landschap en wil daarom zekerstellen dat dit behouden blijft in het deelgebied rond de Lindeweg en het HSL-traject. Op andere plekken willen we geen dichte begroeiing maar juist kavelstructuren accentueren en zogenoemde 'kamers' creëren door middel van bijvoorbeeld bomenrijen, houtwallen of akkerranden. Niet zo fraaie functies worden ermee gemaskeerd, het geeft een afwisselender landschap en is goed voor de biodiversiteit. Echter, dicht bij de tuin- en akkerbouwgebieden moet het effect van bomenrijen onderkend worden en zal dat ook worden meegenomen in de planuitwerking.

Landbouw koesteren dus ontwikkelmogelijkheden bieden

De huidige landbouw draagt bij aan het groen recreatieve karakter van het gebied. Het is dé economische drager van deze kwaliteit, ook daarom moeten dat worden gekoesterd. Een rendabele bedrijfsvoering is de sleutel voor duurzaam beheer van het agrarische cultuurlandschap. Zonder rendabele bedrijven zal ongewenste verrommeling optreden.

De gemeente onderkent het belang van het boerenbedrijf in dit gebied en wil deze ontwikkelmogelijkheden geven. Dit gebied is niet bij uitstek het gebied voor de schaalvergroten boer, maar relatief klein en met vele behoeften die ruimte vragen, onder andere voor recreatie. Dat vraagt om andere oplossingen dan voorheen. Daarom worden wel mogelijkheden geboden voor eventuele nevenfuncties, ook al zijn er nog relatief weinig boeren in het gebied. Een theeschenkerij, huisverkoop/streekproducten, kanoverhuur, een zorgboerderij, 'boerensporten', boerderijeducatie, kinderopvang op de boerderij etc. zijn nevenactiviteiten die de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten. Deze activiteiten kunnen ook een bijdrage leveren aan de inkomsten van de boeren, zodat zij daar kunnen blijven 'boeren'. Er worden echter geen ontheffingsmogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten die zorgen voor veel autoverkeer in het buitengebied en in principe net zo goed in stedelijk gebied een plek kunnen krijgen, zoals caravanstallingen.

De gemeente zal niet actief gronden gaan verwerven ten behoeve van recreatie in weer nieuwe gebieden. Er wordt uitgegaan van ontwikkeling van het Waal- en Develbos volgens plan.

De gemeente zet – in samenwerking met partijen in de landinrichtingcommissie – juist in op recreatieve ontwikkeling van gronden die al in overheidshanden zijn, zo mogelijk aangevuld met gronden in de buurt (zoals in de Lage Nesse en polder Buitenland), op vrijwillige basis. Het voortbestaan van het boerenbedrijf wordt serieus genomen en zal dit bij de verdere planontwikkeling steeds worden afgewogen. Het gaat er vooral om ontbrekende schakels te verwezenlijken, dat kan ook door gebieden te verbinden met een fiets- of wandelpad.

Vertaald naar deelgebieden, wordt vooral het gebied rondom de HSL als primair agrarisch open gebied gezien, met doorkijken naar de Devel en de Lindtsedijk. Het gebied rond de Langeweg is de moestuin waar de vollegrondsteelten en glastuinbouw een (nieuwe) plek krijgen.

Uitbreiding van bedrijven alleen als dat bijdraagt aan groen recreatieve functie

Uit het onderzoek naar alle bedrijvigheid in het buitengebied en de avond voor ondernemers in september bleek dat er een scala aan ondernemers gevestigd is in het buitengebied. Vaak juist vanwege de mogelijkheden van de combinatie van wonen en werken en de ruimte die er is. Een deel van de ondernemers heeft aangegeven uit te willen breiden. De gemeente vindt dat ondernemen in het buitengebied passend moet zijn bij de hoofdfunctie groen recreatief. Daarom geldt een 'Nee, tenzij-beleid' voor uitbreidingswensen. Bedrijven krijgen dus geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van de huidige bouwmogelijkheden (consolideren). Dit speelt ook mee bij de handhaving in het gebied. Zo zijn er boeren die het agrarisch bedrijf hebben beëindigd en nieuwe activiteiten in de gebouwen hebben ontwikkeld. Uitgangspunt is dat bedrijvigheid die niet bijdraagt aan de groen recreatieve beleving van het buitengebied geen (verdere) uitbreidingsmogelijkheden krijgt in het gebied. Bedrijven die in dit gebied zijn gevestigd om de ruimte maar niet gebonden zijn aan het gebied, zoals bouwbedrijven, passen beter in het stedelijk gebied. Bestaand blijft bestaan, nieuw wordt beperkt.

De gemeente realiseert zich dat hiermee sommige belangen onder druk komen te staan. Echter, de gemeente ziet dit wel als een noodzakelijke keuze om te komen tot een buitengebied met meer kwaliteit. De inspraakreacties over individuele bedrijfsbelangen worden nog meegenomen aan de vollegrondsteelten buiten (het zogenoemde Barendrechts type). Het is al sinds lang zowel rijks- als provinciaal beleid dat glastuinbouw zich in Zuid-Holland moet concentreren en verspreid liggend glas moet verdwijnen uit het landschap, zeker als dat Rijksbufferzone en provinciaal landschap is. Dit omdat de landschappelijke en recreatieve waarden van dit gebied voorop staan. Dit zorgt voor een dilemma. Voor zowel de tuinders als ook overheden. Glastuinbouw is in dit gebied wel toegestaan, maar tot een maximale maat. De maat van vandaag de dag is onvoldoende om nog een goede boterham te blijven verdienen. Tuinbouwbedrijven mogen niet uitbreiden, terwijl de sector uitbreiding nodig heeft.

Glastuinbouw is niet bij voorbaat storend in het landschap, dat is afhankelijk van de locatie en verschijningsvorm. Het gebied ten zuiden van Kijfhoek wordt vrijgemaakt van glastuinbouw. In een deel van het gebied aan de Langeweg worden wel mogelijkheden gezien voor glastuinbouw.

Studie verspreide glastuinbouw Deltapoort

In opdracht van de stuurgroep Deltapoort heeft een werkgroep glastuinbouw, bestaande uit de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht, Barendrecht en Ridderkerk, een studie

laten uitvoeren naar de toekomst van verspreid liggende glastuinbouw in de Deltapoort, het gebied tussen Rotterdam en Dordrecht. Deze studie heeft inzicht gegeven in de opgave en oplossingsrichtingen. Niets doen levert niet de gewenste verbetering in beeldkwaliteit van het landschap en is geen oplossing voor de tuinders. Totale sanering door opkoop is geen optie omdat dit enorm veel geld zou kosten. De standpunten over glastuinbouw zijn ingebracht bij de studie. Verkend wordt hoe de uitkomsten van de studie vertaald kunnen worden naar het gebied en de uitvoering.

De werkgroep heeft aan de stuurgroep voorgesteld om te komen tot sanering van verspreid liggend glas door een combinatie van saneren (stoppen) en verplaatsen. In dit alternatief wordt 50% van de verspreide glastuinbouw, op vrijwillige basis gesaneerd, door als tegenprestatie voor de sloop van glasopstanden een of meerdere woningen terug te mogen bouwen. Er zijn tuinders in het Deltapoortgebied die al willen stoppen en interesse hebben getoond in de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling. De tuinders die wel graag verder willen in dit gebied en een bijdrage leveren aan het open en groen houden van het landschap, krijgen een kans in twee nieuwe clusters, gebundeld en dicht tegen de bebouwde kom (50% van de verspreide glastuinbouw verplaatst naar de twee clusters). Dit levert schaal- en energievoordelen. Een innovatief scenario, namelijk het realiseren van glastuinbouw bovenop een nieuw bedrijventerrein in Reijerwaard, is ook de moeite waard om te verkennen.

Tuinders die wel graag verder willen in dit gebied en een bijdrage leveren aan het open en groen houden van het landschap, dienen ook een kans te krijgen. Daarom wordt het scenario van saneren (de helft stopt) en (de helft) verplaatsen reëel en wenselijk. Dat biedt meteen een mooie kans om de entree van het buitengebied te verfraaien, te zoeken naar mogelijkheden voor duurzame energie en wellicht ook nieuwe educatiemogelijkheden. Uitgangspunt is wel dat de oude, verspreid over het buitengebied liggende, kassen verdwijnen. Een nieuw cluster is alleen bedoeld voor tuinders uit de Deltapoortregio en moeten ook grondgebonden teelten hebben (omdat deze bijdragen aan het open agrarisch karakter).

Als gezamenlijke gemeenten is, samen met de provincie, gestart met een Ruimte voor Ruimte-traject/Glas voor Glas-regeling, specifiek voor dit gebied. Ook wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor de nieuwe clusters. Met de inspraakronde zijn aandachtspunten voor verdere planuitwerking meegegeven, zoals het slecht samengaan van bomenrijen met tuinbouw. Deze aandachtspunten worden meegenomen in de uitwerking van de Ruimte voor Ruimte/Glas voor Glas-regeling.

Het terugbouwen van huizen, vooral op de kavel zelf, moet niet geclusterd worden aan een stads- of dorpsrand. Dat vergroot de kans op realisatie en verkoopbaarheid, maar komt ook tegemoet aan de wensen van tuinders (lokale gebondenheid).

Toegankelijkheid verbeteren en verkeershinder verminderen

Bij het aantrekkelijker en toegankelijker maken horen ook maatregelen op het gebied van mobiliteit. Door het toevoegen van routes en door verbindingen te leggen tussen bestaande routes wordt verkeershinder verminderd of voorkomen. Het verkeer moet zo worden geleid dat de verkeershinder minder wordt. Het buitengebied is het beheersgebied van het waterschap, niet de gemeente. Toch heeft de gemeente ambities om de toegankelijkheid te verbeteren en verkeershinder te verminderen. De gemeente heeft daarom de inspraakreacties die gaan over mobiliteit kenbaar gemaakt bij het waterschap en zal zich inspannen om gezamenlijk tot oplossingen te komen.

De harde grens van en naar het buitengebied op enkele plekken vloeiender

De Munnikensteeg vormt een harde barrière tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Het nodigt onvoldoende uit om het buitengebied in te komen, wandelaars en fietsers kruisen een 80 km/h-weg. Er is veel vraag naar oversteekmogelijkheden. Deze barrière moet op enkele plekken geslecht worden. Er zouden als het ware groenblauwe vingers de stad in en uit moeten lopen, zodat de Devel daar mooi doorstroomt en voetgangers en fietsers veilig en makkelijker het buitengebied in kunnen. Bij de overgang van de Devel richting buitengebied zou een 'slow lane' (een doorgang voor langzaam verkeer) gemaakt kunnen worden, met bijvoorbeeld een ongelijkvloerse kruising.

Routes toevoegen of verbinden

De recreatieve routes in het gebied zijn goed gewaardeerd, maar erg druk op momenten. Recreanten rijden elkaar in de weg. Alles gaat nu over één pad of weg, zoals het Borgmanpad of de Lindtsedijk. Veel te druk en gevaarlijk. Om een rondje te kunnen maken en voor de verkeersveiligheid, worden routes met elkaar verbonden en wordt de aanleg van nieuwe routes gestimuleerd. Niet voor autoverkeer, maar voor wandelaars en ruiters. Zo wil de gemeente een wandelmogelijkheid op de dijk langs het Borgmanpad. Samen met het waterschap en provincie wordt gekeken hoe dit wordt gerealiseerd en gefinancierd.

Door het waterschap worden trouwens al vrijliggende fietspaden aangelegd die klaar zullen zijn in de periode 2011-2013. Ook vanuit de landinrichting wordt een fietspad aangelegd door de polder het Buitenland (HSL-kwaliteitimpuls). Deze fietspaden vormen een onderdeel van een knooppunten-routenetwerk in Nederland.

Niet meer verkeer in het buitengebied

De bewoners op de Lindtsedijk hebben tijdens de bewonersavond laten weten hinder te ervaren van zowel te hard rijdend verkeer, teveel verkeer en ook vrachtwagens die de kortste route van Barendrecht naar Zwijndrecht nemen en – ondanks verbodsborden – over de smalle dijk rijden. Ook bewoners van Kijfhoek hebben aangegeven een oplossing te willen voor sluipverkeer en onveilige situaties.

Meer horeca en een plek voor intensieve recreatie en minder verkeer in het buitengebied kunnen samengaan door eventueel horeca toe te staan waar dit goed bereikbaar is, dus dicht tegen de Munnikensteeg aan. In de Hoge Nesse polder zien we mede daardoor mogelijkheden voor intensievere recreatie, juist omdat deze goed bereikbaar is en geen extra autoverkeer in het gebied geeft.

Hoe kan de toegankelijkheid worden verhoogd en verkeershinder opgelost en voorkomen?

- Door betere bewegwijzering en verbodsborden vrachtverkeer via de A16 naar Barendrecht blijft het beleid. De eerst aangewezen toegangsweg voor verkeer naar Heerjansdam is de Langeweg, niet de Lindtsedijk en Lindeweg (in verband met knelpunten bij de Develsluis). De gemeente maakt daarvoor voorstellen over verboden en ontheffingen in samenwerking met het waterschap. De bewegwijzering voor vrachtwagens is aanwezig, verbodsborden vrachtverkeer moeten nog volgen, echter nog niet gepland.
- Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de gemeente de suggestie voor specifieke bewegwijzering naar bedrijven in Zwijndrecht onder de aandacht gebracht bij de wegbeheerder. De gemeente zal daarbij actief meedenken en eventueel faciliteren.
- De weg bij Kijfhoek is in beheer bij het waterschap Hollandse Delta. Daarom is de gemeente in gesprek met het waterschap en hebben deze problematiek onder de aandacht gebracht. In het gesprek met de wegbeheerder zal de gemeente aangeven dat bewoners hebben aangegeven een oplossing te willen voor sluipverkeer en onveilige situaties, bijvoorbeeld in de vorm van een 30 km/h-zone of enkel toestaan van

- bestemmingsverkeer. De gemeente zal de bewoners informeren over de voortgang.
- Voor een deel de gemeente de situatie bij Kijfhoek en het Develbos oplossen door de aanleg van parkeerplaatsen bij de Munnikensteeg. Zo hoeven auto's niet meer door het gebied zelf te rijden en hoeft er niet meer in de berm geparkeerd te worden. De extra parkeerplaatsen bij het Develbos kunnen ook gebruikt worden door bezoekers van het kerkje Kijfhoek. Op die plek zelf worden geen extra plekken gerealiseerd omdat voorkomen moet worden dat auto's door het gebied gaan rijden.
 - De Lindtsedijk moet veiliger, rustiger en beter geschikt voor recreanten worden. De gemeente heeft de intentie om samen met het waterschap te verkennen welke mogelijkheden en wenselijkheden daarbij zijn (zoals fysiek onmogelijk maken). Recreatief autoverkeer wordt daarbij als ondergeschikt gezien.
 - In Heerjansdam wil de gemeente een beperking voor grote vrachtwagens. Deze zouden alleen het dorp in mogen rijden indien strikt noodzakelijk. De gemeente wil een ontheffingssysteem invoeren en betreft daarbij bewoners, bedrijven, waterschap Hollandse Delta en andere belanghebbenden. Een verkenning naar een mogelijk ontheffingssysteem is gestart na de bewonersbijeenkomst in januari 2011 over het beeldkwaliteitplan Lindtsedijk.
 - De wens om de Munnikensteeg veiliger en makkelijker te kunnen oversteken per fiets of voet is ook aangegeven door het wijkplatform Heer Oudelands Ambacht. De Munnikensteeg is een doorgaande weg, ook voor vrachtverkeer, dat blijft zo. Een ongelijkvloerse kruising is wenselijk, maar zeer duur. Daarom zet de gemeente wel in op verbeteren van oversteekbaarheid, dichtbij rotondes omdat het verkeer daar toch al remt. Een zebrapad nabij de rotonde is echter niet gebruikelijk op dit soort wegen.

De extra wandel- en ruiterroutes zijn op figuur 3.1 indicatief ingetekend. Als (en dat is nu niet het geval voor alle ingetekende paden) daar geld voor is, zal de gemeente daar uiteraard met perceeleigenaren over praten en kiezen voor een optimale variant, zowel voor de eigenaar als recreant. De gemeente wil wel dat er meer verbindingen worden gelegd tussen bijvoorbeeld het Develbos en de Hoge Nesse en dat laten terugkomen in de ontwikkelstrategie. Ook omdat daar vraag naar is van niet-hondenbezitters en met de inrichting zo mogelijk de snelheid er uit kunnen halen (voorkomen racen).

Extensieve recreatie in het buitengebied, intensief alleen aan de randen

Dit gebied wordt niet alleen ontwikkeld voor de mensen die er nu al recreëren. De gemeente doet dat ook voor de kinderen van nu die daar later gebruik van zullen maken. Dat betekent dat er meer mensen, met een verscheidenheid aan recreatieve behoeften hier een plek moeten kunnen vinden. Daarom wordt in het buitengebied ingezet op het mogelijk maken van extensieve recreatie en het verbeteren van de kwaliteit van bestaande recreatiegebieden. Er wordt nadrukkelijk een verbinding met recreatiegebieden in de buurgemeenten gelegd.

Als rekening wordt gehouden met recreatieve behoefte van veel verschillende doelgroepen moet de gemeente ook een gebied ontwikkelen voor intensieve recreatie. Dat betekent ruimte bieden aan ontspanningsmogelijkheden waarvoor veel voorzieningen nodig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek deelnemen. Bijvoorbeeld waar mensen kunnen skeeleren, klimmen of mountainbiken omdat daar behoefte aan is.

Wat wel en niet in de Hoge Nesse?

Een polder die zich daarvoor uitstekend leent is de Hoge Nesse polder; goed bereikbaar, brengt geen extra verkeer in het buitengebied met zich mee en deze polder wordt nog ontwikkeld door het Natuur- en recreatieschap IJsselmonde (na overdracht van de gemeente Rotterdam). Een goede uitvalsbasis vanuit hotel Ara. Wat voor soort intensieve recreatie

daar ontwikkeld wordt, hangt ook af van de mogelijkheden van beheer in de toekomst. Het Recreatieschap heeft beperkt geld beschikbaar. Daarom vindt de gemeente dat de markt daarvoor ruimte krijgt om met ideeën te komen voor outdoor-recreatie, met een plek voor voorzieningen, bebouwing is mogelijk. Geen grote of hoge hal, geluidssporten en verblijfsrecreatie zoals een bungalowpark. Wel een plek om te verkleden, te eten/drinken en toegankelijk voor een breed publiek. De gemeente gaat uit van een budgetneutraal beheer. Zo mogelijk gecombineerd met opwekking van duurzame energie zoals bijvoorbeeld zonnepanelen.

Gesteld wordt dat het gebied interessant en bruikbaar moet zijn voor zowel mensen uit de directe omgeving als de steden van de Drechtsteden en stadsregio Rotterdam. Bijvoorbeeld door het aanbieden van een (commerciële) regionale voorziening en bovenlokale evenementen met bijbehorende parkeerplaatsen. De gemeente is terughoudend in 'zwaardere' commerciële publiekstrekkingen, zoals een popfestival. Het moet geen evenemententerrein als hoofddoel of bestemming hebben, maar kan wel voor evenementen gebruikt worden. Criterium is dat activiteiten dienen te passen bij en een wezenlijke bijdrage leveren aan de kwaliteiten van het gebied.

Wat de gemeente wil in de Hoge Nesse polder is toch vrij globaal gehouden omdat ondernemers de ruimte moeten krijgen om te komen met alternatieve ontwerpen. Ook kan de gemeente zich voorstellen dat er meerdere doelen gediend worden, bijvoorbeeld bij een voorziening een zwaluwwand. Door de inrichting te zoneren kan ook gestuurd worden in gebruik en 'drukke'.

De gemeente geeft richting de eigenaar en toekomstig beheerder van de Hoge Nesse polder (het Natuur- en recreatieschap IJsselmonde, NRIJ) aan wat wel en niet kan, zodat zij dat kunnen meenemen in het programma van eisen dat dit jaar gemaakt zal worden.

Zuinig omspringen met grond

De gemeente is het eens met de stelling dat zuinig moet worden omgesprongen met het agrarisch gebied. Op gronden die niet van overheden zijn, wordt in principe niet overgegaan tot onteigening of iets dergelijks ten behoeve van recreatie. De gemeente voert geen actief verwervingsbeleid. De gemeente heeft straks het Develbos, Waalbos en de Hoge Nesse op zijn grondgebied (en andere terreinen in de buurgemeenten). Wel wordt voorgesteld om gronden die van overheden zijn, zoals die in de Lage Nesse polder en polder Buitenland, opnieuw in te richten ten behoeve van natuur en recreatie. Het kan dus ook heel goed zijn dat een gebied recreatief is ingekleurd op de visiekaart, maar dat het voldoende is met een verbindende route voor fietsers, wandelaars of ruiters om daar langs te kunnen, zodat gebieden met elkaar verbonden worden. Daarmee wordt landbouwgrond gespaard. De gemeente is van mening dat agrariërs goede beheerders van het landschap kunnen zijn en waardeert dat.

Investeer in meer kwaliteit bestaande gebieden

Het is naar de mening van de gemeente terecht dat is gewezen op het creëren van meer kwaliteit van huidige gebieden dan opnieuw veel nieuwe terreinen inrichten. Ook zal de gemeente verkennen – samen met de beheerders van het natuur- en recreatieschap en Staatsbosbeheer – wat daartoe de mogelijkheden zijn. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan meer schaduwbomen bij het spartelbad op de Veerplaat.

Geluid als kwaliteitsaspect

Voorkomen moet worden dat er door nieuwe activiteiten veel extra geluidsbelasting komt. Momenten van stilte zijn al zo zeldzaam. Het is een belangrijke voorwaarde bij de inrichting van het buitengebied. Echter, bij een vorm van intensieve recreatie komt waarschijnlijk een grotere geluidsbelasting, bijvoorbeeld bij een evenement, ook daarom wil de gemeente dat enkel aan de rand van het buitengebied.

Geen woningen erbij, tenzij...

Het buitengebied heeft zijn aantrekkingskracht op velen die er willen wonen. Het verliest echter aan recreatieve waarde als het buitengebied een sfeer van woongebied krijgt. Daarom wordt niet toegestaan dat er meer woningen in het buitengebied bij komen. In enkele gevallen kan daar van afgeweken worden, als dat bijdraagt aan de recreatieve groene belevingsmogelijkheden in het gebied. Bijvoorbeeld als er kassen opgeruimd worden (en daarvoor een woning teruggebouwd mag worden). Of als er een landgoed wordt opgericht dat toegankelijk is voor velen. Dat is bestaand beleid waarbij de gemeente wil aansluiten.

Bovendien is het door de beschermde status van provinciaal landschap niet toegestaan te bouwen buiten de bebouwingscontour zoals die vastgesteld is in de Provinciale Structuurvisie.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Schaalvergroting binnen de agrarische sector en daarmee beëindiging van, veelal kleine, agrarische bedrijven is een niet te stuiten maatschappelijke ontwikkeling. Consequentie van bedrijfsbeëindiging is dat er een passende functie gevonden dient te worden voor de woning en de opstallen. Omzetting van het voormalige agrarisch gebruik in burgerbewoning is in dat verband in beginsel de meest passende bestemming. Dit betekent dat in beginsel medewerking verleend zal worden aan een dergelijke omzetting.

De omzetting naar burgerwoning zal niet zonder meer toegelaten (gedoogd) worden. Voor de omzetting zal de daarvoor geschapen mogelijkheid in het bestemmingsplan via een planwijziging, dan wel bij het ontbreken hiervan een bestemmingsplanherziening gevoerd moeten worden. Op dat moment kan worden afgewogen of er in de concrete situatie ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de omzetting, dan wel belangen van derden (bijvoorbeeld die van omliggende functies), zich verzetten tegen de ontwikkeling.

Er kunnen voorwaarden gesteld worden aan de omzetting, hierbij moet gedacht worden aan sloop van voormalige agrarische opstallen en landschappelijke inpassing of versterking. Per situatie zal dit moeten worden beoordeeld en worden vastgesteld.

Door beëindiging van agrarische activiteiten komt het ook voor dat agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan of een andere functie krijgen. De voorkeur gaat uit naar hervestiging van een agrarische functie. Hergebruik met een andere functie kan alleen als dat betekent dat bestaande waarden niet worden aangetast, de bouwmassa niet toeneemt, geen extra verkeer aantrekt en geen belemmering vormt voor naastgelegen agrarische bedrijven. Daarbij wordt gedacht aan functies als een zorgvoorziening, recreatie en toerisme, zakelijke dienstverlening en training en opleiding. In het buitengebied wordt het mogelijk gemaakt om monumenten of karakteristieke gebouwen (onder voorwaarden) te splitsen omdat dit bijdraagt aan het behoud van de karakteristiek van het gebied. Voor andere woningen geldt dit niet.

De gemeente geeft in principe geen mogelijkheden om 'meer' te bouwen, maar is wel positief over landgoederen omdat dit bijdraagt aan de recreatiemogelijkheden in het buitengebied. Het is een doorvertaling van provinciaal beleid. Plannen voor eventuele andere landgoederen

zal de gemeente op hun merites beoordelen en altijd het hoger doel (toegankelijk recreatiegebied) in het achterhoofd houden. Dus niet bij voorbaat nieuwe landgoederen uitsluiten. Een landgoed zonder woonbebouwing zou mooi zijn, als daar particuliere investeerders voor te vinden zijn.

Toegankelijke natuur

Vele vogelsoorten doen dit gebied aan. Het Slobberoord, de grienden langs de Oude Maas en De Devel en haar oevers, het Waaltje, hebben natuurwaarde.

De toegang tot de oevers van de Devel is plaatselijk beperkt, dan wel niet toegankelijk. Meer rustplekken voor wandelaars zijn wenselijk. Hierbij wordt gedacht aan afsluitingen in het broedseizoen en beperkte toegankelijkheid door middel van struinpaden langs rustgebieden bij de nieuwe uitgegraven Devel.

Op de meeste plekken in het buitengebied is vooral ruimte voor natuur-voor-mensen-natuur, waar mensen doorheen struinen en de natuur van dichtbij kunnen beleven. De inrichting van gebieden stuurt ook de toegankelijkheid.

Op zich is de suggestie om een rondje te kunnen maken dat het hele jaar open is een goede. Echter, in de rietkragen broeden allerlei bijzondere vogels. Wordt vogels daar die mogelijkheid ontnomen, dan is dat voor de beleefnatuur die altijd toegankelijk is ook niet goed omdat er dan minder vogels komen. Het feit dat er naar het idee van het natuur- en recreatieschap voldoende alternatieven voor wandelen nabij het gebied zijn, zoals in het Develbos, maakt dat het natuur- en recreatieschap de tijdelijke afsluiting blijft hanteren.

Buitengebied als proef-, leer- en beleefgebied

Het gebied heeft tal van cultuurhistorische relictten die nu nog altijd zichtbaar zijn. Het is een kleinschalig gebied met kleinschalige inrichting. Daar moet je letterlijk en figuurlijk geen zand over heen gooien, door bijvoorbeeld het dempen van sloten (verdwijnen verkavelingsstructuur). Dat het gebied een kerkje herbergt uit de 13^e eeuw is heel bijzonder. Dat de stroomruggen nog duidelijk zichtbaar zijn ook. Dat is iets wat beter onder de aandacht gebracht kan worden. Daarvoor ziet de gemeente een goede rol weggelegd voor stichtingen in dit gebied. De gemeente kan daarin faciliterend zijn. Het rijksmonument bij de HSL zou met een bord een bredere bekendheid moeten krijgen.

Het buitengebied is bij uitstek een groot beleef- en leergebied. Activiteiten van natuur- en milieueducatie richten zich ook op het beleven van het buitengebied. Maar niet alleen aan de slootkanten, ook bij de boer is veel te leren. Spruiten groeien echt niet op de grond. Ook daarom worden meer ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor verbrede landbouw.

De Devel en het Waaltje zijn zeer waardevolle gebieden, ook voor recreanten. Water trekt altijd. Daar waar mogelijk wordt de beleving van water versterkt.

Paardenhouderij geclusterd en minder verrommeld

De paardenhouderij in het buitengebied, zowel professioneel als hobbymatig, is de laatste jaren behoorlijk gegroeid. Het is, zoals manege de Hoge Devel, een sector van economisch en recreatief belang en vormt een kwaliteit van het gebied. Ook bood het voor boeren een alternatief (als neven- of hoofdactiviteit). Wat het echter ook met zich mee heeft gebracht is een stuk verrommeling, illegale situaties en soms onvoldoende aandacht voor welzijnsaspecten. De gemeente stelt nu orde op zaken door te handhaven, maar ook door in het bestemmingsplan aan te geven wat waar (on)gewenst is.

Niet meer paardenbakken en -stallen

Ondanks de bijdrage die de paardenhouderij levert in het open houden van het landschap en de recreatieve mogelijkheden in het buitengebied, vindt de gemeente dat er wel grenzen aan

de groei moeten zijn. De groei van de paardensector wordt beperkt door terughoudend te zijn met de aanleg van nieuwe voorzieningen die ondersteunend zijn aan de sector, zoals stallen, rijbakken, stapmolens etc. Binnen bestaande bebouwing, bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijven, blijft het mogelijk om paarden te houden. De gemeente zet in op clustering van paardenstallen en -bakken in gebieden waar dit passend is. Zoals aan de noordzijde van de Lindtsedijk aansluitend op de lintbebouwing en de stads- en dorpsranden bijvoorbeeld aan de Munikkensteeg. In andere gebieden worden de mogelijkheden beperkt. Daarbij worden de rechten uit het huidige bestemmingsplan gerespecteerd.

Schuilstallen voor paarden en kleinvee

Uit oogpunt van dierenwelzijn worden schuilstallen mogelijk gemaakt voor paarden en kleinvee onder voorwaarden. Die voorwaarden hebben betrekking op de landschappelijke inpassing. De mogelijkheid voor schuilstallen wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de aanbevelingen van de Stichting Levende Have, de Dierenbescherming en de Nederlandse Belangenvereniging van Hobbydierhouders.

Meer aandacht voor landschappelijke inpassing

Daar waar het wordt toegestaan, moet ook meer aandacht zijn voor inpassing van de paardenhouderij in het landschap. Door voorwaarden te stellen in het bestemmingsplan en door een beeldkwaliteitplan te ontwikkelen en te laten doorwerken in het bestemmingsplan en de welstandsnota. Bij een aanvraag om bouwvergunning wordt van de initiatiefnemer verwacht dat de landschappelijke inpassing in orde is. De paardenhouders worden gestimuleerd te werken aan goede landschappelijke inpassing door het leveren van maatwerkadvisering bij vergunningverlening en het starten van een project landschappelijke inpassing paardenhouderij samen met landschapsbeheer.

Hierbij wordt gestuurd op:

- concentratie op de kavel, dus alleen nog paardenbakken en -stallen toestaan aan de achterzijde van de bouwkael en voorzieningen inpandig regelen;
- zorgen voor passende erfbeplanting;
- weiden bij voorkeur aan de zijde van de weg en rijbakken achter het bouwwerk. Afzetting van weiden met onopvallende materialen en maak gebruik van bestaande barrières zoals sloten;
- verlichting bij rijbakken onder voorwaarden toestaan. Door het helemaal uitsluiten van lichtmasten bij rijbakken wordt uitoefening van de paardensport beperkt. De vergunningaanvrager dient meerdere lage lichtpunten met minder intensiteit te plaatsen. De locatie van de lichtmast moet in de directe nabijheid van de rijbak zijn. Zo wordt voorkomen dat de lichtbundel te groot wordt en uitstraalt naar de omgeving;
- rijbakken krijgen maximale maten en gestimuleerd wordt deze gezamenlijk aan te leggen.

Samen aandacht voor landschappelijke inpassing

Paardenhouders moeten gemotiveerd worden aandacht te hebben voor de landschappelijke inpassing van opstallen en bijbehorende voorzieningen. Als voorbereiding op deze samenwerking heeft de gemeente medio 2010 een expertmeeting 'paard en landschap' georganiseerd. Daarbij zijn een aantal mensen uitgenodigd die vanuit hun kennis en ervaring met de gemeente hebben meegedacht. Deze bijeenkomst is een eerste stap in de samenwerking met diverse belanghebbenden. De gemeente ziet het als taak vooral het stimuleren en samenwerken met andere organisaties.

De gemeente kan de vestiging en uitbreiding van de paardenhouderij sturen via het

bestemmingsplan. Echter, voor het tegengaan van verrommeling is dit niet genoeg. De gemeente en de paardenhouders moeten zich daarvoor nog extra inspannen. Denk daarbij aan afrastering met rubber banden, staaldraad of slaphangend wit lint. Ze zijn vanuit landschappelijk oogpunt eigenlijk in alle gevallen ongewenst. Daarom is het zaak paardenhouders te adviseren om bijvoorbeeld een ruimtelijk ontwerp op te stellen of hen te informeren over streekeigen bouw en beplanting.

De gemeente kan wel materiaalgebruik stimuleren en gebruikmaken van bestaande lijnen (zoals sloten of bomenrij) waarlangs de afrastering geplaatst kan worden.

Het buitengebied van de toekomstige generatie / duurzaamheid

Het buitengebied moet groen en recreatief beleefbaar zijn voor de huidige, maar zeker voor de komende generatie. De duurzaamheidopgave wordt gezien als een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in het buitengebied. Deze ligt met name in het realiseren van een groene buffer en projecten op gebied van duurzame energie. Dat moet dan wel passen bij de schaal van het landschap.

Grootschalige windenergie in het buitengebied wordt niet passend bevonden in dit gebied omdat de windmolens (vanwege de veiligheid) midden in het gebied zouden komen te staan, wat het landschap verder aantast. Het brengt sowieso extra onveiligheid met zich mee richting het spoor, zo zelfs dat Prorail een verklaring van wel bezwaar heeft afgegeven richting een initiatiefnemer. Kleinere alternatieven zouden onvoldoende rendement geven en windmolens liggen in de vluchtroute van de ecologische verbindingzone. Over deze stellingname gaat de gemeente in gesprek met de provincie Zuid-Holland omdat zij – langs het Rangeerterrein nabij de Langeweg – een locatie willen voor grootschalige windenergie (nota Wervelender).

Wel zoekt de gemeente naar (nieuwe) vormen van duurzame energie. In de vorm van restwarmte (bijvoorbeeld door glastuinbouw en een zwembad in nabijheid van elkaar te realiseren) of door de mogelijkheid te verkennen van een vergistinginstallatie of een 'solarpark' in combinatie met intensieve recreatie op de Hoge Nesse. De gemeente wil een nadrukkelijke link leggen met de doelgroep jeugd. Maar ook zijn er wellicht in de toekomst andere mogelijkheden in natuurlijk biogas (LNG) of energieneutraal krijgen van bijvoorbeeld waterpompen.

Milieueducatie moet zich in toenemende mate ook richten op het buitengebied omdat daar veel te leren valt, niet alleen over energie, maar juist over natuurwaarden en bijvoorbeeld hoe groenten groeien.

3.5 Visie op gewenste ontwikkeling

Het buitengebied is ingedeeld in zes deelgebieden, waarvan de karakteristieken hieronder kort worden beschreven. Zie voor de exacte beschrijving de ontwikkelstrategie buitengebied op de website van de gemeenten onder projecten, buitengebied.



Figuur 3.2 Deelgebieden Ontwikkelingstrategie Buitengebied Zwijndrecht

Deelgebied 1: Langeweg 'De Moestuin'

Visie

In dit deelgebied komt akker- en tuinbouw en een boomgaard voor, welke behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden. Planologisch zullen voldoende mogelijkheden moeten worden geboden aan landbouw met een verbrede doelstelling.

In het gebied rond de Langeweg liggen enkele verspreid liggende glastuinbouwbedrijven, die niet verder mogen uitbreiden. Hiervoor wordt nu intergemeentelijk (Deltapoort) een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om tot een sanering van de glastuinbouw te komen en een glastuinbouwcluster tussen de Langeweg en Kijfhoek te ontwikkelen.

Een andere opgave voor dit deelgebied is de belevingswaarde van het landschap te vergroten door coulissen van laanbeplanting. Ingezet wordt op openbaar toegankelijke routes tussen Langeweg en Kijfhoek. Geen grootschalige windenergie.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

1. De zone langs de Munnikensteeg wordt als zoeklocatie voor horeca opgenomen. Op de verbeelding wordt een Wro-wijzigingszone opgenomen die tevens gekoppeld wordt aan de Staat van Horeca-activiteiten.

2. Doordat de meeste glastuinbouwbedrijven de maximale uitbreidingsmogelijkheden al hebben benut, wordt verdere uitbreiding, conform provinciaal beleid, niet mogelijk gemaakt.

Deelgebied 2: Polders Oude Maas 'Het recreatief lint'

Visie

Dit deelgebied ligt ten westen van het historisch dijklint en bestaat uit de polders Hoge en Lage Nesse, polder Buitenland, inclusief Slobberoord en is nu voornamelijk agrarisch gebied.

De Nesselpolders lenen zich uitstekend voor verdere ontwikkeling voor de recreatie. De Hoge Nesse is goed bereikbaar en leent zich goed voor intensieve dagrecreatie. De invulling hiervan hangt af van de 'toekomstige' ontwikkelaar. De Lage Nesse leent zich goed voor ontwikkeling van extensieve dagrecreatie. Daarnaast wordt in de Lage Nesse ingezet op invulling van natuurcompensatie. Dit in samenwerking met de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer en de landinrichtingscommissie (= project resthectares en HSL-compensatie).

Bestemmingsplan

- In het bestemmingsplan wordt een verschil gemaakt in recreatieve gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden tussen Hoge (intensief) en Lage (extensief) Nesse.
- In de Hoge Nesse worden intensievere bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.
- Wandel-, fiets- en ruiterspaden worden bij recht toegestaan.
- Ten zuiden van de Lindtsedijk worden geen paardenbakken en andere voorzieningen die ondersteunend zijn aan de paardensport, zoals longecirkels en paddocks, toegestaan.

Deelgebied 3: Munnikensteeg en Develbos 'De groene uitlopers'

Visie

Dit bos/recreatiegebied is omsloten door de Devel, de Munnikensteeg en het rangeerterrein Kijfhoek. Kenmerkend zijn de groene oevers van de Devel en het Develbos met wandel-, ruiters- en fietspaden. De Munnikensteeg is een harde grens tussen het buiten- en het stedelijk gebied. De manege de Hoge Devel vervult een recreatieve functie. Ingezet wordt op verbeteren recreatieve kwaliteit en logischer verbinden langzaam verkeer.

Bestemmingsplan

De bestaande manege wordt conform het vigerende bestemmingsplan bestemd. Tevens wordt een zoekgebied voor horeca opgenomen. Op de verbeelding wordt hiervoor een wijzigingszone opgenomen.

Deelgebied 4: Dijklint 'De woon-werk uitkijkslinger'

Visie

Het dijklint is een belangrijke landschappelijke drager waaraan gewoond en gewerkt wordt. Woningen passen bij de schaal van de dijk, de beeldkwaliteit kan beter. In het deelgebied zijn relatief veel hobbymatige paardenhouderijen gevestigd, met de daarbij behorende paardenbakken en -stallen. De doorzichten vanaf de dijk op het open agrarisch middengebied en de polders langs de Oude Maas moeten behouden blijven.

Voor het dijklint is een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat de basis is voor een actuele welstandsnota en het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Paardenbakken worden bij recht binnen het bouwvlak en via afwijking buiten het bouwvlak, achter de bestaande bebouwing, mogelijk gemaakt.

Deelgebied 5: Agrarisch middengebied 'Open Vlinder'*Visie*

Het open middengebied kenmerkt zich door de openheid en doorzichten naar de Lindtsedijk en de Devel. Het agrarisch landschap dient zo behouden en zo nodig versterkt te worden.

Bestemmingsplan

Voor bedrijven die niet functioneel gerelateerd zijn aan het buitengebied worden geen extra uitbreidingsmogelijkheden geboden.

Deelgebied 6: Omzoming Heerjansdam en Molenwei 'De sportieve uitloop'*Visie*

Deze polder tussen Heerjansdam, het rangeerterrein Kijfhoek en de Devel is een afwisselend open agrarisch gebied met doorzichten op de Devel en het dorp Heerjansdam. In het gebied tegen het spoor en rangeerterrein ligt het accent op sport. De open structuur dient behouden te blijven en zo nodig versterkt te worden. In dit gebied ligt een archeologisch monument.

Bestemmingsplan

Het aanwezige archeologisch monument wordt met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 op de verbeelding aangegeven.

Hoofdstuk 4 Nadere uitwerking

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals weergegeven in de Ontwikkelingstrategie Buitengebied Zwijndrecht en vertaald in het hoofdstuk Gebiedsvisie, nader uitgewerkt. Uitgangspunt voor de uitwerking van de verschillende thema's vormen de bestaande rechten vanuit de vigerende bestemmingsplannen.

De uitwerking is in feite een opstap naar de regels en heeft betrekking op de aspecten landbouw, natuur en landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie, recreatie, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en horeca, wonen, water, milieu en overige onderwerpen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over ruimtelijke ordening en milieu. In de uitwerking wordt waar nodig een onderscheid gemaakt naar de verschillende zones die in hoofdstuk 3 zijn beschreven.

4.2 Landbouw

De huidige landbouw kan onderverdeeld worden in drie ontwikkelingsrichtingen:

1. agrarische bedrijven die zich volledig richten op hun agrarische productietak, waarbij schaalvergroting, intensivering, modernisering en specialisatie belangrijke mogelijkheden bieden het bedrijf duurzaam voort te zetten;
2. andere agrarische bedrijven richten zich naast hun agrarische bedrijfstak op verbreding; de motieven hiervoor zijn divers; aanvulling op het inkomen, burgers kennis laten maken met het agrarische bedrijf, uitvoering geven aan persoonlijke hobby's/liefhebberijen en anderen daarvan mee te laten genieten, mensen de mogelijkheid bieden om het platteland te ervaren etc.;
3. tot slot zijn er agrariërs die om verschillende redenen hun bedrijf beëindigen, bijvoorbeeld vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en het ontbreken van een opvolger, het onvoldoende perspectief zien in de voortzetting van het bedrijf en dergelijke.

In deze paragraaf wordt op alle drie de ontwikkelingsrichtingen ingegaan. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- productietakken;
- nieuwvestiging en omschakeling;
- bouwvlakken;
- bouwmogelijkheden algemeen;
- verbetering van de productieomstandigheden;
- nevenfuncties bij agrarische bedrijven;
- vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven.

4.2.1 Productietakken

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn in hoofdzaak gericht op de grondgebonden landbouw. Mede gelet op het van toepassing zijnde beleidskader (Structuurvisie en verordening Zuid-Holland, structuurvisie Zwijndrecht en Ontwikkelingstrategie Buitengebied Zwijndrecht) en de gevolgen voor natuur, landschap en cultuurhistorie, wordt aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor bepaalde agrarische activiteiten nadrukkelijk sturing gegeven en worden waar nodig beperkingen gesteld.

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de verschillende productietakken en hun impact op het landschap. In de navolgende paragrafen 4.2.2 en 4.2.3 wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Grondgebonden landbouw

Grondgebonden landbouw betreft de grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. De fruitteelt kan deels ook worden aangeduid als grondgebonden landbouw. Echter, vanwege de specifieke wijze van teelt en impact op de omgeving, wordt deze productietak apart onderscheiden en behandeld.

Grondgebonden veehouderij

De grondgebonden veehouderij is het houden van melk- en ander vee op open grond. Dit beperkt zich niet tot de melkveehouderij, ook (bijvoorbeeld) de paardenfokkerij maakt hier deel van uit. Er bevinden zich een enkel grondgebonden veehouderijbedrijf in het buitengebied van Zwijndrecht.

Akkerbouw en vollegrondstuinbouw

De akkerbouw en vollegrondstuinbouw zijn gericht op het voortbrengen van gewassen, bedoeld voor consumptie. Hieronder valt niet de teelt van gewassen zoals fruit. De akkerbouw en vollegrondstuinbouw kenmerken zich door een grote mate van grondgebondenheid. Bij vollegrondstuinbouw kan er sprake zijn van teeltondersteunende voorzieningen, met als doel bescherming van de gewassen of het vervroegen van het groeiseizoen. De teeltondersteunende voorzieningen zullen in de regel tijdelijk van aard zijn. Ook deze agrarische productievorm doet – met uitzondering van de teeltondersteunende voorzieningen – geen afbreuk aan het landschap. Nagenoeg alle agrarische bedrijven in het buitengebied van Zwijndrecht behoren tot deze sector.

Fruitteelt

In het plangebied is één fruitteeltbedrijf gevestigd. De fruitteelt is de teelt in fruit, veelal ondersteund door permanente teeltondersteunende voorzieningen als teeltstellingen of regenkapen. Bij de fruitteelt is sprake van een mengvorm van grondgebonden en niet-grondgebonden teelt. De teelten behorend tot deze productietak worden als storend ervaren in het waardevolle open gebied. De ruimtelijke invloed van deze productietak beperkt zich niet alleen tot het bouwvlak, maar ook in de directe omgeving van het bouwvlak.

Niet-grondgebonden landbouw

Niet-grondgebonden landbouw betreft de intensieve glastuinbouw en intensieve kwekerij. Dit type landbouw heeft vanuit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt invloed op het landschap. Daarnaast draagt deze productietak eveneens bij aan een vitale plattelandseconomie. Doordat de meeste glastuinbouwbedrijven de maximale uitbreidingsmogelijkheden al hebben benut, wordt verdere uitbreiding, conform provinciaal beleid niet mogelijk gemaakt.

In het kader van Deltapoort wordt door de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht, Barendrecht en Ridderkerk de mogelijkheden voor het clusteren van verspreide glastuinbouw onderzocht. In dit bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met mogelijkheden voor verplaatsing van glastuinbouwbedrijven. Op het moment dat in het kader van Deltapoort door de gemeenten een besluit is genomen over de ontwikkeling van de glastuinbouw in de regio zal hiervoor een aparte procedure worden doorlopen.

Glastuinbouw

De glastuinbouw gaat gepaard met grote oppervlakten bebouwing. Door deze oppervlakten en zijn verschijningsvorm hebben dergelijke bedrijven een zeer grote impact op het landschap. Onder glastuinbouw vallen die bedrijven waarbij het kweken van gewassen in kassen niet ondersteunend is aan de bedrijfsvoering.

Paardenhouderij

Het fokken van paarden valt onder de bestemming Agrarisch en kent geen specifieke aanduiding. Alle overige vormen van bedrijfsmatige paardenhouderijen (africhtingsbedrijven, opfok, paardenstalling en paardenpensions), behoudens maneges, krijgen de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft hier bestaande paardenhouderijen die als zodanig zijn opgezet en niet voortkomen uit een bestaand agrarisch bedrijf.

4.2.2 Nieuwvestiging en omschakeling

Nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing

Onder nieuwvestiging wordt de oprichting van een nieuw of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan, waarvoor een nieuw bouwvlak wordt gerealiseerd.

Gezien de omvang van het plangebied en de afname van het aantal agrarische bedrijven wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet toegestaan. Hervestiging van een bedrijf op een bestaand agrarisch bouwvlak is wel mogelijk.

Omschakeling naar nieuwe hoofdtak

De grondgebonden landbouw is de beheerder van dit landschap en dient daarom behouden te blijven. Omschakeling naar grondgebonden landbouw is dan ook mogelijk.

Omwille van de impact op het landschap, is omschakeling naar fruitteelt, sierteelt en boomkwekerijen niet toegestaan.

Omschakeling naar de productietakken glastuinbouw en bosbouw is niet toegestaan, omdat deze agrarische productietakken een te grote nadelige invloed op de beleving van het landschap hebben.

4.2.3 Bouwvlakken

In de vigerende bestemmingsplannen zijn bouwsteden (verbale bouwvlakken) opgenomen waarbinnen de agrarische bebouwing moest worden gesitueerd. De digitalisering van het bestemmingsplan vereist dat er concreet begrensde bouwvlakken worden opgenomen. Om die reden zijn aan alle agrarische bedrijven bouwvlakken toegekend. De oppervlakte en de vorm van de bouwvlakken zijn op basis van de bestaande rechten individueel bepaald (maatwerk).

Daarbij is, voor zover gegevens beschikbaar waren, met het volgende rekening gehouden:

- bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan;
- de actuele situatie in het veld, gebaseerd op inventarisaties en recente luchtfoto's;

- bestaande (eigendoms)rechten;
- mogelijk doorlopen van planologische procedures;
- om verrommeling en verstening van het landschap tegen te gaan, geldt voor de agrarische bouwpercelen dat alle bebouwing en bouwwerken, horende bij het agrarisch bedrijf, dus ook mestbassins en kuilopslag, binnen de maximaal toegestane oppervlakte worden gerekend.

Uitgangspunt voor de agrarische bouwvlakken zijn de bestaande rechten (0,75, 1 en 1,5 ha). Voor overige uitbreidingen van het bouwperceel zijn in de planregels een afwijkingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bouwvlakken kunnen via afwijking worden vergroot tot 1,75 ha. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bouwvlakken worden vergroot naar 2 ha. Uitzondering hierop vormen bouwvlakken van 0,75 ha. Deze bouwvlakken zijn voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwmogelijkheden'. Bouwvlakken met deze aanduiding kunnen via afwijking het bouwvlak vergroten tot 1 ha. Via een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak vervolgens onder voorwaarden worden vergroot tot 1,5 ha.

De noodzaak van een vergroting zal via een bedrijfsplan moeten worden aangetoond. Hierbij zal tevens moeten worden onderbouwd waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort.

De bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken zijn in de planregels vastgelegd.

Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bebouwingsregels, in principe volledig worden bebouwd. Bebouwing vindt bij recht plaats; er is dus geen nadere afweging nodig.

Om recht te doen aan het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, mestilo's en overige bijgebouwen binnen het bouwperceel te worden opgericht. Gekoppeld aan het hobbymatig houden van dieren bestaat de wens deze dieren bescherming te bieden tegen regen en kou in de vorm van een schuilstal. Aanvragers wonen ook niet altijd in de buurt van het weiland zodat er niet aangehaakt kan worden bij bestaande bebouwing en er een wens bestaat voor een solitaire schuilgelegenheid.

In uitzondering op het tegengaan van verdere verstening en verrommeling en onder extra voorwaarden is het bouwen van schuilstallen voor de huisvesting van hobbydieren van een particulier op een solitair gelegen weiland buiten het bouwvlak via afwijking mogelijk.

Uitgangspunten voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid zijn:

- het gaat om huisvesting van hobbydieren van een particulier. Dat wil zeggen het dusdanig houden van dieren dat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, in een niet bedrijfsmatige context;
- schuilstallen mogen enkel worden opgericht op percelen met de bestemming agrarisch gebied, waarbij de landschappelijke openheid niet mag worden aangetast;
- het dient te gaan om solitair gelegen weilanden. Indien een weiland aansluit op het huisperceel van de aanvrager, dient de schuilgelegenheid binnen het bouwperceel en binnen de vigerende bebouwingsregels te worden gerealiseerd;
- in het middengebied zijn schuilgelegenheden niet toegestaan.

4.2.4 Bedrijfswoningen

De maximale maat voor een agrarische bedrijfswoning bedraagt 125 m² met een goothoogte van 3,5 m (exclusief ondergrondse bouwlagen). Er wordt in dit plan van uitgegaan dat alle agrarische bedrijven reeds over een eerste agrarische bedrijfswoning beschikken. Een nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning wordt niet toegestaan. Daar waar bedrijfswoningen niet gewenst worden geacht, wordt dit op de verbeelding tot uitdrukking gebracht (maatvoeringaanduiding 'aantal wooneenheden').

4.2.5 Plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoning (Wpl) van kracht geworden. De regeling voor de plattelandswoning maakt het mogelijk om bewoning van een agrarische bedrijfswoning door derden planologisch te legaliseren, zonder dat het betreffende agrarische bedrijf daardoor wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat daarbij alleen om het bedrijf waar de woning bij hoorde. Voor de toetsing van ontwikkelingen van andere inrichtingen blijft een plattelandswoning een woning van derden. De plattelandswoning is, ten opzichte van het bijbehorende bedrijf, niet beschermd tegen hinder van geur, geluid of luchtkwaliteit. De Wpl vult daartoe de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan met een artikel 1.1a, waarin de volgende criteria worden gehanteerd:

- een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfswoning;
- die deel uitmaakt, of voorheen onderdeel uitmaakte van de betreffende landbouwinrichting;
- waarvoor in het bestemmingsplan, de beheersverordening, het inpassingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijken, bewoning door derden is toegestaan.

Het gaat dus om situaties waarbij het agrarisch bedrijf blijft functioneren en de bedrijfswoning door een derde wordt bewoond. De Wpl heeft geen betrekking op voormalige agrarische bedrijven of ingeval van functieverandering. In deze gevallen is immers geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.

Voorwaarde voor toepassing van het regime van de plattelandswoning is, dat wordt gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning daarom mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid.

4.2.6 Verbetering van de productiemogelijkheden

Voor de agrarische sector is het van belang dat de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Een agrariër zal een afweging maken of de kosten van het verbeteren van de productieomstandigheden lonen. Tegelijkertijd kan verbetering van de productieomstandigheden ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeente heeft de mogelijkheid om de werken die nodig zijn om de productieomstandigheden te verbeteren nader af te wegen via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Daarnaast is voor de dubbelbestemming Archeologie (zie paragraaf 4.4) aangegeven voor welke werkzaamheden eveneens een omgevingsvergunning is vereist.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de beoogde ingreep wordt gezien of de ingreep leidt tot onevenredige schade of dat door het stellen van nadere voorwaarden voorkomen kan worden dat schade wordt toegebracht.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming. Dat betekent dat de reguliere agrarische bedrijfsvoering niet

wordt belemmerd door het van toepassing zijnde instrumentarium.

Verder geldt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken niet voor activiteiten die plaatsvinden binnen bouwvlakken (met uitzondering van bouwvlakken gelegen binnen archeologisch waardevolle gebieden en de beschermingszone van leidingen).

4.2.7 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

De huidige landbouw is van groot belang voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en is gericht om deze zoveel mogelijk te behouden. Agrariërs die naast hun agrarische activiteiten nevenactiviteiten willen ontplooien die ook nog eens bijdragen aan het recreatief beleven van het buitengebied, worden gestimuleerd om deze plannen tot uitvoering te brengen. Een theeschenkerij, huisverkoop/streekproducten, een zorgboerderij, 'boerensporten', boerderijeducatie, kinderopvang op de boerderij etc. zijn nevenactiviteiten die de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten. Deze activiteiten kunnen ook een bijdrage leveren aan de inkomsten van de boeren, zodat zij daar kunnen blijven 'boeren'.

Toelaatbaarheid agrarisch verwante en niet-agrarische nevenfuncties

Nevenfuncties worden in het bestemmingsplan 'rechtstreeks toelaatbaar' of via een afwijking. Bij rechtstreeks toelaatbare nevenfuncties worden de ruimtelijke effecten zo klein geacht dat een nadere afweging niet noodzakelijk is. Voor een aantal nevenfuncties is op voorhand niet te zeggen of deze wel of niet toelaatbaar zijn. Dat hangt af onder meer van de specifieke locatie en de aard van de activiteiten.

Recreatief medegebruik van het agrarisch gebied, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke is in het hele plangebied toegestaan.

De gezamenlijke omvang van de nevenfuncties moet een ondergeschikt deel vormen van het betreffende agrarisch bedrijf, anders betreft het een hoofdfunctie en kan deze niet meer onder de bestemming Agrarisch worden gerekend. Om het begrip ondergeschiktheid toetsbaar te maken, zijn per nevenfunctie maximale oppervlaktelimiten voor in gebruik te nemen gronden en bebouwing opgenomen.

De toelaatbaarheid van nevenfuncties wordt in belangrijke mate bepaald door de effecten die nevenfuncties (kunnen) hebben op hun omgeving. Het begrip omgeving wordt hier breed opgevat. Zo zijn in de afweging de effecten van nevenfuncties op de volgende aspecten meegewogen bij de toelaatbaarheid:

- natuur en landschap;
- het erf;
- omliggende agrarische bedrijven;
- de verkeersaantrekkende werking;
- de woon- en leefomgeving.

In de praktijk blijkt dat effecten van nevenfuncties zich vaak beperken tot het boeren-erf. Natuur en landschap worden in de regel niet verstoord. Omliggende agrarische bedrijven kunnen worden beperkt door milieugevoelige nevenfuncties, bijvoorbeeld bij verblijfsrecreatieve nevenfuncties op beperkte afstand van omliggende bedrijven.

Er zijn nevenfuncties die relatief veel verkeer aantrekken, denk aan musea, horeca of bijvoorbeeld poldersport of boerengolf. Vaak is de verkeersaantrekkende werking evenredig met de oppervlakte die voor de nevenfuncties beschikbaar wordt gesteld en op die manier goed te reguleren. Bovendien moet worden bedacht dat de verkeersaantrekkende werking in verhouding moet worden gezien tot de verkeersaantrekkende werking van het agrarisch

bedrijf zelf. Deze is, vanwege afvoer van producten en diverse toeleveringen, aanzienlijk, waarbij relatief veel zwaar verkeer wordt gegenereerd. De verkeersproductie van nevenfuncties valt daar in de regel bij in het niet. Effecten op de woon- en leefomgeving beperken zich over het algemeen tot het erf.

De gemeente heeft in het toestaan van nevenfuncties een afweging gemaakt, waarbij nevenfuncties zonder of met beperkte effecten, rechtstreeks worden toegelaten. Daarbij verschilt de maatvoering per nevenfunctie.

Nevenfuncties waarvan het effect op voorhand niet kan worden ingeschat, worden via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Op deze wijze heeft de gemeente de mogelijkheid de effecten op (on)wenselijkheid te toetsen om zodoende tot een goede afweging te komen.

De nevenfuncties die rechtstreeks toelaatbaar worden geacht, zijn in tabel 4.1 benoemd, inclusief de oppervlakte die voor gebruik en bebouwing mag worden benut. Nevenfuncties die via een afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar worden geacht, worden niet benoemd. Alleen de criteria waar dergelijke nevenfuncties aan moeten voldoen, worden in beeld gebracht. Op deze wijze wordt niet het risico gelopen, 'niet-ontdekte' nevenfuncties bij voorbaat uit te sluiten.

Bouwmogelijkheden nevenfuncties

De activiteiten, die in tabel 4.1 zijn genoemd, dienen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak plaats te vinden. Per nevenfunctie is aangegeven wat de toegestane oppervlakte is die aan bebouwing en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. Door deze maximum maat wordt bewerkstelligd dat de nevenfunctie ondergeschikt is en de ruimtelijke uitstraling beperkt blijft.

Cumulatie van nevenfuncties

Het kan in de praktijk voorkomen dat agrariërs een combinatie van nevenfuncties bij hun agrarisch bedrijf willen realiseren. Om het ondergeschikte karakter te waarborgen, mag een combinatie van nevenfuncties maximaal 850 m² bebouwing en 5.000 m² aan gronden in gebruik worden genomen voor nevenfuncties.

Tabel 4.1 Rechtstreeks toelaatbare nevenfuncties

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten		
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
veearts/hoefsmederij/KI-station	-	200
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
paardenafrichtingsbedrijf/paardenstalling/paardenpension/stalhouderij	800	200
recreatieve functies/agrotoerisme		
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen)	gehele bedrijf	100

hiertoe als ontvangstruimte)		
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, relatie met het buitengebied		
aan-huis-gebonden beroepen		100

Nevenfuncties die niet in de tabel zijn genoemd, zijn via afwijking toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed. Indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing van het bouwvlak, dan wel een deel ervan, vereist;
- bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- uitgangspunt is dat de (nieuwe) activiteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen. Indien de bestaande bebouwing niet toereikend is, mag beperkt nieuwbouw plaatsvinden;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is. De detailhandel moet ook een directe relatie met de hoofdactiviteit hebben;
- de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben.

Voor de nevenfuncties 'kleinschalig kamperen' en 'bed & breakfast' zijn vooraf enkele regels gesteld met betrekking tot aantal standplaatsen/kamers en oppervlakte. Deze aanvullende regels zijn opgenomen in de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid.

4.2.8 Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven

Inleiding

Gezien de te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector, is het waarschijnlijk dat ook in de komende planperiode een aantal agrarische bedrijven wordt beëindigd. Als een voormalige bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning, zijn er meestal ook nog veel voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig (schuren, stallen en dergelijke). Met het oog op 'ontstening' van het landelijk gebied is sloop van deze voormalige bedrijfsbebouwing een eerste optie. De inzet van hierop afgestemde instrumenten (Ruimte-voor-Ruimte) kan bijdragen aan de gewenste ontstening.

Een andere optie is om voor deze gebouwen een passende vervolgfunctie te zoeken. Het opnemen van een passende regeling waardoor de vrijkomende bedrijfsbebouwing hergebruikt kunnen worden is gewenst. De vrijkomende bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn onder andere gewild voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:

- goedkope vestigingslocatie (vergeleken met bedrijventerreinen);

- situering in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen dicht bij de stad.

Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van het buitengebied. Wanneer echter adequaat beleid ontbreekt, kunnen veel functies die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Deze functies kunnen leiden tot aantasting van de landschaps- en natuurwaarden, het aantrekken van veel verkeer over wegen die daarvoor niet geschikt zijn en parkeer- en milieuproblemen.

Toelaatbaarheid vervolgfuncties

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven. Bij een vervolgfunctie wordt de nieuwe functie de hoofdfunctie en als zodanig bestemd.

Vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging worden toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het agrarisch gebruik is beëindigd;
- de locatie kan niet meer worden gebruikt voor een te verplaatsen agrarisch bedrijf;
- volledige sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen kan in redelijkheid niet worden verlangd;
- de vervolgactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- de vervolgactiviteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- vervolgactiviteiten in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid zijn enkel uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

De nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dit wordt bewerkstelligd door landschappelijke inpassing. Indien van de sloop-nieuwbouwregeling gebruik wordt gemaakt, is eveneens een inrichtingsplan vereist.

- er mag geen sprake zijn van verstedelijking en landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken mogen niet worden aangetast;
- er mogen geen belemmeringen ontstaan voor functies/activiteiten in de omgeving;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
- aan te leggen parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gesitueerd te worden;
- detailhandel mag alleen plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit.

Omzetting agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Een andere mogelijkheid is om via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming van een agrarisch bedrijf, dat aantoonbaar niet meer volwaardig is, te wijzigen in een woonbestemming. Hiervoor moet de bedrijfsfunctie ter plaatse beëindigd worden en het bouwvlak van het agrarische bedrijf worden verwijderd. Het deel van het perceel waarop de woning wordt geprojecteerd, wordt aangewezen als 'Wonen' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om een zelfstandige woonfunctie te kunnen realiseren, moet wel worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of de conform deze wet verleende hogere waarden, de Flora- en faunawet, de Wet bodembescherming, de

Wet luchtkwaliteit, afstandseisen Besluit glastuinbouw evenals de watertoets. Ook mag als gevolg van de bestemmingswijziging de bedrijfsvoering van omliggende bedrijvigheid niet onevenredig worden aangetast. De gebouwen waar niet in gewoond wordt, krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing'. Het aantal woningen mag dan niet worden vergroot.

Bouwmogelijkheden ten behoeve van vervolgfuncties

Het centrale uitgangspunt bij vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging is dat alleen gebruikgemaakt wordt van de bestaande agrarische gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van vervolgfuncties is niet aan de orde. Wel kan, in het geval dat de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, nieuw worden gebouwd, nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden volgens de volgende regeling:

- van de gesloopte bebouwing mag 250 m² (1:1) sowieso worden teruggebouwd;
- nieuwbouw is toegestaan, nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden. Er mag 50% van de gesloopte bebouwing worden teruggebouwd, met een maximum van 250 m²;
- er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Op deze wijze wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied in de vorm van ontstening, passende erfinrichting en landschappelijke inpassing en kunnen de vrijkomende agrarische bedrijven goed benut worden voor de nieuwe functie.

Na planwijziging kan geen gebruik worden gemaakt van de reguliere (bouw)mogelijkheden die bij de nieuwe bestemming horen, zoals wonen of bedrijf. Uitbreiding van bebouwing is na het doorlopen van de wijzigingsprocedure uitgesloten. Het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing en de vervolgfunctie. Uitgangspunt bij de bepaling van het nieuwe bouwvlak is dat een concentratie van de bebouwing overblijft.

Hobbyboeractiviteiten

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het 'buiten wonen' met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal voormalige agrarische bedrijfscomplexen (vab's). Binnen deze vab's bestaan voldoende mogelijkheden het hobbymatig agrarisch bedrijf uit te oefenen, gezien de gebruiksmogelijkheden die de voormalige bedrijfsgebouwen bieden.

Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren.

Hobbyboeren met een reguliere woonbestemming kunnen hun bijgebouwen bij de woning benutten voor het uitoefenen van hun hobby (zie paragraaf 4.7 wonen).

Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de bestemming Wonen. Hiervoor hoeft dus geen aparte bestemmingsregeling te worden opgenomen. Indien een bedrijf niet valt onder de werking van de Wet milieubeheer is er sprake van hobbymatig gehouden vee.

Dorpsstraat 199

Om recht te doen aan eerdere besluitvorming, is in het bestemmingsplan ter plaatse van de Dorpsstraat 199 een wro-zone - wijzigingsgebied 3 opgenomen. Op deze locatie was een agrarische schuur aanwezig, deze is reeds afgebrand. Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt over de wijziging van deze bestemming ten behoeve van de bouw van 3 burgerwoningen en een nieuwe bedrijfswoning behorende bij het hoveniersbedrijf aan de

overzijde van de weg, de huidige dienstwoning moet omgezet worden in een burgerwoning. Zowel gemeente als provincie hebben zich positief uitgesproken over deze ontwikkeling. Er is echter nog geen overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar, waardoor de ontwikkeling niet direct meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Daarom is een wijzigingsgebied opgenomen, zodat wel de intentie voor de wijziging wordt uitgesproken, maar deze nog niet direct mogelijk wordt gemaakt.

4.3 Natuur en landschap

4.3.1 Bestaande natuurgebieden

Het uitgangspunt is handhaving en versterking van de natuurwaarden. De aanwezige natuurgebieden worden daartoe als zodanig bestemd en zullen nader worden beschermd door een omgevingsvergunning voor werken (zie paragraaf 4.2.5). Regulier onderhoud, waaronder in ieder geval het onderhoud op basis van een goedgekeurd natuurontwikkelingsplan valt, wordt vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor werken.

4.3.2 Nieuwe natuur

Ecologische verbindingzones en nieuwe natuur

Om de realisering van nieuwe natuur (Ecologische Hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en particulier natuurbeheer) mogelijk te maken, is in het bestemmingplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven, indien de betreffende gronden (op vrijwillige basis) zijn verworven, dan wel natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd.

Nieuwe landschapselementen

In het hele plangebied kunnen, onder voorwaarden, kleinschalige gebiedskenmerkende landschapselementen worden aangelegd (houtwallen en -singels en dergelijke). Dit ten behoeve van biotoopverbetering en ontwikkeling of verbetering van de ecologische en landschappelijke structuur. Wat passend is, is afhankelijk van de aard van de zone A en AW-NL.

Agrarisch natuurbeheer

Naast realisering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur kan door agrariërs op vrijwillige basis natuur- en landschapsbeheer plaatsvinden. Voor zover dit beheer op agrarische gronden plaatsvindt, blijft de agrarische gebiedsbestemming (bijvoorbeeld AW-L) behouden.

Flora- en faunawet

Het bestemmingsplan is deels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping en nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden gezien of vrijstelling moet worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft, hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

4.3.3 Landschap

Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsplannen is het behoud en verdere

versterking van de kwaliteiten van de in de Ontwikkelingstrategie Buitengebied Zwijndrecht aangegeven deelgebieden. Het gaat hierbij om een optimale afstemming tussen bestaande en nieuwe functies enerzijds en het behoud en de ontwikkeling van de groene ruimte anderzijds.

In dit gehele hoofdstuk speelt kwaliteit een belangrijke rol, omdat hier ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen rechtstreeks toegelaten worden of na een nadere afweging. Bij een nadere afweging kunnen voorwaarden worden gehanteerd met betrekking tot kwaliteit. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- in de vorm van één van de te toetsen belangen; als landschapswaarden te veel worden geschaad, valt de afweging negatief uit;
- in de vorm van compensatie, als een belang door de betreffende ontwikkeling aan ruimtelijke kwaliteit inboet;
- in de vorm van het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

Met de landschapswaarden worden de beschrijving, ambities en planthema's van de betreffende deelgebieden in de Ontwikkelingstrategie bedoeld. Deze worden bepaald door de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het gebied.

Het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit of het toevoegen ervan vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing (bij kleinschalige ingrepen) of door het opstellen en uitvoeren van een inrichtingsplan. Landschappelijke inpassing zal over het algemeen in de vorm van erfbeplanting plaatsvinden. Een inrichtingsplan wordt vereist, als het om grotere ingrepen gaat, waarbij aanpassingen aan de omliggende gronden en het erf aan de orde zijn. Niet alleen erfbeplanting speelt daarbij een rol, maar ook de positionering van bebouwing en inrichting van het gehele erf in relatie tot de omgeving.

Bij de afweging speelt de Ontwikkelingstrategie Buitengebied Zwijndrecht een belangrijke rol. Hierin zijn de gebiedskenmerken en ambities van de verschillende deelgebieden benoemd.

Bij ontwikkelingen en de toetsing ervan zullen deze kenmerken op zijn minst gelijk moeten blijven of verbeteren. Bij de beschrijving van de diverse ontwikkelingen die dit bestemmingsplan na een nadere afweging toelaat, zal de wijze waarop het kwaliteitstreven wordt ingevuld, worden beschreven. Het stelsel van omgevingsvergunningen voor werken is hierbij een belangrijk sturingsinstrument (zie ook paragraaf 4.2.5).

Naast het stellen van voorwaarden aan nader af te wegen ontwikkelingen, kan tevens gebruik worden gemaakt van overeenkomsten, om afspraken vast te leggen, die niet via het ruimtelijk spoor kunnen worden afgedwongen.

4.4 Archeologie

In 2012 is het gemeentelijk archeologie beleid 'Nota archeologie gemeente Zwijndrecht' vastgesteld. Archeologische monumenten met een hoge en zeer hoge waarden en de gebieden met een middelhoge en hoge archeologisch waarde worden beschermd door middel van 7 verschillende dubbelbestemmingen. Voor nieuwe ontwikkeling binnen deze gebieden moet ter bescherming van deze waarden een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.5 Recreatie

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Verblijfsrecreatie zijn die vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt. Onder dagrecreatie wordt zowel recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, etc.) als voorzieningen verstaan, waarbij geen sprake is van verblijf (maneges, golf- en veldsport, attracties).

4.5.1 Verblijfsrecreatie

Kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen sluit aan op de aan landelijk gebied gerelateerde recreatiebehoeften. Kleinschalig kamperen wordt via een afwijking toegestaan als nevenfunctie bij agrarische bedrijven. Voorwaarden zijn onder meer:

- de milieuhygiënische inpasbaarheid;
- rekening houden met de omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
- in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- geen stacaravans;
- maximaal 15 kampeermiddelen.

4.5.2 Dagrecreatie

Er kunnen verschillende vormen van dagrecreatie worden onderscheiden. In het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op recreatief medegebruik, paardrijactiviteiten, recreatie op het agrarisch bedrijf en overige dagrecreatie.

Recreatief medegebruik

Onder recreatief medegebruik wordt het gebruik verstaan van gebieden die niet specifiek voor recreatie zijn bestemd, maar die daar wel voor worden gebruikt. Denk aan wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke. Gezien de beperkte effecten van recreatief medegebruik van zowel het agrarische gebied als de bossen en natuurgebieden, is deze vorm van recreatie in het gehele plangebied rechtstreeks toelaatbaar.

Het realiseren van kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals informatie- en routeborden en een picknickbank, wordt in het gehele plangebied rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Aanleg van verharde paden ten behoeve van het recreatief medegebruik is aan een omgevingsvergunning voor werken gekoppeld, zodat de draagkracht van de natuur kan worden afgewogen tegen de aanleg van dergelijke paden.

Paardenhouderij

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt in hobbymatige paardenhouderijactiviteiten en bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten. Bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten zijn, op maneges na, voorzien van een specifieke agrarische bestemming (zie paragraaf 4.2.1). Maneges/rijscholen worden ook aangemerkt als bedrijfsmatige activiteiten, maar vallen onder de bestemming Sport.

Manege/rijschool

Een manege/rijschool is een bedrijf dat zich richt op het geven van instructie over het paardrijden en het opleiden van ruiters. Bij een manege kunnen diverse voorzieningen aanwezig zijn, zoals kantine/foyer, slaapaccommodatie en verenigingsaccommodatie. Soms is er gelegenheid voor particulieren om paarden op het manegebedrijf te stallen. In veel

gevallen wordt een manege gecombineerd met een rijsschool. Er vinden dan meestal ook wedstrijden plaats.

Bestaande maneges/rijsscholen worden positief bestemd. Deze vallen onder de bestemming Sport. De ruimtelijke gevolgen van maneges kunnen ingrijpend zijn. Nieuwe maneges/rijsscholen worden om die reden uitsluitend via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

Buitenrijbanen (paardenbakken)

In samenhang met de toenemende betekenis van de paardensport in het buitengebied, is er veel vraag naar voorzieningen hiervoor, onder andere in de vorm van 'buitenrijbanen' of paardenbakken. Buitenrijbanen kunnen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten, onder meer door de plaatsing van lichtmasten en omheiningen. Bovendien kunnen buitenrijbanen (stof)hinder veroorzaken. Buitenrijbanen worden rechtstreeks toelaatbaar gesteld binnen bouwvlakken en achter de bebouwing. Aangrenzend aan het bouwvlak van de bestemming Wonen kan een buitenrijbaan via afwijking worden toegelaten.

Recreatie op het agrarisch bedrijf

Diverse vormen van dagrecreatie op het agrarisch bedrijf, zoals boerengolf en poldersport worden steeds populairder. Deze vormen van recreatie kunnen na afwijking als nevenfunctie mogelijk worden gemaakt (zie paragraaf 4.2.6).

Overige dagrecreatie

In het plangebied komt een aantal dagrecreatieve voorzieningen voor. Deze worden op basis van de huidige situatie bestemd. In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen dagrecreatieve voorzieningen die betrekking hebben op sport en overige dagrecreatieve voorzieningen. Zo worden volkstuinten bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Sportvelden krijgen de bestemming Sport.

Recreatieve ontwikkelingen Hoge en Lage Nesse

In de Hoge en Lage Nesse worden mogelijkheden geboden voor recreatieve ontwikkelingen. Hierbij wordt een verschil gemaakt in recreatieve gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden tussen de Hoge (intensief) en Lage (extensief) Nesse. De Hoge Nesse heeft reeds een recreatieve bestemming. In de Lage Nesse worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden geboden voor extensieve recreatie.

4.6 Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel

De bestaande niet-agrarische bedrijven, voor zover niet illegaal gevestigd, hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Ter plaatse zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 uit de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten (Standaard SvB) algemeen toelaatbaar. Indien hier in de huidige situatie een bedrijf aanwezig is dat niet binnen de algemene toelaatbaarheid past, krijgt dit bedrijf een specifieke bedrijfsaanduiding.

Horeca wordt niet als zelfstandige (vervolg)functie toegestaan maar slechts toegestaan als ondergeschikte nevenfunctie bij een andere (hoofd)activiteit. Reden hiervoor is dat de gemeente deze functies in principe in de kernen wil concentreren.

Uitbreidingsmogelijkheden

In de planregels is aangegeven dat via afwijking de bouwmogelijkheden op basis van bestaande bouwrechten met 10% mag worden vergroot. De bestaande bouwmogelijkheden zijn met een maximaal bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven.

Bedrijfswoningen

Het bestemmingsplan gaat uit van handhaving van de bestaande bedrijfswoningen. Wanneer geen bedrijfswoning aanwezig is, is dit expliciet op de verbeelding aangegeven. Oprichting of uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. De gebiedswaarden en functies in het buitengebied kunnen daardoor worden aangetast. Wel zijn er mogelijkheden voor vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid hiervoor staat beschreven in paragraaf 4.2.7.

Vrijkomende bedrijvigheid

Bij beëindiging van het bedrijf zijn er twee keuzemogelijkheden. Of het betreffende bedrijf wordt verkocht en door een ander voortgezet, of de functie wordt gewijzigd in wonen. Voor de laatste mogelijkheid is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bestaande dienstwoning te gebruiken als burgerwoning.

Indien het bedrijf wordt verkocht en door een ander wordt voortgezet, speelt de algemene toelaatbaarheid een rol. In algemene zin worden alleen bedrijven die gerekend worden tot de categorieën 1 en 2 van de Standaard SvB in het plangebied toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing (in gebieden met gemengde functies). Indien een bedrijf vertrekt, kan zich ter plaatse elk bedrijf uit genoemde categorieën vestigen. Door deze categorisering wordt de milieuhinder beperkt.

Horeca

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een onderscheid gemaakt in categorieën van horecabedrijven. De categorie-indeling in het bestemmingsplan voor het toelaten van horecabedrijven is gebaseerd op basis van ruimtelijk relevante criteria zoals aard, omvang en parkeerdruk dit in relatie tot overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in verschillende typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve/functionele beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in het plangebied. De regeling beoogt enerzijds de nadelige invloeden van de vestiging van horeca-bedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Anderzijds stimuleert het expliciet het toestaan van bepaalde categorieën van horecavestigingen in het plangebied als een faciliterende functie van deze vestigingen ten aanzien van bezoekers in het plangebied.

De volgende categorieën van horecabedrijven worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

categorie:	inrichting:
categorie A	lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon, cafeteria (snackbar, fastfood-restaurant, grill-room)
categorie B	restaurant (bistro, eetcafé, grand café)
categorie C	café, bar
categorie D	discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum

In het bovenstaande gaat het nadrukkelijk om zelfstandige horecavestigingen.

Een nadere toelichting op het onderscheid tussen de categorieën is opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten, zoals die als bijlage bij de regels is opgenomen. Daarin zijn de verschillende horecavormen onderscheiden en toegelicht. Het onderscheid is gebaseerd op de mate van hinder/overlast voor de woon- en leefomgeving. De bijlage bevat ook een korte toelichting op de categorie-indeling.

In het plangebied is horeca in de categorieën tot en met B toegestaan. Dit zijn de lichtste vormen van horeca met het minste hinder/overlast voor de woon- en leefomgeving. Een zwaardere horecacategorie in het plangebied is, gelet op het karakter van het plangebied niet gewenst.

De zone langs de Munnikensteeg wordt als zoeklocatie voor horeca opgenomen. Op de verbeelding wordt dit met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en tevens gekoppeld aan de Lijst van Horeca-activiteiten.

4.7 Wonen

4.7.1 Algemeen

Aan bestaande (legale) burgerwoningen met de bijbehorende erven en tuinen wordt een bestemming Wonen (W) toegekend. De bestemming W-1 bevat een algemene regeling, in W-2 wordt een specifieke regeling voor de Lindtsedijk en omgeving opgenomen.

Algemene regeling (W-1)

Woningen zijn voorzien van een bouwvlak waarbinnen de woning en de bijbehorende erfbouw is gesitueerd. Het maximaal aantal woningen per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven.

Woningen mogen een maatvoering hebben met een oppervlakte van 125 m² en een goothoogte van 3,5 m. Hiermee kan een woning worden gebouwd met een inhoud van 650 m³. Door het opnemen van een maximum oppervlaktemaat en goothoogte, wordt qua vormgeving ook meer aangesloten bij het buitengebied. Een groot deel van een woning met een dergelijke maatvoering zal bestaan uit de kap, een gewenst beeld in het buitengebied.

Binnen het bouwvlak wordt gestreefd naar een concentratie van bebouwing. Woningen en bijgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden.

In het buitengebied komt hobbymatig agrarisch gebruik veelvuldig voor. Vaak is 100 m² aan bijgebouwen onvoldoende voor dit hobbymatig gebruik. Gezien de omvang ervan, vervult

deze functie een steeds belangrijkere rol in het beheer van het landschap. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m². Als voorwaarde geldt dat aangetoond moet worden dat hierdoor daadwerkelijk een bijdrage wordt geleverd aan natuur- en/of landschapsbeheer, waarbij minimaal 1 ha grond moet worden beheerd.

Ook het hobbymatig houden van paarden komt veel voor bij burgerwoningen. Vaak wil men daarvoor een paardenbak realiseren. Binnen het bouw- of bestemmingsvlak is dat zonder meer mogelijk. Vaak ontbreekt echter de ruimte voor een paardenbak binnen de bestemming. Om toch mogelijkheden te bieden, kan via een afwijkingsbevoegdheid en onder voorwaarden een paardenbak aansluitend aan de bestemming Wonen mogelijk worden gemaakt.

Specifieke regeling (W-2)

De bestemming W-2 is opgenomen voor de Lindtsedijk en omgeving. Vanwege de buitengewone landschappelijke betekenis van de Lindtsedijk – als beeldbepalende structuurdrager van het buitengebied met karakteristieke lintbebouwing op en aan de dijk – zijn bovengenoemde algemene bebouwingsvoorschriften hier niet van toepassing. Om dezelfde redenen geldt dit ook voor het dijktracé Develsluis/Dorpsstraat en voor de dijkopgangen van Lindeweg en Develweg, zie onderstaande kaart.



Figuur 4.1 Deel plangebied waar de bestemming W-2 wordt toegepast

Op en langs deze lintstructuren van de Lindtsedijk, het dijktracé Develsluis/Dorpsstraat en voor de dijkopgangen van Lindeweg en Develweg is maatwerk essentieel om de ruimtelijke samenhang en landschappelijke kwaliteiten ervan zo goed mogelijk te waarborgen en daarmee de positieve bijdrage aan de beleving van het landschap als geheel. Vanwege deze invloedrijke beeldbepalende werking is voor deze dijkgebieden eerder al een beeldkwaliteitplan opgesteld met bijbehorende landschapsanalyse en daaruit afgeleide specifieke bebouwingsvoorschriften voor toekomstige ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan

zal vanwege bovenbeschreven belang uitgangspunt vormen voor de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied.

De dijkwoningen in de lintstructuren hebben een ander karakter dan de woningen die niet direct langs de dijk zijn gebouwd. Deze woningen zijn in of direct tegen het dijktaalud gebouwd. Door deze situering is er aan de achterzijde van de woning meestal weinig ruimte aanwezig. Voor de dijkwoningen gelden ten aanzien van erfbouw andere eisen dan voor de niet-dijkwoningen. Reden voor dit verschil is dat dijkwoningen op de dijk zijn gebouwd waardoor het niet in alle gevallen mogelijk is om 2 m achter de voorgevel te bouwen.

Daarnaast is het bepalen van de goot(- of boeibord)hoogte, de bouwhoogte en de inhoud moeilijker dan voor woningen die in een plat vlak zijn gebouwd. In verband hiermee is in het artikel 'Wijze van meten' bepaald hoe de hoogte en de inhoud gemeten dienen te worden.

Woningen (hoofdgebouwen inclusief aan- of uitbouwen) die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan een inhoud hebben van 450 m³ of minder mogen met maximaal 25% worden uitgebreid. Woningen die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan een inhoud hebben groter dan 450 m³ mogen met maximaal 50 m³ worden vergroot. Verder zijn, gezien de ligging op de karakteristieke lintstructuren, regels met betrekking tot dakhellingen opgenomen die ervoor moeten zorgen dat woningen ruimtelijk gezien passend zijn.

Het Buitenland (W-3)

In 2000 heeft de gemeente Zwijndrecht het bestemmingsplan Het Buitenland vastgesteld. Hierin is de bouw van vijf landhuizen langs de Randweg opgenomen. Voor deze landhuizen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Er is gekozen om deze woningen te bestemmen voor Wonen-3, zodat het onderscheidt met de overige woningen in het buitengebied duidelijk is.

4.7.2 Inwoning, mantelzorg en woningsplitsing

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor inwoning van bijvoorbeeld zorgbehoevende familieleden (mantelzorg). Om van inwoning te kunnen spreken, dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt. Tevens worden in de bestemmingsplannen mogelijkheden opgenomen voor mantelzorg in een bijgebouw of in een tijdelijke voorziening (bijvoorbeeld een zeecontainer).

Wat is mantelzorg?

In de Nota 'Zorg in het buitengebied in Zuid-Holland' is Mantelzorg als volgt omschreven: mantelzorg is het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Mantelzorg is in de planregels via een afwijkingsbevoegdheid onder de volgende voorwaarden mogelijk gemaakt:

- er is een indicatie voor mantelzorg afgegeven;
- mantelzorg vindt plaats binnen de bestaande bebouwingsregeling met een maximale oppervlakte van 75 m²;
- het bijgebouw vormt qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning, er dient sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang;
- indien op het perceel geen geschikt gebouw aanwezig is, kan op grond van doelmatigheidsmotieven het plaatsen van een tijdelijke woonunit worden toegestaan;

- de tijdelijkheid van de situatie dient voor alle partijen kenbaar en voldoende verzekerd te zijn via een privaatrechtelijke overeenkomst.

De gemeente ziet toe op handhaving na het vervallen van de noodzaak voor mantelzorg.

Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is niet toegestaan.

4.7.3 Nevenfuncties

Voormalige bedrijfscomplexen die nu een woonfunctie hebben, bieden door de aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden voor diverse nevenfuncties. De nevenfuncties die ter plaatse van deze bestemming zijn toegestaan, komen overeen met de nevenfuncties die toelaatbaar worden geacht voor de agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.2.6). De woonfunctie moet wel te allen tijde de hoofdfunctie blijven. Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen ter plaatse van deze voormalige agrarische bedrijfslocaties is uitgesloten, tenzij gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling (zie paragraaf 4.2.7).

4.7.4 Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Bij woningen zijn ondergeschikte beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, waaronder bedrijvigheid behorend tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis worden bij recht toegestaan tot maximaal 25% van de aanwezige bebouwing of tot een maximale oppervlakte van 40 m². Een nevenactiviteit kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis is zowel toegestaan in het hoofdgebouw als in het bijgebouw.

De volgende voorwaarden zijn eveneens van toepassing:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten;
- één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het bedrijf.

4.7.5 Nieuwbouw van woningen

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen in de volgende situaties mogelijk:

- een extra woning middels toepassing Ruimte-voor-Ruimte (zie paragraaf 4.2.7);
- nieuwbouw van een woning via de provinciale Landgoederenregeling.

Deze uitzonderingen worden gezien de ruimtelijke impact in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Indien hier verzoeken voor komen, wordt hiervoor een aparte procedure gevolgd.

4.7.6 Landgoed het Buitenland

Binnen de gemeente Zwijndrecht wordt op dit moment het landgoed 'Buitenland' ontwikkeld. De ontwikkeling van het landgoed is een ingrijpende zaak waardoor het instrument van wijzigingsbevoegdheid niet geschikt is om dit mogelijk te maken. Om dit landgoed mogelijk te maken, is een apart bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is tijdens het opstellen van onderhavig bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld en is 1-op-1 overgenomen.

4.8 Water

Van belang is dat het beleid van het Waterschap en het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied goed op elkaar aansluiten.

In het bestemmingsplan hebben de bestaande hoofdwatergangen, de essentiële waterlopen en overig grotere watergebieden de bestemming 'Water' gekregen. Bij de hoofdwatergangen vallen de taluds en onderhoudspaden eveneens onder de bestemming 'Water'.

De kleinere waterlopen, zoals sloten, vallen binnen de (agrarische) gebiedsbestemmingen. Binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende artikelen is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hieronder vallen ook de voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Dubbelbestemmingen

Naast de bestemming 'Water' zijn op de bestemmingsplankaart een aantal dubbelbestemmingen aangegeven.

Waterstaat

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs, voor de waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterring, alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit. Op deze gronden zijn de Beleidsregels grote rivieren van toepassing.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

4.9 Milieu

Daar waar milieubeleid en -regelgeving raakvlakken met elkaar hebben, moet dit in het bestemmingsplan op elkaar worden afgestemd. Zo zijn in het bestemmingsplan de in het plangebied aanwezige milieuzones opgenomen om te voorkomen dat vanuit het oogpunt van milieubeheer onaanvaardbare situaties ontstaan. Dubbele of elkaar overlappende regelgeving moet echter worden voorkomen.

De milieuwet- en regelgeving is in hoofdstuk 5 van deze toelichting nader toegelicht. De doorwerking van milieuwet en -regelgeving is zichtbaar in het bestemmingsplan door:

- regels te stellen aan de milieuhygiënische inpasbaarheid van het realiseren van nieuwe functies en vervolgfuncties;
- er algemene regels zijn gesteld om woningen en agrarische bedrijven te beschermen door afstandsnormen op te nemen;
- er zijn zones opgenomen rond gasbuisleidingen en hoogspanningsleidingen om te voorkomen dat er gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd in de nabijheid van de risicobronnen.

Daarnaast worden er met betrekking tot de milieuaspecten externe veiligheid, industrielawaai, weg- en spoorweglawaai en luchtkwaliteit, de volgende regels opgenomen.

Externe veiligheid

Teneinde de externe veiligheid rond risicobronnen te waarborgen, worden waar nodig rondom die bronnen contouren aangegeven waarbinnen geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan. Dit is alleen het geval, indien deze contouren over andere bouwvlakken met bouw mogelijkheden voor milieugevoelige functies liggen. Van de in en rondom het plangebied aanwezige risicobronnen zijn de contouren opgenomen op de verbeelding.

Industrielawaai

Rond het rangeerterrein Kijfhoek en gezoneerd bedrijventerrein Puttershoek zijn geluidszones vastgesteld. Deze geluidszones zijn op de plankaart opgenomen. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn binnen deze geluidszones niet toegestaan.

Weg- en spoorweglawaai

Geluidsgevoelige functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Nieuwe wegen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Nieuwe geluidsgevoelige functies worden alleen mogelijk gemaakt na afweging. Voorwaarde binnen de afweging is dat moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Om te kunnen voldoen aan deze wet, zal een bepaalde afstand tot de (spoor)weg moeten worden aangehouden.

Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplannen worden mogelijk gemaakt zijn dermate kleinschalig dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat ter plaatse van eventuele toekomstige nieuwe functies wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geurzone

Voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie nabij de kern Zwijndrecht is een geurzone vastgesteld. Deze wordt opgenomen op de verbeelding. Binnen de geurzone worden geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Binnen de geurzone is het bestaande hotel ARA gelegen. Aangezien dit een bestaande situatie betreft wordt dit als aanvaardbaar geacht. Sanering van dit hotel zou financieel niet haalbaar zijn noch gewenst. De geurzone vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.10 Overige onderwerpen

4.10.1 Infrastructuur

De bestaande infrastructuur in het plangebied is positief bestemd. Binnen de verkeersbestemming zijn onder meer ook de daarbij behorende gebouwen (zoals bushaltes), andere bouwwerken en voorzieningen, fietspaden, berm en berm sloten, carpoolplaatsen en parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk. De spoorlijnen in het gebied hebben een aparte bestemming gekregen.

Nieuwe wegen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Wel zijn nieuwe (recreatieve) voet-, fiets- en ruiterspaden mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen (A en

AW-NL). Aanleg van ruiterspaden, fiets- en/of wandelpaden dient mogelijk gemaakt te worden zonder uitgebreide planologische procedures. In sommige gevallen is voor de aanleg van verharde paden een omgevingsvergunning voor werken vereist (zie paragraaf 4.2.5).

4.10.2 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied liggen diverse gebouwen die worden gebruikt voor maatschappelijke activiteiten. Alle gebouwen die voor maatschappelijke activiteiten worden gebruikt hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In de planregels is vastgelegd dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid. Van deze regel kan worden afgeweken voor uitbreiding tot maximaal 10%.

4.10.3 Nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding. Op de relatie tussen deze leidingen en dit bestemmingsplan wordt in de paragraaf externe veiligheid ingegaan (paragraaf 5.10). Deze leiding is opgenomen op de verbeelding.

Het straalpad wordt niet in de vigerende bestemmingsplannen op de plankaart opgenomen, aangezien met het bestemmingsplan geen grotere bouwhoogte wordt mogelijk gemaakt dan de maximale bouwhoogte van 30 m binnen een straalpad.

Verder zijn er geen overige planologische relevante leidingen of telecomverbindingen in het plangebied aanwezig. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 5 Toetsing sectorale wet- en regelgeving

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.2 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.3 Verkeer en infrastructuur

Verkeersstructuur

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt van west naar oost doorsneden door de Dorpsstraat/Develsluis/Lindeweg. Deze weg geeft in westelijke richting verbinding met de kern Heerjansdam. In oostelijke richting sluit de weg aan op de Munnikensteeg. De Munnikensteeg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg en geeft zowel verbinding met de A16 (Rotterdam-Antwerpen) als met de kern Zwijndrecht. Aan de noordkant van het plangebied loopt de Langeweg. Deze weg geeft verbinding in de richtingen Heerjansdam en de A16. De Langeweg is de eerst aangewezen toegangsweg voor (vracht)verkeer naar Heerjansdam en niet de Lindtsedijk en de Lindeweg. Dit in verband met knelpunten bij de Develsluis.

De overige wegen in het buitengebied dienen hoofdzakelijk ter ontsluiting van de woningen, boerderijen en aanliggende percelen. Tevens is er een veerpont vanuit het gebied naar Puttershoek.

Ontsluiting langzaam verkeer

Naast het hoofdnetwerk voor de fiets is er een secundair net, meer gericht op recreatief verkeer (fietser en wandelaars) en juist in het buitengebied met diverse recreatieve voorzieningen, van belang. De recreatieve routes in het gebied zijn zeer druk bereden zodat recreanten elkaar soms in de weg rijden, dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Voorbeelden hiervan zijn het Borgmanpad en de Lindtsedijk.

Om in de toekomst een rondje te kunnen maken en voor de verkeersveiligheid, worden routes met elkaar verbonden en wordt de aanleg van nieuwe routes gestimuleerd. Voorbeelden hiervan zijn een wandelpad op de dijk langs het Borgmanpad en dwarsverbindingen vanaf de Lindtsedijk naar het Borgmanpad voor wandelaars.

Door het waterschap worden reeds vrijliggende fietspaden aangelegd die klaar zullen zijn in de periode 2011-2013. Tevens wordt een fietspad aangelegd door de polder het Buitenland. Deze fietspaden vormen een onderdeel van het knooppunten-routenetwerk in Nederland.

Ontsluiting openbaar vervoer

Door het plangebied lopen de HSL spoorlijn en het rangeerterrein Kijfhoek. Er zijn geen haltes in het gebied gelegen. Er loopt geen busverbinding door het gebied, wel kan er gebruikgemaakt worden van de belbus. Op korte termijn zal gestart worden met een project van een vrijwillige buurtbus.

Verkeersveiligheid

In het kader van Duurzaam Veilig zijn de wegen gecategoriseerd. De Munnikensteeg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een 80 km/h-regime. De overige wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h.

De Munnikensteeg vormt een harde barrière tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Doordat wandelaars en fietsers een drukke 80 km/h-weg moeten kruisen, nodigt het onvoldoende uit om het buitengebied in te komen. Deze barrière moet op enkele plekken geslecht worden zodat voetgangers en fietsers veilig en makkelijker het buitengebied in kunnen.

Verkeersafwikkeling

De huidige verkeersstructuur in het buitengebied levert geen grote knelpunten op. Wel is op sommige punten sprake van sluipverkeer en verkeersonveilige situaties.

Op de Lindtsedijk wordt hinder ondervonden van te hard rijdend verkeer, teveel verkeer en vrachtverkeer die de kortste route van Barendrecht naar Zwijndrecht nemen en – ondanks verbodsborden – over de smalle dijk rijden. Ook in Kijfhoek wordt hinder ondervonden van sluipverkeer en onveilige situaties.

Conclusie

De bereikbaarheid voor de verschillende vervoerswijzen is in de huidige situatie goed te noemen. Wel zijn er enkele aandachtspunten:

- beperken gemotoriseerd verkeer Lindeweg (Zwijndrecht-Heerjansdam);
- verbeteren toegankelijkheid en routes die het gebied ontsluiten voor het langzaam verkeer;
- barrière Munnikensteeg op enkele plekken slechten om zo de oversteekbaarheid te verbeteren;
- de Lindtsedijk moet veiliger, rustiger en beter geschikt voor recreanten worden;
- oplossing zoeken voor het sluipverkeer en de onveilige situaties bij Kijfhoek.

Er zijn in het bestemmingsplan voor het buitengebied van Zwijndrecht geen ontwikkelingen voorzien ten aanzien van verkeer waarover reeds een afgeronde besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het onderhavige plan heeft dan ook geen effect op de huidige of toekomstige ontsluitingsstructuur.

5.4 Bodem

Toetsingskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, is er geen sprake van een functieverandering. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.5 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Daarnaast is Rijkswaterstaat de beheerder van de Oude Maas. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens

verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe 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 vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd 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.

Gemeentelijk beleid

Het Waterstructuurplan Zwijndrecht geeft de gezamenlijke intentie van gemeente en Waterschap weer om het stedelijke watersysteem op orde te krijgen. Tevens biedt het een (procedureel) kader voor de inpassing van de wateropgave in nieuwe ruimtelijke projecten. Het beleidsdocument vormt een aanvulling op het stedelijk waterplan van H tot Z (2003), waarmee dit geactualiseerd wordt aan de normen vanuit het beleidskader Waterbeheer 21ste eeuw (WB21). Het Waterstructuurplan draagt ook zorg voor het komen tot een optimale invulling van de wateropgave vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kader Richtlijn Water (KRW). Daarbij vormt het een doorvertaling van het Waterstructuurplan IJsselmonde naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Beleidslijn grote rivieren

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Voor de Beleidslijn grote rivieren gelden twee concrete doelstellingen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden;
- ontwikkelingen tegen gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn zal een differentiatie naar deelgebieden leiden tot een onderscheid in twee regimes. Voor activiteiten die onder het 'bergend' regime vallen zullen rivierkundige randvoorwaarden gelden om de effecten op de afvoer- of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren. Het 'stroomvoerend' regime biedt slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. Niet-riviergebonden activiteiten binnen dit regime zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen 'per saldo meer ruimte' voor de rivier wordt geboden.

De Oude Maas en de daarbij behorende buitendijkse gronden vallen onder het bergend regime. Dit betekent dat het mogelijk maken van nieuwe bouwwerken of uitbreidingen van bestaande bouwwerken alleen is toegestaan indien door de activiteit de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Voor alle buitendijkse activiteiten dient daarom advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder, waarbij getoetst zal worden aan de Waterwet en relevante beleidsstukken zoals de Beleidslijn grote rivieren.

Richtlijn Vaarwegen 2011 (Rijkswaterstaat)

Op de Oude Maas is de Richtlijn Vaarwegen 2011 van Rijkswaterstaat van toepassing. De Richtlijn Vaarwegen 2011 beschrijft welke ruimte een vaartuig nodig heeft om te kunnen varen en manoeuvreren en welke ruimte in een bocht vrij moet blijven van begroeiing en bebouwing. Wanneer ruimte op de vaarweg resteert en het zicht niet beperkt wordt, kan een ontheffing voor een ligplaats worden afgegeven. De richtlijn heeft geen wettelijke status, maar de provincie hanteert de uitgangspunten van de richtlijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (1 oktober 2012)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in artikel 2.1.2 een bepaling voor een vrijwaringszone langs rijksvaarwegen. Voor de Oude Maas geldt een vrijwaringszone van 25 m. Deze 'vrije ruimte' is een zone die vrij is van bijvoorbeeld bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen. Er zijn twee belangrijke redenen om deze zone van 25 m aan te houden:

1. calamiteiten: naarmate de afstand tussen de bebouwing en de vaarweg groter is, zal bij calamiteiten het effect op het gebouw en de aanwezigen afnemen. De bebouwingsvrije zone kan tevens een rol vervullen bij bestrijding van de calamiteit en de hulpverlening;
2. vrij zicht: om de kans op aanvaringen zo klein mogelijk te maken, speelt zicht (visueel of via de radar) een belangrijke rol. Bebouwing op de oever kan het zicht beperken en een negatieve invloed hebben op de radar.

Bij de toetsing van de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het stroomvoerend rivierbed, zal de aanvraag

getoetst worden aan deze bepaling uit het Barro.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is min of meer gelegen tussen de kernen Heerjansdam en Zwijndrecht, de Oude Maas en de Langeweg.

Bodem en grondwater

De bodem bestaat ter plaatse uit klei. Er is sprake van meerdere grondwatertrappen. In het zuidwesten met name grondwatertrap V en meer naar het noordwesten III, IV en VI. De bijbehorende grondwaterstanden zijn gegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Grondwatertrappen met bijbehorende grondwaterstanden

grondwatertrap	gemiddeld grondwaterstand	hoogste	gemiddeld grondwaterstand	laagste
III	minder dan 0,4 m onder het maaiveld		0,8 m tot 1,2 m onder het maaiveld	
IV	meer dan 0,4 m onder het maaiveld		0,8 m tot 1,2 m onder het maaiveld	
V	minder dan 0,4 m onder het maaiveld		meer dan 1,2 m onder het maaiveld	
VI	0,4 m tot 0,8 m onder het maaiveld		meer dan 1,2 m onder het maaiveld	

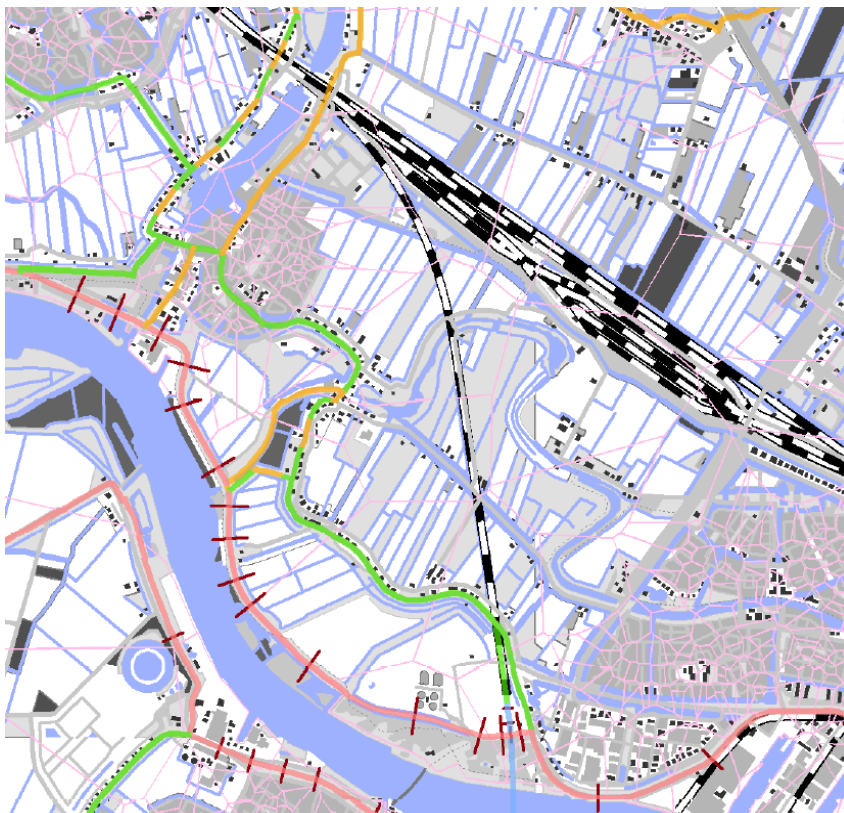
Waterkwantiteit

Het plangebied wordt gekenmerkt door de vele kavelsloten. Deze kavelsloten zijn noord-zuidgeoriënteerd en staan haaks op de linten. Door het plangebied loopt de Devel, een meanderende hoofdwatgang. De Oude Maas vormt de zuidwestelijke grens van het plangebied.

De maaiveldhoogte varieert van circa NAP -0,49 m langs de Oude Maas tot NAP -1,75 m meer naar de noorden toe. Plaatselijk ligt het maaiveld langs de Oude Maas in Polder De Hooge Nesse op NAP + 5,35 m. In het plangebied is het peilbesluit Zwijndrechtse Waard van kracht, hierin liggen verschillende peilgebieden.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de Oude Maas ligt een primaire waterkering. De Lindtsedijk en Dorpsstraat zijn een regionale waterkering. Aan de zuidoostkant van de Polder Buitenland ligt een boezemkade. Ook de Molenweg aan de noordwestkant van het plangebied is een boezemkade.



Afvalwaterketen en riolering

In het plangebied is overwegend een gemengd riool aanwezig. Voor de woningen aan het Buitenland is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Nabij de Lindtsedijk is een RWZI gelegen waar het afvalwater uit Barendrecht, Heerjansdam, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Oostendam, Blaaksedijk, 's Gravendeel, Maasdam en Puttershoek wordt gezuiverd.

Door de gezamenlijke gemeenten in de Hoekse Waard worden plannen ontwikkeld voor de realisatie van een regionaal bedrijventerrein tussen de kernen Blaaksedijk en Puttershoek in de gemeente Binnenmaas. Ten behoeve van de zuivering van het vrijkomende afvalwater is de aanleg van een nieuw afvalwatertransportsysteem vanaf het bedrijventerrein naar de RWZI Zwijndrecht noodzakelijk.

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet bouwvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de

rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies, zoals groen en recreatie, liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater, met name de hoofwatergangen, in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Conclusie

Vanwege het consoliderende karakter heeft onderhavig bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.6 Ecologie

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in Bijlage 1.

5.6.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat overwegend uit agrarisch gebied, doorsneden door het natuurlint van de Devel. Verder zijn verschillende bebouwingslinten aanwezig en het nog jonge Develbos.

5.6.2 Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat binnen de juridische regeling geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk zijn. Het plan biedt wel ruimte tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen. In het kader hiervan is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarin is aangegeven waar deze kleinschalige ontwikkelingen aan dienen te worden getoetst.

5.6.3 Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Oude Maas (bij Barendrecht/Rhoon) op ruim 300 m afstand van het buitengebied van Zwijndrecht. De te beschermen habitats binnen dit Natura 2000-gebied kennen een hoge tolerantie ten aanzien van stikstofdepositie. Ook de kwalificerende diersoorten voor dit Natura 2000-gebied zijn hier weinig stikstofgevoelig. Het is daarom niet te verwachten dat de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijbedrijven die het bestemmingsplan mogelijk maakt zullen leiden tot significant schadelijke stikstofdepositie van de te beschermen habitats.

De Natura 2000-gebieden Oudeland van Strijen en Boezems Kinderdijk liggen op 5, respectievelijk 4 km afstand en zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. Hier zijn geen kwalificerende stikstofgevoelige habitats aangewezen. Mede gezien de grote afstand tot deze natuurgebieden is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zullen leiden tot negatieve effecten op de te beschermen soorten.

De Devel maakt onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Oude Maas, die samen met de buitendijkse gronden deel uitmaakt van de PEHS. In het bestemmingsplan worden de bestaande en de te ontwikkelen bos- en natuurgebieden als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan maakt geen ingrepen mogelijk die ten koste gaan van de ecologische kwaliteit van deze gebieden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan voorziet slechts in kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Eventuele werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkelingen kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het plangebied komen (naar verwachting) de volgende beschermde soorten voor:

				nader onderzoek nodig
vrijstellings-regeling Ffw	tabel 1		brede wespenorchis, zwanenbloem egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, mol, veldmuis, bosmuis, wezel, hermelijn, haas en konijn bruine kikker, meerkikker, gewone pad, kleine watersalamander en groene kikker	nee
ontheffings-regeling Ffw	tabel 2		rietorchis	indien groeiplaatsen

				worden aangetast
	tabel 3	<i>bijlage 1</i>	waterspitsmuis	indien leefgebieden worden aangetast
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen	indien leefgebieden worden aangetast
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	buizerd, sperwer	indien broedplaatsen worden aangetast

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- Indien werkzaamheden worden voorzien die de leefgebieden van soorten aantasten waarvoor een ontheffingsregeling geldt (zie bovenstaande tabel) dan dient nader veldonderzoek plaats te vinden. Indien vaste rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen van deze soorten aanwezig blijken te zijn en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen, zal de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Indien de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Monumentenwet

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

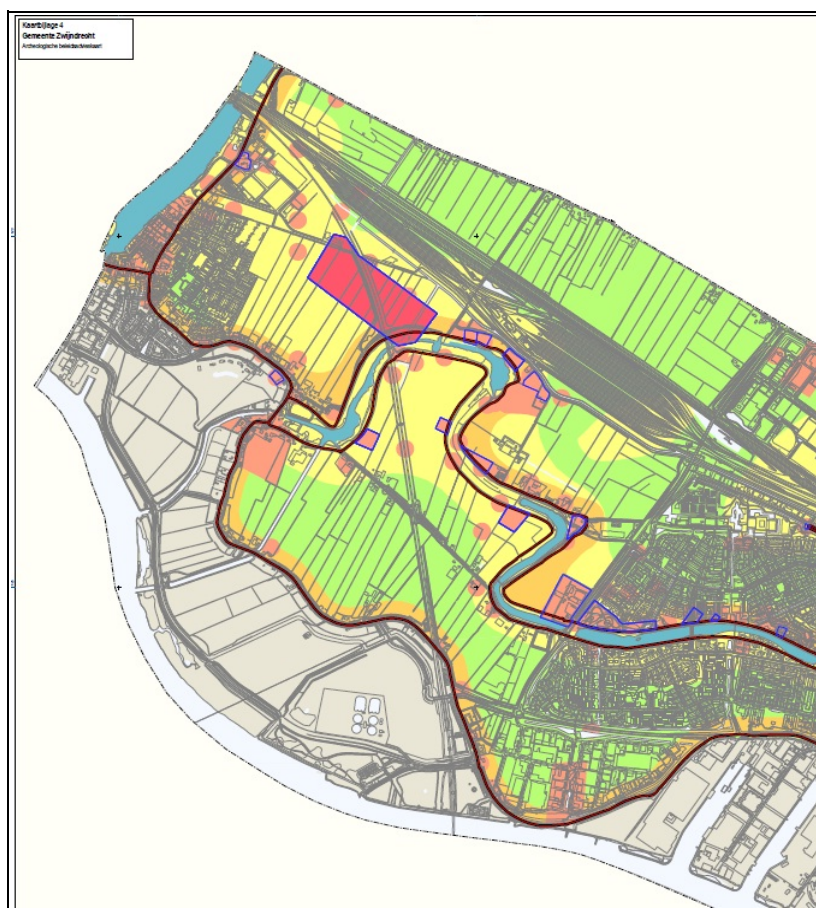
Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen concrete ontwikkeling mogelijk gemaakt die bodemverstorende effecten mee brengen. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk archeologisch vooronderzoek uit te voeren.

Met het oog op de ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, is het in de toekomst mogelijk dat nieuwe ontwikkelingen de mogelijke archeologische sporen in de bodem aantasten. In deze gevallen is archeologisch onderzoek wel verplicht. Om dit juridisch te verankeren, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie op de plankaart opgenomen. Op basis van het gemeentelijk archeologie beleid 'Nota archeologie gemeente Zwijndrecht' kan daarbij onderscheid gemaakt worden in zeven zones.

De in het plangebied gelegen monumenten en MIP-panden, zie Bijlage 4, zijn op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek'.



5.8 Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied komt een aantal niet-agrarische bedrijven voor. In het bestemmingsplan zijn de bestaande (legaal tot stand gekomen) bedrijven positief bestemd. Omdat het om een bestaande situatie gaat waarover geen klachten (bekend) zijn en het bestemmingsplan geen wijziging brengt in deze situatie, vormt het aspect milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Aan grenswaarden moet altijd worden voldaan, van richtwaarden kan om gewichtige reden worden afgeweken. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan de grenswaarde worden voldaan en met de richtwaarde rekening worden gehouden, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft.

Op basis van het Bevi geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. Als oriëntatiewaarde voor het GR geldt:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

De gemeente heeft een uitgebreide verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR in principe een norm van 10^{-6} per jaar en voor bestaande situaties 10^{-5} per jaar. Voor het GR geldt de hierboven genoemde norm.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoor

In december 2009 is de aangepaste Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 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 geldt deze waarde als een richtwaarde. 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.

In de toekomst zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen worden vastgesteld. Momenteel is een nieuwe AMvB voor het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoorlijnen in voorbereiding. In deze AMvB zal worden aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De toetsings- en bebouwingsafstand zijn vervangen door een grenswaarde voor het PR en een oriëntatiewaarde voor het GR. Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR wordt een oriëntatiewaarde als ijkpunt gehanteerd. Het GR in de omgeving van buisleidingen moet worden verantwoord. Dit geldt zowel voor bestaande situaties als voor ontwikkelingen die zorgen voor een toename van het GR. In een aantal situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of, bij toxische stoffen, het plangebied buiten de grens ligt waarbij het PR 10^{-8} per jaar is;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en een uitspraak over de verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- het GR per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het GR;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen.

In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, wordt tevens een belemmeringenstrook bestemd. Binnen deze afstand is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

Onderzoek

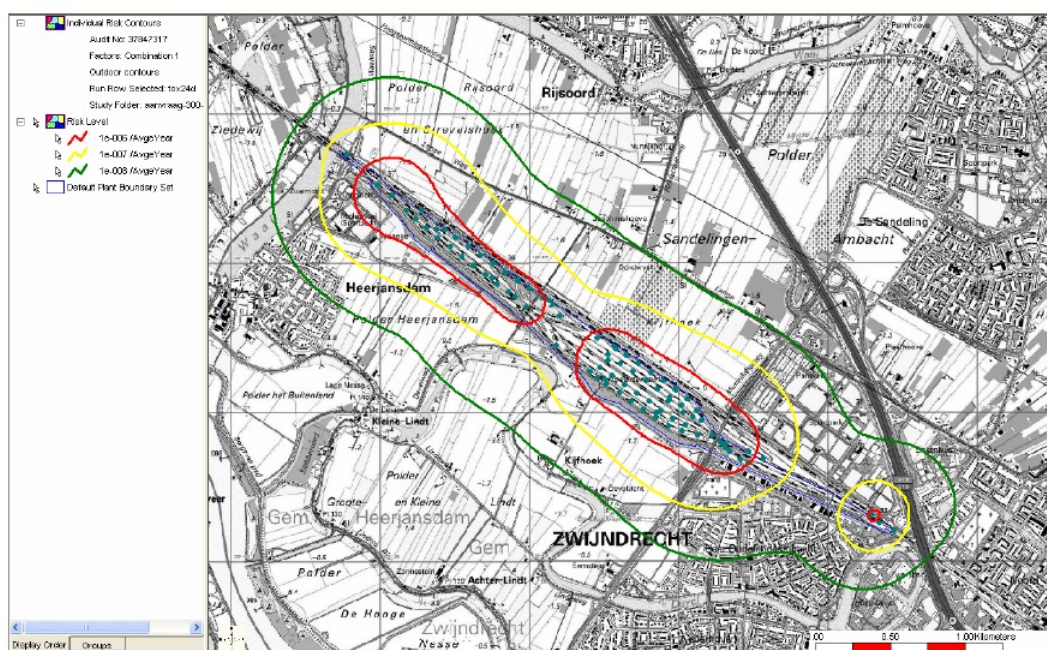
Risicovolle inrichtingen

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Een inrichting die grote invloed heeft op de veiligheidssituatie ter plaatse van het plangebied is het rangeerterrein Kijfhoek. Hieronder zal allereerst op de risico's als gevolg van deze inrichting worden ingegaan. Vervolgens wordt ingegaan op de risico's van de overige risicovolle inrichtingen.

- Kijfhoek

Het rangeerterrein Kijfhoek is een inrichting die onder het Bevi valt en beschikt over een

milieuvergunning. Deze vergunning is op 16 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ambtshalve gewijzigd. De wijziging betrof het toepassen van een andere rekenmethodiek voor het berekenen van de risico's, het opleggen van risicomonitoringssystemen en het aanpassen van de voorschriften met betrekking tot de risico's. In het kader van deze wijziging is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Uit deze QRA blijkt dat in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour liggen (zie figuur 5.1). Voorliggend bestemmingsplan maakt dergelijke objecten hier ook niet mogelijk. Het PR vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Naast het PR is het invloedsgebied van het GR van het rangeerterrein Kijfhoek van belang. Dit invloedsgebied is zeer ruim (circa 5 km). Een groot deel van het plangebied ligt dus binnen dit invloedsgebied. Aangezien voorliggend bestemmingsplan consoliderend van aard is, heeft de vaststelling geen invloed op de hoogte van het GR als gevolg van dit rangeerterrein. Uit bovengenoemde QRA blijkt dat de oriëntatiewaarde van het GR niet wordt overschreden. Een uitgebreide verantwoording van het GR is daarom niet noodzakelijk. Aan het eind van deze paragraaf is een beperkte verantwoording van het GR opgenomen.



Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico inclusief warme BLEVE-vrij samenstellen

Figuur 5.1 Ligging PR 10^{-6} -contour over het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Overige risicovolle inrichtingen

In het plangebied ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Het gaat hier om twee propaantanks met een PR 10^{-6} -contour van maximaal 25 m, het zwembad aan de Molenweg en de opslag van munitie aan de Lindeweg. Binnen de PR 10^{-6} -contour van de propaantanks zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Dergelijke objecten worden hier ook niet mogelijk gemaakt. Voor geen van deze inrichtingen geldt een invloedsgebied voor het GR. De PR 10^{-6} -contour van het zwembad ligt niet buiten de inrichting zelf. De PR 10^{-6} -contour van de munitieopslag aan de Lindeweg valt grotendeels over het eigen terrein. Aan de twee zijanten loopt de contour over een akkerbouwgebied en naar de achterzijde over een weiland. Er zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig binnen de contour en deze worden hier ook niet mogelijk gemaakt.

Ook in de omgeving van het plangebied ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Hiervan is het lpg-tankstation aan de Munnikensteeg voor dit bestemmingsplan van belang. Dit lpg-tankstation heeft een vergunde jaardoorzet van minder dan 1.000 m³ lpg. Voor een dergelijk tankstation gelden verschillende PR 10⁻⁶-contouren. De grootste is die rond het vulpunt. Deze bedraagt 35 m. Een klein deel van deze risicocontour ligt over het plangebied. Binnen deze risicocontour zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Dergelijke objecten worden hier ook niet mogelijk gemaakt. Het PR vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het invloedsgebied van het GR bedraagt 150 m. Een deel van het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Aangezien het GR in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt en de vaststelling van dit consoliderende bestemmingsplan geen invloed heeft op de hoogte van het GR, kan een uitgebreide verantwoording van het GR achterwege blijven. Aan het eind van deze paragraaf is een beperkte verantwoording van het GR opgenomen.

Ook aan de Industrieweg te Heerjansdam ligt een tankstation met lpg-installatie. Omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze inrichting ligt, vormt deze inrichting geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

- Weg

Door het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd. Dergelijk vervoer vindt wel plaats over de A16. De kortste afstand tussen het plangebied en deze weg bedraagt ongeveer 380 m. Uit informatie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 2011) blijkt dat het invloedsgebied van deze weg 325 m bedraagt. Aangezien het plangebied buiten het invloedsgebied ligt, vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

- Water

In het zuiden grenst het plangebied aan de Oude Maas. Uit bovengenoemde Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat over deze vaarweg gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10⁻⁶-contour ligt echter niet buiten de oever. Uit de analyse externe veiligheid regio Zuid-Holland Zuid (Milieudienst Zuid-Holland Zuid, 2009) blijkt dat voor deze vaarweg de PR 10⁻⁸-contour – indicatief voor het invloedsgebied voor het GR – 225 m vanuit het hart van de vaarweg ligt. De oriëntatiewaarde wordt volgens deze veiligheidsanalyse niet overschreden. Aangezien de vaststelling van dit consoliderende bestemmingsplan geen invloed heeft op de hoogte van het GR, kan een uitgebreide verantwoording van het GR achterwege blijven. Aan het eind van deze paragraaf is een beperkte verantwoording van het GR opgenomen. Het plasbrandaandachtsgebied voor deze vaarweg ligt 40 m landinwaarts vanaf de waterlijn. In een dergelijk aandachtsgebied geldt dat aan de bouw van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag moet liggen. Het consoliderende bestemmingsplan maakt dergelijke objecten hier niet mogelijk. Daarom vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

- Spoor

Door het plangebied loopt de spoorverbinding Rotterdam-Breda. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De PR 10⁻⁶-contour ligt enkele meters buiten het spoor. In het plangebied liggen geen kwetsbare objecten binnen de PR 10⁻⁶-contour van deze spoorlijn. Dergelijke objecten worden hier ook niet mogelijk gemaakt. Het plasbrandaandachtsgebied van deze spoorlijn ligt op 30 m uit de rand van de spoorlijn. In een dergelijk aandachtsgebied geldt dat aan de bouw van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten een

zorgvuldige belangenafweging ten grondslag moet liggen. Het consoliderend bestemmingsplan maakt dergelijke objecten echter niet mogelijk. Het plasbrandaandachtsgebied vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan. De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen invloed op de hoogte van het GR. In de huidige situatie ligt het GR onder de oriëntatiewaarde (Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, 6 oktober 2011). Een uitgebreide verantwoording van het GR kan daarom achterwege blijven. Aan het eind van deze paragraaf is een beperkte verantwoording van het GR opgenomen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen

In het plangebied ligt een aantal leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De kenmerken van deze leidingen staan in tabel 5.2.

Tabel 5.2 Risicovolle leidingen gemeente Zwijndrecht

transportroute deel	gevaarlijke stof	druk (bar)	diameter (inch)	PR 10 ⁻⁶ -contour (m)	invloedsg ebied GR	GR (ten opzichte van oriëntatiewaard e)
W-507-01-KR	aardgas	40	12	0	140	onbekend
W-507-14-KR	aardgas	40	8	0	95	onbekend
Air Products Nederland	waterstof	44	6	25	onbekend	<0,1 maal de OW

De PR 10⁻⁶-contouren van de hogedruk aardgasleidingen liggen nergens buiten de leiding. De PR 10⁻⁶-contour van de waterstofleiding ligt echter wel buiten de leiding. Uit onderzoek van Aviv (Aviv, 27 april 2011) blijkt dat binnen het plangebied één kwetsbaar object binnen deze PR 10⁻⁶-contour ligt. Het gaat hier om een woning aan de Molenweg 43. Met de leidingexploitant zal nader overleg worden gevoerd over te nemen maatregelen om deze situatie te beëindigen. Het GR van deze leiding ligt een factor 1.400 onder de oriëntatiewaarde. Aangezien de vaststelling van dit consoliderende bestemmingsplan niet tot een toename van het GR leidt, kan een uitgebreide verantwoording van het GR achterwege blijven.

Het GR van deze leidingen zal in het kader van het ontwerpbestemmingsplan worden berekend en verantwoord. Gezien de aard van de omgeving (landelijk gebied met relatief weinig en lage bebouwing), wordt er voorsnag van uitgegaan dat het GR onder de oriëntatiewaarde ligt. Omdat de vaststelling van het consoliderende bestemmingsplan geen invloed op de hoogte van het GR heeft, kan een uitgebreide verantwoording van het GR achterwege blijven. Aan het eind van deze paragraaf is een beperkte verantwoording van het GR opgenomen.

Voor alle leidingen geldt een belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden van de leidingen. Deze belemmeringenstrook is opgenomen op de verbeelding.

Verantwoording groepsrisico

Voor de verantwoording van het GR is advies aangevraagd aan de regionale brandweer, zie Bijlage 2. In het ontwerpbestemmingsplan is het advies van de VRR verwerkt. Tevens is het GR verantwoord, zie Bijlage 3. Gelet op het feit dat de toename van het GR nihil is, er verschillende ontsluitingsmogelijkheden zijn voor het buitengebied en het feit dat er

voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn, acht de gemeente de situatie acceptabel.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.10 Planologisch relevante leidingen

Binnen het plangebied ligt een aantal risicovolle leidingen. Op de relatie tussen deze leidingen en dit bestemmingsplan is in de paragraaf externe veiligheid ingegaan. De leidingen en bijbehorende belemmeringenstroken zijn opgenomen op de verbeelding.

Door het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen hoogspanningslijnen of telecomverbindingen. De binnen het plangebied aanwezige hoofdwatertansportleidingen en rioolwaterpersleidingen worden opgenomen op de plankaart en in de regels, met aan weerszijden van de leidingen een belemmeringenstrook.

5.11 Geluidshinder

5.11.1 Industrielawaai

Toetsingskader

Volgens de Wet geluidshinder moeten alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoned zijn. Bedoelde inrichtingen – voorheen ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – zijn sinds 1 oktober 2010 te vinden in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Onderzoek en conclusie

De geluidszones van het rangeerterrein Kijfhoek en van het industrieterrein Puttershoek liggen over het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies rechtstreeks mogelijk binnen de geluidszone. Het aspect Industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit plan. De geluidszones zijn opgenomen op de verbeelding.

5.11.2 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen mogelijk gemaakt waarbinnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan hierdoor achterweg blijven.

5.11.3 Spoorweglawaai

Toetsingskader

Op de zonekaart, bedoeld in artikel 106a van de Wet geluidhinder (Wgh) en de artikelen 1 en 3 van het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs), staat aangegeven welke spoorwegen gezoned zijn en hoe breed deze zones zijn. De zonebreedten worden gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf.

Onderzoek en conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai kan dan ook achterweg blijven.

5.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM₁₀)¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a) of de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1).

In het Besluit niet in betekende mate en bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is het geval in de volgende situaties:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;

- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie).

Onderzoek

Hierboven is aangegeven wanneer een bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet dus niet in dergelijke ontwikkelingen.

Uit de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, blijkt dat in de huidige situatie direct langs alle maatgevende wegen in het plangebied aan bovengenoemde grenswaarden wordt voldaan. Omdat concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg af ligt, zal ook ter plaatse van de overige delen van het plangebied aan de grenswaarden worden voldaan. Behalve inzicht in de huidige concentraties luchtverontreinigende stoffen, geeft de monitoringstool ook inzicht in de verwachte concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs maatgevende wegen. Hieruit blijkt dat gedurende de gehele planperiode direct langs maatgevende wegen aan de grenswaarden wordt voldaan.

Conclusie

De vaststelling van dit bestemmingsplan zal niet tot overschrijdingen van bovengenoemde grenswaarden leiden. Ter plaatse van het plangebied is wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.13 Milieuhinder agrarische bedrijvigheid

Toetsingskader

Besluit landbouw milieubeheer

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest.

Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 5.4 Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
min. afstand tot objecten cat. I en II	100 m	50 m
min. afstand tot objecten cat. III, IV en V	50 m	25 m

De indeling van objecten is in tabel 5.5 weergegeven.

Tabel 5.5 Indeling van objecten

objectcategorie	omschrijving
I	- bebouwde kom met stedelijk karakter; - ziekenhuis, sanatorium, en internaat; - objecten voor verblijfsrecreatie.
II	- bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving; - objecten voor dagrecreatie.
III	verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.
IV	- woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn; - verspreidliggende niet-agrarische bebouwing.
V	woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

Overigens zullen de afstanden tot gevoelige objecten in de toekomst nog worden afgestemd op de Wet geurhinder en veehouderij.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Tabel 5.6 Geldende waarden /afstanden veehouderijen

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Onderzoek

Binnen het plangebied is een aantal akkerbouwbedrijven en (met name grondgebonden) veehouderijen aanwezig. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe akkerbouw- en veeteeltbedrijven direct mogelijk gemaakt. Wel worden via wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingsmogelijkheden geboden, waaronder bijvoorbeeld de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. In de wijzigingsregels is daarbij als voorwaarde opgenomen dat de bedrijfsactiviteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functies direct mogelijk binnen de afstanden uit het Besluit landbouw. Wel worden met een wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld door woningsplitsing. In de wijzigingsregels is daarbij als voorwaarde opgenomen dat eventuele bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuhinder en agrarische bedrijvigheid geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele aanlegregels, uitwerkingsregels, nadere eisen, ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

6.2 Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

6.3 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

6.3.1 Enkelbestemmingen

Agrarische bedrijven

Op de agrarische gronden ten noorden van het spoor/Kijfhoek komt veel akker- en tuinbouw voor. In dit gebied bevinden zich geen speciale natuur- en landschapswaarden die planologisch beschermd dienen te worden. Daarom is voor deze zone de bestemming Agrarisch opgenomen. De overige agrarische gronden bevatten belangrijke landschappelijke patronen en elementen met waardevolle water- en oevervegetaties. De natuurlijke en landschappelijke waarden binnen dit gebied zijn waardevol en dienen beschermd te worden. Daarom is aan dit gebied de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en

landschapswaarden toegekend. Bij alle flexibiliteitsbepalingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling de bestaande natuur- en landschapswaarden niet aantast.

Naast de uitoefening van het agrarische bedrijf zijn binnen de agrarische bestemmingen enkele nevenfuncties rechtstreeks toegestaan ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering. Voor de zone Agrarisch en Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden betreffen het dezelfde nevenfuncties.

Bouwmogelijkheden

In de vigerende bestemmingsplannen van Heerjansdam en Zwijndrecht zijn voor de agrarische bedrijven bouwsteden opgenomen. Een bouwstede is met een ster of driehoek op de plankaart weergegeven en in de regels is woordelijk beschreven op welke afstand de bedrijfsbebouwing gebouwd mag worden.

- Ster-teken Zwijndrecht: maximaal 1 ha;
- Ster-teken Heerjansdam: maximaal 1,5 ha;
- Driehoek-teken Heerjansdam: maximaal 0,75 ha.

In 2013 dienen alle bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar te zijn. Op de verbeelding moet elke bestemming en aanduiding geheel omlind zijn. Er kan daarom geen gebruik meer gemaakt worden van bouwsteden. Alle agrarische bedrijven krijgen in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak toegekend. Binnen dit bouwvlak dienen alle bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals voeder- en mestsilo's en paardenbakken geplaatst te worden. Uitgangspunt voor de agrarische bouwvlakken zijn de bestaande rechten (0,75, 1 en 1,5 ha). Binnen een agrarisch bouwvlak mag één agrarische bedrijfswoning gebouwd worden met een maximaal oppervlak van 125 m² (inclusief aan- en uitbouwen). Bij de bedrijfswoning mogen daarnaast nog bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m².

Flexibiliteitsbepalingen

Binnen de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden zijn de volgende flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning ten behoeve van:

- overschrijding van het bouwvlak (waarbij voor de vigerende bouwsteden met een driehoek-teken in Heerjansdam een beperkte mogelijkheid tot overschrijding geldt, op deze bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwmogelijkheden' opgenomen);
- schuilstallen buiten het bouwvlak tot maximaal 25 m²;
- tweede wooneenheid binnen bestaande woning voor een tweede arbeidskracht of rustende boer;
- paardenbakken buiten bouwvlak, maar wel aangrenzend aan het bouwvlak en achter de bestaande bebouwing;
- overschrijden goot- en bouwhoogte van hooibergen en silo's;
- woningsplitsing van monumentale panden;
- nevenfuncties anders dan rechtstreeks toegestaan.

Wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van:

- vervolgfuncties bij de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
- wijziging naar wonen bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
- vergroten van het bouwvlak tot maximaal 2 ha (waarbij voor de vigerende bouwsteden

met een driehoek-teken in Heerjansdam een beperkte mogelijkheid tot vergroten geldt tot maximaal 1,5 ha, op deze bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwmogelijkheden' opgenomen);

- Ruimte voor Ruimte-regeling;
- wijziging naar natuur.

Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden buiten het bouwvlak. Deze omgevingsvergunning is nodig omdat deze werken en werkzaamheden de bestaande cultuurhistorische en natuur- en landschapswaarden kunnen aantasten. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de aanvrager een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te leveren waarin getoetst wordt of de werken en werkzaamheden de bestaande waarden aantasten.

Niet-agrarische bedrijven

In het plangebied komen veel niet-agrarische bedrijven voor. Deze hebben de bestemming Bedrijf gekregen. Ter categorisering van niet-agrarische bedrijven is in de regels van het bestemmingsplan de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Bedrijven die vallen in de categorie 1 en 2 zijn rechtstreeks toelaatbaar binnen elke bedrijfsbestemming. Bedrijven in een hogere categorie hebben een specifieke aanduiding toegekend gekregen. Op deze specifieke locatie mag alleen dit type bedrijf gevestigd zijn of een bedrijf in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Door middel van een bebouwingspercentage is aangegeven hoeveel bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak is toegestaan (exclusief de bedrijfswoning). Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Wonen

In het bestemmingsplan zijn drie verschillende artikelen voor wonen opgenomen: Wonen - 1 voor de woningen in het landelijk gebied, Wonen - 2 voor de woningen in het lint van de Lindtsedijk en Wonen - 3 voor de landhuizen in polder Buitenland.

Voor de woningen in het landelijk gebied is een generieke regeling opgenomen; namelijk een maximaal oppervlak van 125 m² (inclusief aan- en uitbouwen) met daarnaast ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen. Voor de woningen aan de Lindtsedijk is aangesloten bij de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Dijken. Hierbij wordt uitgegaan van een getrapte regeling waarbij woningen die kleiner zijn dan 450 m³ vergroot mogen worden naar 500 m³. Woningen die al groter zijn dan 450 m³ mogen vergroot worden met 50 m³. Voor de landhuizen in het Buitenland is een specifiek bestemmingsplan opgesteld, welke 1-op-1 is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Voormalige bedrijfscomplexen bieden door de aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden voor diverse nevenfuncties. Na bestemmingswijziging naar wonen kan daarom een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd ten behoeve van diverse nevenfuncties. De nevenfuncties die ter plaatse zijn toegestaan, komen overeen met de nevenfuncties die toelaatbaar worden geacht voor de agrarische bedrijven.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Leidingen

Door het plangebied loopt een aardgastransportleiding, een waterstofgastransportleiding, rioolleidingen en waterleidingen. De ligging van de leidingen is beschermd door de dubbelbestemmingen. Voor werken en werkzaamheden in de grond, die daarmee de leiding kunnen beschadigen, is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Archeologie en cultuurhistorie

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald naar het bestemmingsplan. Er zijn 7 verschillende dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie met elk een apart beschermingsregime voor de betreffende zone.

Waterstaat

In het vigerende bestemmingsplan was voor de waterkeringen de dubbelbestemming Primair Waterkering opgenomen. Deze regelgeving is opgenomen in de nieuwe dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De vigerende dubbelbestemming Primair waterstaatsdoeleinden is overgenomen in de nieuwe dubbelbestemming Waterstaat.

6.3.3 Gebiedsaanduidingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- wro-zone - wijzigingsgebied 1 ten behoeve van de realisatie van een horecagelegenheid langs de Munnikensteeg;
- wro-zone - wijzigingsgebied 2 ten behoeve van de ontwikkeling van een dagrecreatief terrein ter plaatse van de agrarische gronden in polder Lage Nesse en ten zuiden van Slobberoord;
- wro-zone - wijzigingsgebied 3 ten behoeve van de wijziging van de agrarische bestemming ten behoeve van de bouw van 3 burgerwoningen en 1 bedrijfswoning;
- geluidszone - industrie: binnen deze geluidszone mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd;
- vrijwaringszone - molenbiotoop: ter bescherming van de vrije windvang van de molen.
- milieuzone - geurzone: in deze zone is de bouw van nieuwe milieugevoelige bestemmingen niet toegestaan in verband met de geuremissie.

6.4 Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiksregels, wijzigingsregels en ontheffingsregels.

6.5 Overgangsrecht en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke inspraakverordening is inspraak in deze bestemmingsplan-procedure verplicht. Aangezien sprake is van een beheerplan ligt de nadruk met name op het informeren van bewoners en bedrijven over bouw- en gebruiksmogelijkheden op perceelsniveau.

Inloopavond(en) worden georganiseerd waarbij bewoners en belanghebbenden de gelegenheid krijgen de plannen te bekijken en individueel vragen te stellen.

Bij de totstandkoming van de Visie heeft de gemeente veel aandacht gegeven aan de communicatie met alle belanghebbenden in het buitengebied. Er zijn tijdens het voorontwerp van de Visie veel vragen gesteld, die betrekking hebben op individuele belangen. Individuele belangen behoren niet tot de Visie van het buitengebied, maar behoren te worden behandeld in de bestemmingsplanprocedure. Al de vragen en opmerkingen zijn genoteerd en worden als inspraakreactie meegenomen in de inspraakprocedure bestemmingsplan.

Communicatie

Goede en tijdige communicatie helpt bij het creëren van draagvlak en het verminderen van mogelijke weerstand. Er wordt voldoende ruimte geboden aan individueel overleg, zoals met agrariërs bij de inventarisatie van bouwblokken en met particulieren die specifieke (bouw)plannen hebben in het buitengebied. Voor deze inwoners en ondernemers geldt dat zij een lange periode geen antwoord van de gemeente hebben ontvangen op hun vragen/verzoeken. Tijdens de inspraak gaat de gemeente hier verder mee aan de slag.

Voor het overige verloopt de communicatie zoals is voorgeschreven op basis van de wettelijke totstandkomingprocedure.

Inspraak en overleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan Buitengebied heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk zijn reactie kenbaar te maken.

Tevens is het concept ontwerpbestemmingsplan Buitengebied in het kader van ex artikel 3.1.1 Bro aan diverse instanties toegezonden.

In Bijlage 5 is de Nota van Beantwoording Inspraakreacties en vooroverleg opgenomen. Hierin is beschreven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied heeft met ingang van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Zwijndrecht. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen.

In Bijlage 6 is de Nota Zienswijzen opgenomen. Hierin is beschreven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan Buitengebied is grotendeels een consoliderend bestemmingsplan. In het plan zijn geen ontwikkelingen voorzien waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie staat.

7.3 Handhaving

De gemeente Zwijndrecht heeft in 2009 de 'Nota Integraal Handhavingsbeleid', gemeente Zwijndrecht vastgesteld. Deze nota biedt per afdeling de ruimte om nadere invulling te geven aan het handhavingsbeleid.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie in het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan.

In opdracht van de gemeente heeft de afdeling Publiek in 2010 is het gehele buitengebied geïnventariseerd, teneinde:

1. een nulsituatie te creëren voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied;
2. een basis te zijn voor een handhavingactie in het buitengebied.

Om aan deze dubbele doelstelling te kunnen voldoen, is besloten de inventarisatie grondig te laten plaatsvinden, hetgeen betekent een inventarisatie op perceelsniveau van bestemming en gebruik van alle gronden en bouwwerken in het plangebied. De bevindingen zijn gedocumenteerd in rapporten.

Na de inventarisatie heeft het college de nota Plan van Aanpak, Buitengebied Zwijndrecht vastgesteld waarin is besloten om als eerste te starten met het handhaven van illegale zeecontainers en buitenopslag.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Bureauonderzoek flora en fauna

1.1 Inleiding

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat overwegend uit agrarisch gebied, doorsneden door het natuurlint van de Devel. Verder zijn verschillende bebouwingslinten aanwezig en het nog jonge Develbos.

1.3 Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat binnen de juridische regeling geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk zijn. Het plan biedt wel ruimte tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen. In het kader hiervan is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarin is aangegeven waar deze kleinschalige ontwikkelingen aan dienen te worden getoetst.

1.4 Toetsingskader

Beleid

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

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer,

onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

1.5 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Oude Maas (bij Barendrecht/Rhoon) op ruim 300 m afstand van het buitengebied van Zwijndrecht. De te beschermen habitats binnen dit Natura 2000-gebied (zachthoutoobossen, slikkige rivieroever, voedselrijk ruigten en zomen) kennen een hoge tolerantie ten aanzien van stikstofdepositie. De kritische depositie van deze habitats is hoger dan 2.400 mol/ha/jr (bron: Alterra-rapport 1654, 2008). De achtergronddeposities zijn hier aanmerkelijk lager (bron: RIVM, juni 2011). Ook de kwalificerende diersoorten voor dit Natura 2000-gebied (bever en noordse woelmuis) zijn hier weinig stikstofgevoelig.

Het is daarom niet te verwachten dat de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijbedrijven die het bestemmingsplan mogelijk maakt zullen leiden tot significant schadelijke stikstofdepositie van de te beschermen habitats.



Figuur B1.1 Begrenzing Natura 2000-gebied Oude Maas

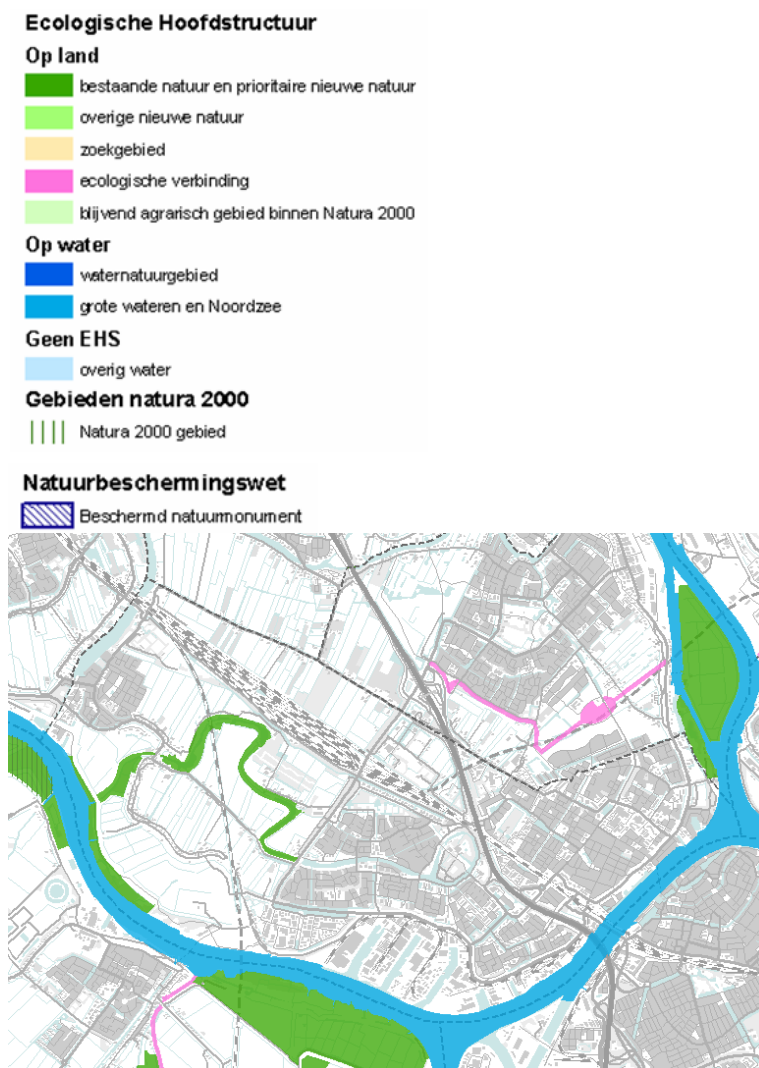
De Natura 2000-gebieden Oudeland van Strijen en Boezems Kinderdijk liggen op 5, respectievelijk 4 km afstand en zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. Hier zijn geen kwalificerende stikstofgevoelige habitats aangewezen. Mede gezien de grote afstand tot deze natuurgebieden is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zullen leiden tot negatieve effecten op de te beschermen soorten.

Significant negatieve effecten op Natura 2000 kunnen daarom geheel worden uitgesloten.

EHS

De Devel maakt onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De loop van deze oude rivierarm wordt hersteld. In het gebied tussen de Devel en het rangeerterrein Kijfhoek wordt het Develbos ontwikkeld. Het gehele gebied wordt ingericht voor natuur en recreatie. De noordzijde van het plangebied grenst aan het nog te ontwikkelen Waalbos, dat eveneens een recreatieve en natuurfunctie krijgt.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Oude Maas, die samen met de buitendijkse gronden deel uitmaakt van de PEHS.



Figuur B1.2 Ligging plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden
(bron: geo-loket provincie Zuid-Holland, juni 2011)

In het bestemmingsplan worden de bestaande en de te ontwikkelen bos- en natuurgebieden als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan maakt geen ingrepen mogelijk die ten koste gaan van de ecologische kwaliteit van deze gebieden.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

- **Planten**

In de watergangen en -partijen zijn onder meer sterrenkroos, waterviolier, watermunt, gele plomp, witte waterlelie, fonteinkruiden (gekroesd, glanzig, schede-, tenger en haarfonteinkruid), pijlkruid en zwanenbloem waargenomen. Dit duidt op een voedselrijke, maar grotendeels goede waterkwaliteit.

Op de oevers staan planten als oeverzegge, heermoes, lidrus, harig wilgenroosje, moerasspirea, waterviolier, gele lis, zomprus, waterzuring, kleine lisdodde en echte valeriaan. In de bermen, akkers en weiden zijn verder onder meer pinksterbloem, ruige zegge, gewone rietorchis, harig wilgenroosje, gewone engelwortel en veerdelig tandzaad aangetroffen. In en langs beplantingen groeit plaatselijk de brede wespenorchis. Van de bovengenoemde soorten zijn alleen de rietorchis, brede wespenorchis en de zwanenbloem wettelijk beschermd.

- **Zoogdieren**

Grondgebonden soorten als egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, mol, veldmuis, bosmuis, wezel, hermelijn, haas en konijn maken gebruik van (delen van) het plangebied.

Deze soorten zijn allen beschermd in de Flora- en faunawet. Verder is de zwaar beschermde waterspitsmuis aangetroffen. Deze soort maakt gebruik van dichtbegroeide oevers van watergangen en waterpartijen.

In het plangebied zijn meervleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen. Allen betreffen zwaar beschermde soorten. Genoemde vleermuissoorten hebben over het algemeen verblijfplaatsen in/aan gebouwen. De vleermuizen maken gebruik van het plangebied als foerageergebied en als onderdeel van een migratieroute. Of zij een verblijfplaats hebben binnen het plangebied, zou aanvullend onderzoek moeten uitwijzen.

- **Vogels**

Het meest soortenrijk zijn de Devel en het Develbos. Hier broeden vele soorten van water, oevers, ruigte, bos en struweel. Aanwezig tijdens het broedseizoen zijn onder meer bosrietzanger, snor, kleine karekiet, rietzanger, sprinkhaanzanger, roodborsttapuit, bergeend, krakeend, rietgors, blauwborst, cetti's zanger, zwartkop, spotvogel, koekoek, dodaars, sperwer, buizerd, kneu en putter. 's Zomers worden foeragerende purperreigers waargenomen, afkomstig uit de broedkolonie bij Kinderdijk. 's Winters zijn op en langs de Devel onder meer waterral, roerdomp en ijsvogel waargenomen.

In het agrarisch gebied zijn kievit, tureluur en gele kwikstaart aanwezig en in de winter grote aantallen grauwe en kolgans, knobbelzwaan en smient. Daarnaast zijn in en rond de bebouwing soorten als witte kwikstaart, zwarte roodstaart, spreeuw, huismus, boeren- en huiszwaluw.

- **Amfibieën**

In het plangebied en de directe omgeving zijn de algemene soorten kleine watersalamander,

gewone pad, bruine kikker, meerkikker en groene kikker waargenomen. Allen zijn wettelijk beschermd.

- Vissen

In de wateren in en langs het plangebied zijn diverse soorten vissen gevangen. Hierbij zijn geen soorten waargenomen welke beschermd zijn onder de Ffw. Wel is het vetje, een Rode Lijstsoort waargenomen.

- Insecten

In het plangebied zijn diverse soorten insecten waargenomen, zoals vlinders, libellen en sprinkhanen. Aangetroffen soorten zijn onder meer bruine sprinkhaan, glassnijder, bruine en vroege glazenmaker, paardenbijter, keizerslibel, kleine vos, oranjetipje, sint jacobsvlinder en gammauil. Geen van genoemde soorten is wettelijk beschermd.

In tabel B1.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel B1.1 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				nader onderzoek nodig
vrijstellings-regeling Ffw	tabel 1		brede wespenorchis, zwanenbloem egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, mol, veldmuis, bosmuis, wezel, hermelijn, haas en konijn bruine kikker, meerkikker, gewone pad, kleine watersalamander en groene kikker	nee
ontheffings-regeling Ffw	tabel 2		rietorchis	indien groeiplaatsen worden aangetast
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	waterspitsmuis	indien leefgebieden worden aangetast
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen	indien leefgebieden worden aangetast
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	buizerd, sperwer	indien broedplaatsen worden aangetast

1.6 Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

Het bestemmingsplan maakt geen ingrepen mogelijk die ten koste gaan van de ecologische kwaliteit van de EHS of van de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Significante negatieve effecten op Natura 2000 kunnen geheel worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet slechts in kleinschalige aanpassingen van de huidige situatie. Indien ingrepen plaatsvinden aan gebouwen, watergangen of beplantingen dient beoordeeld te worden of dit ten koste gaat van soorten van bovenstaande tabel waarvoor een ontheffingsregeling geldt. Eventueel is aanvullend veldonderzoek noodzakelijk.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl). Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Indien de werkzaamheden effect hebben op deze soorten is een ontheffing nodig. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn.¹
- De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Voor deze soorten² is geen ontheffing nodig, indien werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat deze soorten zich vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mag van deze soorten het nest worden verplaatst of verwijderd.
- Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen (tabel 3 Bijlage IV HR) is noodzakelijk indien leefgebieden worden aangetast. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van deze soorten aanwezig blijken te zijn en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Indien de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.
- Hetzelfde geldt voor aantasting van eventuele leefgebieden van de waterspitsmuis, met dien verstande dat hiervoor wel een ontheffing in het kader van de Ffw mogelijk is, waarbij overigens ook hoge eisen aan mitigatie en compensatie worden gesteld.

Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
2. Doelstelling van het advies	4
3. Risicobronnen en scenario's	4
3.1 Risicovolle inrichtingen	5
3.1.1 Rangeerterrein Kijfhoek	5
3.1.2 LPG-tankstation, Munnikensteeg, Zwijndrecht	6
3.2 spoorvervoer gevaarlijke stoffen	7
3.3. Scenario's transport van gevaarlijke stoffen over De Oude Maas	10
3.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen	10
3.4.1 Hoge druk aardgastransportleiding	10
3.4.2 Waterstofleiding	11
3.5 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg	11
4. Veiligheidstoets	12
4.1. Plaatsgebonden risico van risico's in plangebied	12
4.1.1 Rangeerterrein Kijfhoek	12
4.1.2 LPG-tankstation, Munnikensteeg	12
4.1.3 Spoorvervoer gevaarlijke stoffen	12
4.1.4 Hogedruk aardgastransportleiding en de waterstofleiding	12
4.1.5 Transport van gevaarlijke stoffen over De oude Maas	12
4.2. Groepsrisico	13
4.2.1 Rangeerterrein Kijfhoek	13
4.2.2 LPG-tankstation, Munnikensteeg	13
4.2.3 Spoorvervoer gevaarlijke stoffen	13
4.2.4 Hogedruk aardgastransportleiding en de waterstofleiding	13
4.2.5 Transport van gevaarlijke stoffen over De oude Maas	13
4.3. Veiligheidstoets op Wro zone –wijzigingsgebied-1 en 2	14
4.4. Zelfredzaamheid	14
4.5. Beheersbaarheid	15
4.6. Resteffect	16
5. Conclusies	16
6. Aanbevelingen	17

1. Aanleiding

Op 2 februari 2012 heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer (hierna "de brandweer") een verzoek om advies ontvangen voor het vaststellen van bestemmingsplan "Buitengebied" Zwijndrecht (verder het plangebied).

Het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied wordt begrensd door de volgende wegen, waterwegen en contouren, beginnende bij de Munnikensteeg (ten noordwesten van de kern Zwijndrecht): Munnikensteeg, Geerweg, Lindsedijk, Oude Maas (tevens gemeentegrens), provinciaal stedelijkheidscontour Heerjansdam (inclusief bedrijventerrein Gors), 't Waaltje en de Langeweg. Kijfhoek is geen onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



figuur 1: ligging plangebied.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is om de bestaande situatie juridischplanologisch te verankeren. Dit ook met het oog op de verplichting om voor 1 juli 2013 een actueel en digitaal bestemmingsplan gereed te hebben. Grote nieuwe ontwikkelingen worden in dit plan niet meegenomen. Uitgangspunt zijn de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen. Het plan is uitsluitend aangepast in die gevallen waarin een afzonderlijke planologische procedure is afgerond en alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Het bestemmingsplan Buitengebied is wel geactualiseerd op basis van nieuwe wet- en regelgeving. In het bestemmingsplan zijn nieuwe regels opgenomen die voortvloeien uit nu geldend hoger overheidsbeleid zoals de provinciale structuurvisie en provinciale verordening Ruimte en nieuw gemeentelijk beleid.

Ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

1. De zone langs de Munnikensteeg wordt als zoeklocatie voor horeca opgenomen. Op de verbeelding wordt een Wro-wijzigingszone opgenomen die tevens gekoppeld wordt aan de Staat van Horeca-activiteiten.
2. In de Hoge Nesse worden intensievere bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.
3. In het gebied Munnikensteeg/Develbos wordt de bestaande manege conform het vigerende bestemmingsplan bestemd. Tevens wordt een zoekgebied voor horeca opgenomen. Op de verbeelding wordt hiervoor een wijzigingszone opgenomen.

De brandweer is aangewezen als adviseur en mag op grond van artikel 13.3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 4.3 van de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen (Crvgs) en op grond van artikel 12.2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) advies uitbrengen. Dit advies betreft, in verband met het groepsrisico, de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

2. Doelstelling van het advies

Het advies van de brandweer is primair in lijn met het gestelde in het Bevi, Bevb en Crvgs: *"Voorafgaand aan de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid stelt het bevoegd gezag, bedoeld in het eerste lid, het bestuur van veiligheidsregio in wier gebied ligt waarop dat besluit betrekking heeft, in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting"*.

In deze toelichting wordt het advies van de brandweer weergegeven, waarbij een analyse van de veiligheidssituatie wordt weergegeven en voorstellen worden gedaan om de veiligheidssituatie te optimaliseren.

Het onderstaande advies is tot stand gekomen aan de hand van het Toetsingskader Externe Veiligheid. Dit toetsingskader kent een vijftal aspecten die in samenhang worden bekeken, te weten plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de scenario's die op deze locatie kunnen voorkomen. In hoofdstuk 4 wordt de veiligheidssituatie geanalyseerd aan de hand van het toetsingskader externe veiligheid. Tot slot worden ten aanzien van het plangebied conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

3. Risicobronnen en scenario's

De relevante risicobronnen in het en nabij plangebied zijn:

- 1) De inrichtingen: rangeerterrein Kijfhoek en LPG-tankstation Munnikensteeg;
- 2) Het transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- 3) Het transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- 4) Het transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding;
- 5) Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

3.1 Risicovolle inrichtingen

3.1.1 Rangeerterrein Kijfhoek

Het bestemmingsplan omvat het rangeerterrein Kijfhoek. Deze inrichting valt onder het Bevi. Het bestemmingsplan bestemt de reeds bestaande situatie en maakt geen uitbreiding van de inrichting mogelijk. Het rangeerterrein beschikt over een milieuvergunning. Deze vergunning is op 16 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ambtshalve gewijzigd. De wijziging betrof het toepassen van een andere rekenmethodiek voor het berekenen van de risico's, het opleggen van de risicomonitoringssystemen en het aanpassen van de voorschriften met betrekking tot de risico's. In het kader van deze wijziging is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

Treinen komen van 3 verschillende richtingen aan op Kijfhoek, waarna deze treinen worden gesorteerd middels het heuvelproces. Tevens zullen treinen ook aankomen op Kijfhoek om enkel van locomotief te wisselen of om te spannen alvorens de reis te vervolgen. Hierbij kan in beide gevallen sprake zijn van een zekere verblijftijd te Kijfhoek (overstand). Tenslotte bevindt zich het emplacement een tankplaats voor het aftanken van diesellocomotieven.

De handelingen met gevaarlijke stoffen op het emplacement van Kijfhoek betreffen de volgende door ProRail opgegeven wagenaantallen en stofcategorieën.

Categorie		Aankomst			Totaal aankomst
		Uit Rotterdam	Uit Betuweroute	Uit Zwijndrecht	
A	Brandbare gassen (propan)	14.496	5.326	4.037	23.859
A (Sloe)		0	0	5.000	5.000
B2	Toxische gassen (ammoniak)	3.013	1.000	487	4.500
C3	Zeer brandbare vloeistoffen (benzine)	118.822	0	0	118.822
D3	Toxische vloeistoffen (acrilnitril)	3.451	0	259	3.710
D4	Zeer toxische vloeistoffen (HF)	8.000	0	1.000	9.000
Categorie		Vertrek			Totaal vertrek
		Naar Rotterdam	Naar Betuweroute	Naar Zwijndrecht	
A	Brandbare gassen (propan)	3.822	11.641	8.369	23.832
A (Sloe)¹	Brandbare gassen (propan)	0	5.000	0	5.000
B2	Toxische gassen (ammoniak)	1.000	2.338	1.162	4.500
C3	Zeer brandbare vloeistoffen (benzine)	8.709	80.040	30.073	118.822
D3	Toxische vloeistoffen (acrilnitril)	259	1.726	1.726	3.711
D4	Zeer toxische vloeistoffen (HF)	0	8.000	1.000	9.000

Tabel 1: vervoergegevens rangeerterrein Kijfhoek

Opmerking bij tabel:

De verschillen in de totalen worden veroorzaakt door afrondingen in het faalkansmodel. Voor de berekeningen zijn deze verschillen niet relevant. Het zal duidelijk zijn dat in werkelijkheid de aantallen aankomende en vertrekkende wagens aan elkaar gelijk zijn.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de effectafstanden in meters die ten gevolge van een optredend incident kunnen optreden. Ter verduidelijking worden de afstanden bij de scenario's Blevé en toxische damp van de 1, 10 en 100 procent letaliteitgrenzen weergegeven. Dit betreft de afstanden waar respectievelijk 1, 10 en 100

procent van het aantal aanwezigen zal komen te overlijden. De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de landelijk opgestelde "Handleiding adviestaak regionale brandweer IPO 08, versie maart 2010".

Scenario:	1% letaliteitsgrens	10 % letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens
Bleve: meest geloofwaardig	85	Niet berekend	40
Bleve: worst case	330	220	140
Toxische damp (ammoniak) Meest geloofwaardig	120	90	40
Toxische damp (ammoniak) Worst case	1250	950	400

Tabel 2: effectafstanden in meters scenario's rangeerterrein Kijfhoek.

Binnen de bovengenoemde effectafstanden liggen in het plangebied een (beperkt) kwetsbare bestemmingen.

3.1.2 LPG-tankstation, Munnikensteeg, Zwijndrecht

Op deze inrichtingen is het Bevi van toepassing. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de genoemde inrichting, waardoor verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

De relevante scenario's die op kunnen treden zijn de volgende:

Het exploderen van een tankwagen met brandbaar gas. Een dergelijke explosie wordt ook wel BLEVE genoemd. Binnen de normale bedrijvigheid op het LPG-tankstation vormt de bevoorrading (het transport, de overslag en opslag) van de ondergrondse tank door een tankwagen een verhoogd risico. Technische of menselijke fouten kunnen leiden tot het ongecontroleerd vrijkomen van LPG, met alle gevolgen van dien.

Een warme BLEVE, letterlijk: Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion ontstaat als volgt. Door een externe bron (brand) wordt een vat of tank met een vloeistof (of een tot vloeistof gecomprimeerd gas) opgewarmd. De druk neemt toe doordat de temperatuur stijgt. Door het aanstralen, verzwakt de tankwand. Het vat of de tank zal door deze toenemende druk en de verzwakte tankwand instantaan falen (snel openscheuren). De inhoud van de tank zal vervolgens explosief ontbranden.

Bij een koude BLEVE bezwijkt de tank (instantaan) door een mechanische oorzaak, zoals het falen van het materiaal ('spontaan' scheuren van de tank) of een mechanische impact (een botsing, omvallen etc.). Vervolgens kan bij het openscheuren van de tank ontsteking van de inhoud van de tank plaatsvinden. Het effect is vergelijkbaar met de 'warme BLEVE' maar reikt minder ver. De reden hiervoor is de lagere druk in de tank vlak voor het openscheuren. Een koude BLEVE is niet te voorkomen.

Het is afhankelijk van de inhoud van de tank wanneer en met welk effect de explosie plaatsvindt. Bij een geheel gevulde tank zal het aanzienlijk langer duren voordat de inhoud van de tank dusdanig is opgewarmd dat een BLEVE ontstaat.

In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de verschillende effectafstanden van een BLEVE bij een geheel of gedeeltelijk gevulde tankwagen. De afstanden gelden vanaf de LPG-tankwagen.

Scenario's en effectafstanden (vanaf de tankwagen) bij een ongeval met butaan of LPG			
Meest geloofwaardig scenario		Worst case scenario	
De tankwagen scheurt bij dit scenario, waardoor het vloeistof verdichte gas expandeert en een overdrukscenario veroorzaakt.		De tankwagen wordt aangestraald, waardoor de tank wordt verwarmd, de integriteit van de tankwandconstructie het begeeft en een warme BLEVE ontstaat. Door de aanwezigheid van vuur / brand / hitte zal de brandbare vloeistof ontsteken en een grote vuurbal met grote hittestraling tot gevolg hebben, met uitstraling naar de omgeving. Personen binnen de stralingscontouren, worden circa 12 seconden blootgesteld	
Kans	Groot ($> 10^{-5}$)	Kans	Gemiddeld (10^{-5} tot 10^{-7})
Blootstellingsduur	kort	Blootstellingsduur	12 seconden
100% letaal (0,3 bar)	30 meter	100% letaal (46 kW/m ²)	90 meter
		10% letaal (34 kW/m ²)	140 meter
1% letaal (0,1 bar)	70 meter	1% letaal (19 kW/m ²)	230 meter
Glasbreuk (0,03 bar)	180 meter	1e gr.brandwonden (7,5 kW/m ²)	400 meter
Uitgangspunten: ▪ omgevingstemperatuur: 10°C ▪ stabiliteitsklasse: D5 ▪ De effectafstanden zijn berekend aan de hand van het computerprogramma Effects 5.5 en daar waar nodig gecontroleerd en bijgesteld met Safeti-nl en Save. ▪ De in de tabel gehanteerde uitgangspunten komen overeen met de invoerparameters voor de slachtofferberekeningsmethode			

Tabel 3: Wegscenario hitte- & drukbelasting (GF3) ten gevolge van LPG
Bron: handleiding adviestaak regionale brandweren IPO 08 versie januari 2009

3.2 spoorvervoer gevaarlijke stoffen

Er vindt doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor plaats door het plangebied. Het betreft meerdere transportstromen te weten: het transport van en naar het emplacement Kijfhoek over de Betuweroute, de Brabantroute en het transport richting dan wel komend uit de richting Barendrecht. Met betrekking tot dit transport vinden op emplacement Kijfhoek rangeeractiviteiten plaats.

In het beschouwde traject zijn meerdere baanvakken/spoorlijnen gelegen. Het beschouwde traject en de aanduiding van de baanvakken wordt getoond in figuur 3. De Betuweroute is niet beschouwd omdat de Betuweroute vanaf het emplacement Kijfhoek vrijwel direct een spoortunnel ingaat. Daarnaast is de Betuweroute een spoorlijn met eigen veiligheidsmaatregelen, waardoor de Betuweroute in principe niet vergelijkbaar is met de overige spoorlijnen.

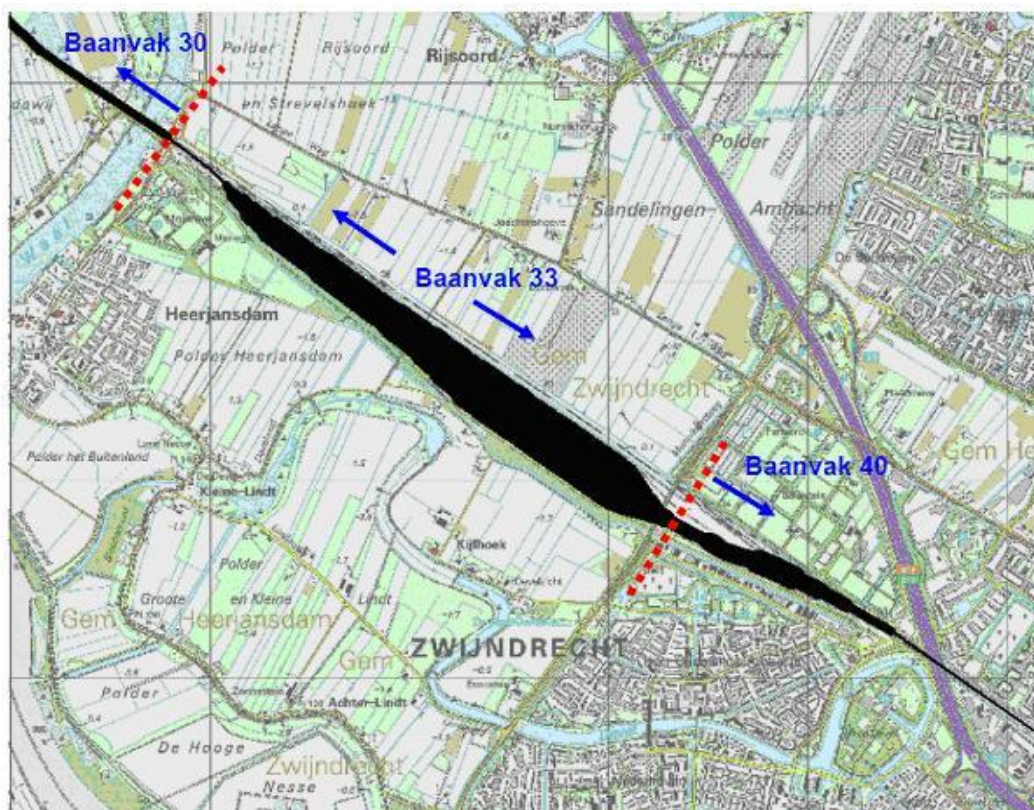
Traject Kijfhoek Noord - Barendrecht aansluiting (baanvak 30) en Kijfhoek Zuid - Dordrecht (baanvak 40)

Voor de huidige vervoerssituatie is gebruik gemaakt van de realisatiecijfers 2009¹. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de marktverwachting 2020 uit 2007² en ter vergelijking het ontwerp Basisnet Spoor van 8 juli 2010. Tabel 3 en 4 tonen de jaarintensiteiten van beladen spoorketelwagens voor baanvak 30 en respectievelijk baanvak 40. Er is aangenomen dat het transport voor 33% gedurende de dag en voor 67% gedurende de nacht plaatsvindt. Verder is aangenomen dat het transport van gevaarlijke stoffen in bonte treinen plaatsvindt. Een uitzondering hierop vormt het zeer

¹ Vervoersgegevens gevaarlijke stoffen per spoor (Brief kenmerk: V&D/VACO-2463770, ProRail, 2010)

² Beleidsvrije marktverwachting 2020 (ProRail, 2007)

sporadische transport van chloor (stofcategorie B3) dat in bloktreinen en uitsluitend 's nachts is verondersteld.



Figuur 2: Baanvakken bij het plangebied.

Stofcategorie		2009 (realisatie)	2020 (marktverw.)	2020 (ontwerp BS)
A	Brandbare gassen	1850	17060	12300
B2	Toxisch gas (ammoniak)	2200	6160	6660
B3	Zeer toxisch gas (chloor)	0	0	200
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	13250	59280	53870
D3	Toxische vloeistoffen	1500	5510	4610
D4	Zeer toxische vloeistoffen	600	2100	1640

Tabel 4 Aantal wagens per stofcategorie (beladen spoorketelwagens per jaar).
Baanvak 30 Kijfhoek Noord - Barendrecht aansluiting

Stofcategorie		2009 (realisatie)	2020 (marktverw.)	2020 (ontwerp BS)
A	Brandbare gassen	7550	13780	16560
B2	Toxisch gas (ammoniak)	2200	10620	4760
B3	Zeer toxisch gas (chloor)	0	0	50
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	5900	20840	21870
D3	Toxische vloeistoffen	3050	7210	6810
D4	Zeer toxische vloeistoffen	600	2140	1990

Tabel5 Aantal wagens per stofcategorie (beladen spoorketelwagens per jaar).
Baanvak 40 Kijfhoek Zuid - Dordrecht

Kijfhoektraject (baanvak 33)

Voor de huidige vervoerssituatie is gebruik gemaakt van de realisatiecijfers 2009. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de marktverwachting 2020 uit 2007 en ter vergelijking het ontwerp Basisnet Spoor van 8 juli 2010. In de Marktverwachting 2020 en binnen het Basisnet sluit baanvak 30 aan op baanvak 40, Kijfhoek is niet gedefinieerd als afzonderlijk baanvak. Voor deze situaties is de transportintensiteit per stofcategorie op het Kijfhoektraject (33) daarom afgeleid uit het maximum van de in- en uitgaande transporten aan de noordzijde van Kijfhoek (30) en de zuidzijde van Kijfhoek (40 plus betuweroute).

Tabel 5 toont de jaarintensiteit van beladen spoorketelwagens op het traject. Er is aangenomen dat het transport voor 33% gedurende de dag en voor 67% gedurende de nacht plaatsvindt. Verder is aangenomen dat het transport van gevaarlijke stoffen in bonte treinen plaatsvindt. Een uitzondering hierop vormt het zeer sporadische transport van chloor (stofcategorie B3) dat in bloktreinen en uitsluitend 's nachts is verondersteld.

Stofcategorie		2009 (realisatie)	2020 (marktverw.)	2020 (ontwerp BS)
A	Brandbare gassen	4900	19190	34120
B2	Toxisch gas (ammoniak)	1700	11580	6910
B3	Zeer toxisch gas (chloor)	0	0	300
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	9350	59280	61190
D3	Toxische vloeistoffen	2000	8430	9010
D4	Zeer toxische vloeistoffen	700	2940	3340

Tabel 6 Aantal wagens per stofcategorie (beladen spoorketelwagens per jaar).
Baanvak 33 Kijfhoektraject

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de effectafstanden in meters die ten gevolge van een optredend incident kunnen optreden. Ter verduidelijking worden de afstanden bij de scenario's Bleve en toxische damp van de 1, 10 en 100 procent letaliteitgrenzen weergegeven. Dit betreft de afstanden waar respectievelijk 1, 10 en 100 procent van het aantal aanwezigen zal komen te overlijden. De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de landelijk opgestelde "Handleiding adviestaak regionale brandweer IPO 08, versie maart 2010".

Scenario:	1% letaliteitgrens	10 % letaliteitgrens	100% letaliteitgrens
Bleve: meest geloofwaardig	85	Niet berekend	40
Bleve: worst case	330	220	140
Toxische damp (ammoniak) Meest geloofwaardig	120	90	40
Toxische damp (ammoniak) Worst case	1250	950	400

Tabel 7: effectafstanden in meters scenario's doorgaand spoorvervoer.

Binnen de bovengenoemde effectafstanden liggen in het plangebied een (beperkt) kwetsbare bestemmingen.

In het Basisnet spoor is daarnaast een plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgesteld. Voor het spoor is dit gebied vastgesteld op 30 meter vanuit de rand van het spoor. Op basis van de gegevens uit de plankaart bij het bestemmingsplan heeft dit PAG geen invloed op de bebouwing in het plangebied.

3.3. Scenario's transport van gevaarlijke stoffen over De Oude Maas

Het plangebied ligt in het invloeds- en/of effectgebied van de Oude Maas. Over deze rivier worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De stoffen die van invloed zijn op de directe omgeving van de vaarweg zijn:

- brandbare gassen
- toxische gassen
- brandbare vloeistoffen
- toxische vloeistoffen

Afk.	Categorie	Zeevaartschepen/jaar	I binnenvaart-schepen/jaar
LF2	Licht ontvlambare vloeistof (o.a. benzine)	115	13958
LT1	Toxische vloeistof (acrylnitril)	7	146
GF3	Brandbare gassen (LPG)	77	2135
GT3	Toxische gassen (Ammoniak)	0	196

Tabel 8: transporten gevaarlijke stoffen over de Oude Maas

Scenario's vaarweg	100% letaliteitsgrens	10% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens
Plasbrand	40 meter	55 meter	70 meter
Flare	200 meter	300 meter	500 meter
Lekkage ammoniak	65 meter	80 meter	150 meter
Falen ammoniaktank	100 meter	400 meter	800 meter

Tabel 9: effectafstanden scenario's transport Oude Maas

3.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen

Er zijn een drietal buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen welke hun invloed in het plangebied doen gelden. Het betreft twee aardgastransportleidingen van de Gasunie en een waterstoftransportleiding van Air Products.

3.4.1 Hoge druk aardgastransportleiding

De aardgasleidingen hebben de volgende kenmerken: W-507-01, 40 bar, 12" en W-507-14, 40 bar, 8". De leidingen ligt in of net buiten het plangebied. Er zijn verschillende incidenten met aardgas mogelijk. In de onderstaande tabel zijn de mogelijke scenario's weergegeven die bij incidenten met brandbaar gas onder druk voor kunnen komen:

Categorie	Scenario	Effecten/schadebeeld
Brandbaar gas onder druk	Uitstroming zonder ontsteking	➤ Gehinderde communicatie ➤ Gehoorsbeschadiging ➤ (mogelijke drukeffecten)
	Uitstroming met directe ontsteking: fakkelbrand (+ vuurbal)	➤ Brandwonden ➤ Ontstaan van secundaire branden
	Uitstroming met vertraagde ontsteking: gaswolkontbranding (+ fakkelbrand)	➤ Brandwonden ➤ Ontstaan van secundaire branden ➤ Longbeschadiging door inademing van hete verbrandingsproducten ➤ Mogelijke drukeffecten

Tabel 10: Mogelijke scenario's bij brandbaar gas onder druk "Handreiking voor optreden tijdens buisleidingincidenten", december 2006 Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid

Voor de effectafstanden wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde "gele kaart". Hierop staan de instructies voor de hulpdiensten vermeld, gebaseerd op de situatie na 10 minuten na de breuk van een aardgasleiding. Er wordt verondersteld dat de hulpdiensten niet eerder dan 10 minuten na aanvang van het incident ter plaatse kunnen zijn.

In de onderstaande tabel worden de verschillende effectafstanden weergegeven met de warmtestraling. Indien er een breuk optreedt en er een brandende verticale fakkel (jet) ontstaat. De effectafstanden gelden voor de hogedruk aardgastransportleiding van 12 inch, met een druk van maximaal 40 bar.

	Kortdurende blootstelling	Langdurende blootstelling	8 inch hogedruk	12 inch hogedruk
10 kW/m ²	PBM ³	Secundaire branden	50	100
3 kW/m ²	veilig	PBM	100	150
1 kW/m ²	veilig	veilig	200	250

Tabel 11: Contouren (in meters) van warmtestraling bij aardgastransportleidingen "Gele kaart, versie 6 september 2008

Binnen de 10 kW/m² –contour dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van secundaire branden. Volledig beschermde brandweermensen met ademlucht zijn bij 3 kW/m² veilig. Onbeschermde hulpverleners en omstanders zijn pas veilig bij 1 kW/m².

Er zijn diverse (beperkt) kwetsbare bestemmingen aanwezig op korte afstand van de leidingen

3.4.2 Waterstofleiding.

De waterstofleiding heeft een uitwendige diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. De leiding ligt in of net buiten het plangebied. Het scenario dat kan optreden is een fakkelbrandscenario t.g.v. een guillotinebreuk. Voor het beschouwde scenario geldt dat het uitstromende waterstof direct ontscheidt.

Scenario:	10 kW/m ² 1% letaliteitgrens	20 kW/m ² 10 % letaliteitgrens	35 kW/m ² 100% letaliteitgrens
fakkelbrand	60	40	20

Tabel 12: Contouren (in meters) van warmtestraling breuk waterstofleiding 6 inch, 40 bar

In het noordwestelijk gedeelte van het plangebied ligt de waterstofleiding in het plangebied. Binnen de effectafstanden van dit stuk leiding liggen het tracé van de hoge snelheidslijn, de doorgaande sporen Barendrecht-Dordrecht en de toevoersporen naar het rangeerterrein.

3.5 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Voor de gemeente Zwijndrecht, inclusief kern Heerjansdam, wordt een route gevaarlijke stoffen vastgesteld in mei 2012. De Munnikensteeg, Geerweg en Lindtsedijk welke de grens vormen van het plangebied aan de oostzijde zijn aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Het aantal transporten over deze wegen liggen ver onder de in de Handleiding risicoanalyse transport genoemde drempelwaarden. Deze transporten worden niet verder behandeld in de veiligheidstoets.

³ Persoonlijke beschermingsmiddelen

4. Veiligheidstoets

In het vorige hoofdstuk heeft een analyse plaatsgevonden van de scenario's die kunnen optreden in het plangebied. Naar aanleiding van deze scenario's vindt in dit hoofdstuk een veiligheidstoets plaats. Deze veiligheidstoets zal worden gedaan aan de hand van het Toetsingskader Externe Veiligheid. Dit toetsingskader kent een vijftal criteria die in samenhang worden bekeken, te weten plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.

4.1. Plaatsgebonden risico van risico's in plangebied

Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats verblijft, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting of met een transportmodaliteit waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

4.1.1 Rangeerterrein Kijfhoek

Binnen de PR-10⁻⁶-contour bevinden zich geen kwetsbare objecten. Daarnaast laat het bestemmingsplan geen kwetsbare objecten toe. Binnen de PR-10⁻⁶-contour bevinden zich wel beperkt kwetsbare bestemmingen.

4.1.2 LPG-tankstation, Munnikensteeg

het lpg-tankstation heeft een vergunde jaardoorzet van minder dan 1.000 m³ lpg. Voor een dergelijk tankstation gelden verschillende PR 10-6-risicocontouren. De grootste is die rond het vulpunt. Deze bedraagt 35 m. Een klein deel van deze risicocontour ligt over het plangebied. Binnen deze risicocontour zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Dergelijke objecten worden hier ook niet mogelijk gemaakt.

4.1.3 Spoorvervoer gevaarlijke stoffen⁴

Uit de QRA blijkt dat voor het gerealiseerde transport van 2009 de PR 10⁻⁶ contour op het spoortraject is gelegen of enkele meters daarbuiten. Tevens blijkt dat voor de marktverwachting 2020 de PR 10⁻⁶ contour buiten het beschouwde spoortraject ligt en is gelegen buiten het plangebied over (beperkt) kwetsbare objecten ten noorden en ten zuiden van het Kijfhoektraject. In het Basisnet Spoor worden maatregelen getroffen om de externe veiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor terug te dringen. Het Basisnet Spoor is echter momenteel nog niet vastgesteld. Wel is er in juli 2010 een rijksontwerp vrijgegeven. Uitgaande van deze vervoerssituatie en de maatregel Warme BLEVE-vrij rijden wordt de PR 10⁻⁶ contour teruggedrongen. De PR 10⁻⁶ contour ligt dan niet meer over (beperkt) kwetsbare objecten.

4.1.4 Hogedruk aardgastransportleiding en de waterstofleiding

De PR 10-6-risicocontouren van de hogedruk aardgasleidingen liggen nergens buiten de leiding. De PR 10-6-risicocontour van de waterstofleiding ligt echter wel buiten de leiding. Uit onderzoek van Aviv (Aviv, 27 april 2011) blijkt dat binnen het plangebied één kwetsbaar object binnen deze PR 10-6-risicocontour ligt. Het gaat hier om een woning aan de Molenweg 43. Met de leidingexploitant zal nader overleg worden gevoerd over te nemen maatregelen om deze situatie te beëindigen.

4.1.5 Transport van gevaarlijke stoffen over De oude Maas

Uit Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen komt naar voren dat de Oude Maas is aangewezen als een rode vaarweg. De PR 10⁻⁶ contour (veiligheidszone) reikt

⁴ Gegevens voor deze paragraaf komen uit: "Externe veiligheid, doorgaand spoor veiligheid (AVIV, 10 maart 2011)"

niet verder dan de oeverlijn. Er is wel een plasbrandaandachtsgebied van 40 meter vanaf de oever. Er zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig of gepland in het Plasbrandaandachtsgebied. Derhalve is er voor het plangebied geen sprake van een aandachtspunt plaatsgebonden risico.

4.2. Groepsrisico

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting of met een transportmodaliteit waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een fN-curve, waarin het aantal doden is uitgezet tegen de cumulatieve kans op scenario's met dat aantal doden. In de fN-curve wordt een oriëntatiewaarde aangegeven, die het ijkpunt aangeeft waarin gezocht moet worden naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

4.2.1 Rangeerterrein Kijfhoek

Uit de genoemde kwantitatieve risicoanalyse komt naar voren dat het groepsrisico voor de omgeving van het rangeerterrein zich nog net onder de oriëntatiewaarde bevindt. Voor het onderhavige plan wordt er van uitgegaan dat het groepsrisico als gevolg van het rangeerterrein Kijfhoek thans en in de toekomst de oriëntatiewaarde niet zal overschrijden.

4.2.2 LPG-tankstation, Munnikensteeg

Het invloedsgebied van het GR bedraagt 150 m. Een deel van het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Aangezien het GR in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt en de vaststelling van dit consoliderende bestemmingsplan geen invloed heeft op de hoogte van het GR, kan een uitgebreide verantwoording van het GR achterwege blijven.

4.2.3 Spoorvervoer gevaarlijke stoffen

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het doorgaande transport van gevaarlijke stoffen wordt niet overschreden. Voor het gerealiseerde vervoer in 2009 is het groepsrisico 0,021 keer de oriëntatiewaarde. Voor het toekomstige vervoer volgens de marktverwachting 2020 neemt het groepsrisico toe tot 0,138 keer de oriëntatiewaarde. Voor het toekomstig vervoer volgens het ontwerp Basisnet Spoor is er een marginale toename van het groepsrisico ten opzichte van het gerealiseerde vervoer 2009, de factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde blijft echter 0,021. Dit is het gevolg van de maatregel Warme BLEVE-vrij rijden die wordt toegepast in het ontwerp Basisnet Spoor.

4.2.4 Hogedruk aardgastransportleiding en de waterstofleiding

Uit risicoanalyserapporten komt naar voren dat ter hoogte van het plangebied het groepsrisico als gevolg van beide leidingen minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico bedraagt.

4.2.5 Transport van gevaarlijke stoffen over De oude Maas

Het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over De Oude Maas ligt, gelet op de aard en omvang van dit vervoer van gevaarlijke stoffen ongeveer op 225 meter vanaf het midden van de vaarweg en reikt daarmee over een klein deel van het plangebied. De vaststelling van het plan heeft geen effect op het GR. Een uitgebreide onderbouwing van het GR is daarom niet noodzakelijk.

4.3. Veiligheidstoets op Wro zone –wijzigingsgebied-1 en 2

In hoofdstuk 3.5 van de Toelichting en artikel 35.1 en 35.2 van de Regels wordt gesproken over wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van horecavoorzieningen en het wijzigen van de bestemming in Recreatie – Dagrecreatie. Bij de voorwaarde waaraan moet worden voldaan bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 35.1 en 35.2 ontbreekt de voorwaarde dat moet worden voldaan aan de normen van externe veiligheid. Dit is van belang, omdat binnen en of nabij de Wro-zones risicobronnen aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om de volgende voorwaarde op te nemen in de artikelen 35.1 en 35.2:

“voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.”

In verband met de aanwezige risicobronnen is het advies om een minimale afstand te houden tussen Wro-zones 1 en 2 en de risicobronnen.

Risicobron	Afstand van risicobron tot Wro zone 1 en 2
Rangeerterrein Kijfhoek	140
Doorgaand spoorvervoer	140
Aardgastransportleiding	70
Vulpunt LPG-tank	90
Oude Maas	40

Tabel 13 :veiligheidsafstand tussen Wro zone 1 en 2 en aangegeven risicobronnen in meters

De aangegeven afstanden gelden vanuit het hart van de risicobronnen m.u.v. de afstand voor de Oude Maas, die geldt vanaf de oever.

4.4. Zelfredzaamheid

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

Zelfredzaamheid bij een BLEVE:

In tabellen 2 en 6 zijn de effecten weergegeven van een BLEVE van een volle LPG-wagon. In de zone vanaf 140 meter bij een zullen naast doden, ook gewonden vallen. Deze zone is het potentiële werkterrein van de hulpdiensten. In deze zone zorgen maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid voor een daling van het aantal slachtoffers. De meest effectieve maatregel in het kader van zelfredzaamheid is vluchten uit het onveilige gebied. Echter, het tijdsverloop vanaf het ontstaan tot het plaatsvinden van een BLEVE is relatief kort. Vluchten is daarom voor de personen in de omgeving geen realistische mogelijkheid. Binnen de 140 meter-zone zijn geen bestemmingen met (zeer) verminderd zelfredzame personen.

Zelfredzaamheid bij een toxische wolk:

Bij het scenario vrijkomen van een toxische stof is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatieopeningen worden gesloten. Het is daarom ten aanzien van de zelfredzaamheid belangrijk dat de omgeving tijdig door sirenes wordt gealarmeerd (en de daarbij horende boodschap via radio, televisie of SMS-alert) en dat ze op de hoogte zijn van de te nemen maatregelen. De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk

verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.

De functie-indeling, de infrastructuur en de bebouwing kan op verschillende manieren op zelfredzaamheid inspelen. Zoals de aanwezigheid van luchtdichte afsluiting in de gebouwen, zodat mensen bij het vrijkomen van een toxische wolk veilig binnen kunnen blijven of een zodanig wegenplan dat er voor de mensen voldoende mogelijkheden zijn om van de risicobron weg kunnen vluchten. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de functie-indeling in het invloedsgebied van de inrichting.

Onderdelen	Functie	Ja/Nee/N.v.t.
<i>Functie-indeling</i>	Is er bebouwing/zijn er functies aanwezig met personen met een verminderde/lage zelfredzaamheid? Is er hoogbouw aanwezig?	Ja Ja
<i>Infrastructuur</i>	Zijn er voldoende vluchtwegen die van de risicobron aflopen? Is de capaciteit van de vluchtwegen voldoende?	Ja Ja
<i>Bebouwing</i>	Is het toepassen van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem i.v.m. een toxische wolk mogelijk?	Gedeeltelijk ⁵
<i>WAS-systeem</i>	Is de dekking van het WAS-systeem (Waarschuwing- en alarmeringssysteem voldoende?	Nee ⁶

Tabel 14: functie-indeling van het invloedsgebied van Kijfhoek

4.5. Beheersbaarheid

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen.

Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hier onder geschaard.

Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

In overleg met het brandweerkorps van uw gemeente zijn de volgende aspecten naar voren gekomen:

- Bereikbaarheid

De bereikbaarheid i.r.t. risico's is in zijn algemeenheid voldoende.

Wel zijn er een aantal lokale knelpunten, zoals bijvoorbeeld:

- De bereikbaarheid van de sportvelden-/voorzieningen van Sportcomplex De Molenwei in Heerjansdam. Dit Sportcomplex ligt direct tegen het spoorwegemplacement van Kijfhoek en is slechts via één weg bereikbaar.
- De smalle (dijk)wegen zoals de Lindstdijk, Develweg en Kijfhoek die met grote hulpverleningsvoertuigen minder goed berijdbaar zijn.

⁵ Bij veel bestaande panden is dit niet mogelijk.

⁶ Zwijndrecht en Heerjansdam worden (bijna) volledig gedekt door het WAS-systeem. Het deel van het rangeerterrein dat tussen Zwijndrecht en Heerjansdam ligt en de omgeving daarvan, wordt niet gedekt door het WAS-systeem.

- Bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening is te onderscheiden in de volgende typen:

Primaire bluswatervoorziening: brandkranen in het plangebied zorgen voor een toereikende bluswatercapaciteit voor standaardbranden. Voor industrie-/boerderijbranden en maatgevende scenario's is deze capaciteit onvoldoende. Dit zijn algemeen bekende knelpunten in buitengebieden in heel Nederland.

Secundaire bluswatervoorziening: open water is beschikbaar vanuit rivier de Oude Maas en de rivier De Devel.

- Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. De brandweer kan in grote delen van het Buitengebied met afgelegen bebouwing niet binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn. Dit is een algemeen bekend knelpunt in buitengebieden in heel Nederland.

4.6. Resteffect

Het resteffect geeft een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade bij de representatieve scenario's, ondanks de getroffen maatregelen.

Het resteffect van een incident is moeilijk concreet in te schatten. Bij de maatregelen in het kader van de zelfredzaamheid is beschreven dat de kans op dodelijke slachtoffers in het plangebied verminderd kan worden. Over het aantal gewonden kan geen concrete voorspelling gedaan worden. De genoemde maatregelen zullen zorgen voor een daling van het aantal gewonden en schade in het plangebied. De mate van daling is afhankelijk van meerdere factoren (bijvoorbeeld de vorm van gebouwen, de vullingsgraad van de tank, de hoeveelheid vrijgekomen gevaarlijke stoffen, de plaats van het incident, weersinvloeden, e.d.). Bij een ernstig incident bij een inrichting, op het spoor, het water, de weg of met de buisleidingen zullen er in het effectgebied mogelijk slachtoffers vallen. Dit aantal is afhankelijk van de aard en hoeveelheid vrijgekomen stoffen, de windrichting en de weersomstandigheden.

5. Conclusies

De veiligheidstoets levert de volgende conclusies op:

- Na invoering van het basisnet spoor liggen er geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR 10^{-6} contouren en/of veiligheidszones van de genoemde risicobronnen;
- Er liggen een aantal beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR 10^{-6} contour van het rangeerterrein Kijfhoek;
- Het groepsrisico voor spoor-, water-, wegvervoer, het LPG-tankstation en de buisleidingen blijft onder 0,1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico;
- Het groepsrisico voor het rangeerterrein Kijfhoek is ca. 0,9 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico;
- Het groepsrisico t.g.v. de diverse risicobronnen dient beperkt te worden verantwoord;
- Bij een ernstig incident bij een inrichting, op het spoor, het water en of de buisleidingen zullen er in het effectgebied mogelijk slachtoffers vallen;
- De bereikbaarheid in het plangebied is m.u.v. van de sportvelden-/voorzieningen van Sportcomplex De Molenwei in Heerjansdam en de smalle (dijk)wegen goed.
- De primaire bluswatervoorziening is voldoende voor standaardbranden in een buitengebied maar niet voor een groter incident.

6. Aanbevelingen

Naar aanleiding van de analyse en de daaruit getrokken conclusies komen de volgende aanbevelingen naar voren:

- Geadviseerd wordt om de volgende voorwaarde op te nemen in de artikelen 35.1 en 35.2 (Wro zone-wijzigingsgebied- 1 en 2): "voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de veiligheidsregio om advies worden gevraagd."
- In verband met de aanwezige risicobronnen is het advies om een minimale afstand te houden tussen Wro-zones 1 en 2 en de risicobronnen.
- De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.

Bijlage 3 Verantwoording groepsrisico

Notitie verantwoording groepsrisico bestemmingsplan 'Buitengebied'

1. Inleiding

Aan een bestemmingsplan dient een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen. Dit betekent onder meer dat het thema externe veiligheid op een adequate wijze binnen het planproces in acht moet worden genomen.

In de procedure rond het bestemmingsplan 'Buitengebied' is onderzoek door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer, verricht naar externe veiligheidsaspecten die met het plan samenhangen. Hierbij spelen de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een rol.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het onderzoek en het concept-ontwerpbestemmingsplan geven diverse overlegpartners aan, dat er een beperkte verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Voorliggende notitie bevat deze verantwoording. Bij deze verantwoording is het advies van de regionale brandweer nadrukkelijk betrokken.

In deze notitie zijn als uitgangspunt genomen de resultaten van risicoberekeningen die door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid zijn gemaakt in de studie 'Externe veiligheid doorgaand spoor Kijfhoek'. Daarnaast worden in deze notitie de resultaten van Externe Veiligheid advisering van het bestemmingsplan Kijfhoek betrokken alsmede de externe veiligheidsrisico's als gevolg van een LPG – tankstation aan de Munnikensteeg, het transport van gevaarlijke stoffen per spoor, de A16, door de grond door buisleidingen en transport over de Oude Maas.

2. Achtergronden en inperking

Een beschouwing van het groepsrisico in het bestemmingsplan 'Buitengebied' kan plaatsvinden op basis van het transport van gevaarlijke stoffen welke invloed op het plangebied heeft. Uit onderzoek blijkt dat het LPG – tankstation, het rangeerterrein Kijfhoek, het vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen en over de spoorlijnen alsmede het transport over de weg A16 risicorelevante bronnen zijn.

Het groepsrisico veroorzaakt door het rangeerterrein Kijfhoek is in het kader van de verlening van de huidige milieuvergunning door de provincie voor het rangeerterrein verantwoord. Deze verantwoording is ook betrokken in de bestemmingsplan-procedure Rangeerterrein Kijfhoek. Aangezien in het onderhavige plan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet aan de orde is, wordt volstaan met een verwijzing naar de verantwoording van de externe veiligheidsrisico's rond de milieuvergunning en het bestemmingsplan "Rangeerterrein Kijfhoek".

Uit de genoemde uitgevoerde risicoanalyses komt naar voren dat het groepsrisico voor de omgeving van het rangeerterrein zich nog net onder de oriëntatiewaarde bevindt en dan ook geen belemmering vormt voor het vaststellen van het plan. Het invloedsgebied van het groepsrisico van het LPG – tankstation bedraagt 150 m¹. Aangezien het groepsrisico in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt en het feit dat er sprake van een conserverend bestemmingsplan zal als gevolg hiervan het groepsrisico niet veranderen.

Ter hoogte van het plangebied vindt doorgaand spoorvervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied van dit vervoer. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het doorgaande transport van gevaarlijke stoffen wordt niet overschreden. Door het toekomstig vervoer volgens de marktverwachting is er sprake van een toename van het groepsrisico tot 0,138 keer de oriëntatiewaarde. Door het toekomstig vervoer volgens het ontwerp Basisnet Spoor is er een marginale toename van het groepsrisico ten opzichte van het gerealiseerde vervoer in 2009, de factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde blijft echter 0,021. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voor het doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Uit een uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse komt naar voren dat het groepsrisico als gevolg van het wegvervoer van gevaarlijke stoffen over de A16 maximaal slechts 0,019 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Dit betekent dat het groepsrisico circa 50 keer kleiner is dan het ijkpunt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voor het wegvervoer vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Door het plangebied lopen twee aardgastransportleidingen en een waterstofleiding. Uit risicoanalyserapporten komt naar voren dat het groepsrisico als gevolg van de drie leidingen minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico bedraagt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voor het leidingtransport vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over De Oude Maas ligt, gelet op de aard en omvang van dit vervoer ongeveer op 225 meter vanaf het midden van de vaarweg en reikt daarmee over een klein deel van het plangebied. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voor het transport over het water vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Het groepsrisico neemt dan ook als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan niet toe. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

De conclusie is dat er sprake is van een 'nihil' groepsrisico voor spoor-, wegvervoer, het vervoer over water en de hogedruk transportleidingen. Voor het overige is in overleg tussen gemeente en de lokale en regionale brandweer bepaald dat de verantwoording van het groepsrisico beperkt kan blijven tot de thema's beheersbaarheid en zelfredzaamheid.

3. Verantwoording

3.1. Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid”.

3.1.1. Bereikbaarheid

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat de percelen gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

De lokale brandweer heeft aangegeven dat de bereikbaarheid goed is; het plangebied is via diverse ontsluitingswegen bereikbaar.

3.1.2. Bluswatervoorziening

Het plangebied is in voldoende mate voorzien van brandkranen. Aandachtspunt voor de toekomst is wel dat deze brandkranen ook beschikbaar blijven; dit in relatie tot de ambitie/missie van de waterleidingbedrijven om uitsluitend nog maar drinkwater te leveren en het leveren van bluswater verder terug te dringen (m.a.w. saneren van brandkranen in het plangebied).

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn in voldoende mate voorzien van open water (sloten en vijvers) welke een bijdrage kunnen leveren voor het bluswater.

3.1.3. Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een

beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd.

De brandweer heeft aangegeven dat zij in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig kan zijn.

3.2. Zelfredzaamheid

3.2.1. Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Binnen het invloedsgebied van de eerder genoemde risicobronnen bevinden zich verschillende (beperkt) kwetsbare objecten.

Voor een BLEVE van een volle LPG-wagon is een veiligheidszone van 140 meter van toepassing. Binnen de 140 meter – zone zijn geen bestemmingen aanwezig met (zeer) verminderd zelfredzame personen.

Bij het scenario voor het vrijkomen van een toxische wolk is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatieopeningen worden gesloten. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie. Het plangebied heeft een wegenstructuur die het mogelijk maakt dat er voor de mensen voldoende mogelijkheden zijn om over verschillende zijden op eigen kracht het gebied te verlaten.

De functie-indeling, de infrastructuur en nieuw te realiseren bebouwing kan op verschillende manieren op de zelfredzaamheid inspelen.

- Het gebouw zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

Voor de bestaande gebouwen in het plangebied zijn de bovengenoemde aandachtspunten niet relevant.

3.2.2. Ontvluchting

Bij een calamiteit kunnen de aanwezige personen op binnen het plangebied via verschillende ontsluitingswegen het gebied verlaten, zodat van de risicobron af kan worden gevlucht.

3.2.3. Risicocommunicatie

Het punt van risicocommunicatie zal door de gemeente moeten worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

4. Conclusie

In deze verantwoording is voor het gehele relevante plangebied “Buitengebied” het groepsrisico beschouwd voor de uitgangssituatie en voor de situatie, waarbij het planvoornemen gerealiseerd is. Het bestaande groepsrisico en de toename daarvan worden zo inzichtelijk. Uit de berekeningen is gebleken dat het groepsrisico als gevolg van het vaststellen van het plan niet toe neemt. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Daarom is er een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Daarbij is ingegaan op de beheersbaarheid en zelfredzaamheid. In het kader van zelfredzaamheid en hulpverlening is de bereikbaarheid voldoende gegarandeerd. Er zijn verschillende ontsluitingsroutes aanwezig en aanwezigen kunnen het gebied via verschillende routes verlaten. De hulpdiensten kunnen het gebied op verschillende manieren het gebied in. Vaststaat dat vanuit deze aspecten geen bezwaren bestaan tegen de beoogde besluitvorming van het conserverend bestemmingsplan “Buitengebied1”.

Gelet op het feit dat de toename van het groepsrisico nihil is, er verschillende ontsluitingsmogelijkheden zijn voor “Buitengebied” en het feit dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn, acht de gemeente deze situatie acceptabel.

Bijlage 4 Lijst van monumenten en MIP-panden

Rijksmonumenten buitengebied

- Kijfhoek 30 (kerk)
- Molenweg 64 (korenmolen)
- Develweg 1 (agrarisch gebouw)
- Lindtsedijk 13 (agrarisch gebouw)
- Develsluis 34 (woonhuis)
- Develsluis 36 (woonhuis)

- Kijfhoek / Heerjansdam Archeologisch Rijksmonument
(percelen HJD A2610, A2631, A3102, A3537, A3823, A3825, A3826, A3827, A3832, A3835, A3889, A3925, A3927, A3928, A3929, A3930, A3931, A3932, A3934, A3940, A3941, A3942, A3944, A3945, A3948, B1515)

Gemeentelijke monumenten buitengebied

- Develweg 7 (toegangspoort)
- Develsluis 1 (boerderij)
- Lindtsedijk 1 (arbeiderswoning)

MIP objecten buitengebied

- Langeweg 422 (boerderij)
- Langeweg 442 (woonhuis)

“Quickscan gemeentelijk monumenten Zwijndrecht” objecten (inbreng Historische vereniging)

- Kijfhoek 15 (boerderij)
- Langeweg 424 (woonhuis)
- Langeweg 426 (woonhuis)
- Munnikensteeg 55 (boerderij + terrein met hoge archeologische waarde)

Bijlage 5 Nota van Beantwoording inspraakreacties en vooroverleg

NOTA van BEANTWOORDING

Inspiraakreacties en Vooroverleg

Concept ontwerpbestemmingsplan

BUITENGEBIED

Zwijndrecht

INLEIDING

Voor u ligt de Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zwijndrecht.

Het concept ontwerpbestemmingsplan Buitengebied heeft van 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het concept ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 27 schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Overzicht ingediende insprekers:

1. E.S. Franzen, Langeweg 422, 3335 LP Zwijndrecht
2. L.J. Franzen, Langeweg 426, 3335 LP Zwijndrecht
3. J. van Dijk, Langeweg 452, 3335 LG Zwijndrecht m
4. C. de Jong, van Maasdijkstraat 4, 3331 KP Zwijndrecht,
5. M.J. van Nes, Langeweg 480a, 2995 BJ Heerjansdam
6. J. Pruis-de Beun, Develsluis 33, 2995 XA Heerjansdam
7. B. van Brummen, Develsluis 19, 2995 XA Heerjansdam
8. H.J. Roelevink, Develsluis 1, 2995 XA Heerjansdam
9. J.D. van Zon, Develweg 6, 2995 XC Heerjansdam
10. J.P.A. Schenk, Lindtsedijk 99, 2995 XM Heerjansdam
11. C. Hoogvliet, Lindtsedijk 79, 2995 XM Heerjansdam
12. C. de Zeeuw, Lindtsedijk 51, 2995 XL Heerjansdam
13. Van 't Zelfden, Lindtsedijk 33, 2995 XL Heerjansdam
14. A. Kaptein, Lindtsedijk 13, 2995 XL Heerjansdam
15. H. Buitendijk, Kijfhoek 36, 3335 LE Zwijndrecht
16. N. Lieve, Kijfhoek 32, 3335 LE Zwijndrecht
17. C.A. Lieve, Kijfhoek 15, 3335 LD Zwijndrecht
18. J. v.d. Linden, Lindeweg 12, 2995 XK Heerjansdam
19. J.C. Kaptein, Lindeweg 115, 3334 Heerjansdam
20. J.T.A.J. van der Ven, Govert Flinckstraat 37, 5143 JD Waalwijk
21. D. van Gameren, Dorpsstraat 209, 2995 XR Heerjansdam
22. Den Hollander Advocaten, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis, namens
P.T. Buitendijk, Dorpsstraat 211a, 2995 XG Heerjansdam
23. DLV, W. Stigter, Postbus 511, 5400 Am Uden, namens
J. Dam, Dorpsstraat 199, 2995 XG Heerjansdam
24. A. aan de Wiel, Giessenburg in aanvulling op inspreker 22
25. R3 Juridisch Planologisch Adviesburo, Van Horssen namens
S. Limburg en E. Bruystens, Molenweg 39, 2995 BK, Heerjansdam
26. H. v.d. Hoek, Rijksstraatweg 3, 2998 BA Ridderkerk
27. M. Daalmeijer, Lindtsedijk 49, 2995 XL Heerjansdam
28. Dhr. Los, Colijnweg 45, 3332 CK Zwijndrecht

Tijdens deze periode is het plan ook toegezonden aan de betrokken bestuursorganen in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening; hierna Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een algehele herziening van de thans nog geldende bestemmingsplannen, die betrekking hebben op de gronden in het buitengebied van de gemeente Zwijndrecht.

In deze nota worden ook de reacties behandeld die zijn ingediend tijdens de procedure gebiedsvisie. Tenslotte worden in deze nota ook wijzigingen benoemd die afwijken van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer

Onderdeel A behandelt de inspraakreacties. Deze worden in deze nota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Het onderdeel AI behandelt de inspraakreacties die bij de behandeling van de Gebiedsvisie zijn ingediend.

Onderdeel B behandelt de reacties uit het vooroverleg, ook deze zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Onderdeel C zijn ambtelijke wijzigingen. Dit betreffen onvolkomenheden en omissies die tijdens het concept ontwerpbestemmingsplan aan het licht zijn gekomen.

ONDERDEEL A

Inspraakreacties

1. E.S. Franzen, Langeweg 422, 3335 LP Zwiindrecht
 - 1.1 Inspreker verzoekt op het fruitteeltbedrijf, kleinschalige verblijfsrecreatie te ontwikkelen. Ook de boerderij nr. 422 en 422a hierin te betrekken voor bijvoorbeeld horeca of receptie.
 - 1.2 Op het perceel verzoekt inspreker de mogelijkheden voor een bouwvlak voor een bedrijfswoning of bedrijfsgebouw.
 - 1.3 De huidige bestemming van Horeca te handhaven.

Gemeentelijk standpunt

- 1.1 Het bestemmingsplan biedt naast de agrarische bestemming ook directe mogelijkheden voor het gebruik van bestaande gebouwen voor nevenfuncties. Daarnaast wordt op basis van een afwijkingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden geboden voor bijvoorbeeld bed & breakfast of kamperen bij de boer. Nieuwe bebouwing voor verblijfsrecreatie behoort niet tot de mogelijkheden maar gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande bebouwing.
- 1.2 Binnen het nu opgenomen bouwvlak is nog ruimschoots ruimte aanwezig om het agrarisch bedrijf uit te breiden ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het oprichten van een extra bedrijfswoning.
- 1.3 De aanduiding horeca zal conform het huidige bestemmingsplan worden hersteld.

2. L.J. Franzen, Langeweg 426, 3335 LP Zwiindrecht
De functieaanduiding 'begraafplaats' is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Dit betreft een omissie en wordt conform het huidige bestemmingsplan hersteld.

3. J. van Dijk, Langeweg 452, 3335 LG Zwiindrecht
Om de verrommeling tegen te gaan, wordt verzocht om een veldschuur te bouwen van 80 m², in sectie F, perceel 857.

Gemeentelijk standpunt

Sectie F, perceel 857 betreft een onbebouwd perceel zonder bouwvlak. Bebouwing is alleen toegestaan binnen de bouwvlakken. Het bouwen van een schuur is dus niet mogelijk.

4. C. de Jong, van Maasdijkstraat 4, 3331 KP Zwiindrecht
Insprekerster behartigt zaken van eigenaar perceel Langeweg 464 en verzoekt de agrarische bestemming om te zetten naar een burgerwoning.

Gemeentelijk standpunt

In het thans nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft het betreffende perceel een agrarische bestemming waarbij de woning is aangemerkt als een bedrijfswoning. Kadastrale afsplitsing van de woning van het bedrijfsgedeelte betekent planologisch niet dat er een verandering in de bestemming dient plaats te vinden i.c. dat hieraan een woonbestemming gegeven zou moeten worden.

Een omzetting van de bestemming naar burgerwoning valt buiten de scope van dit bestemmingsplan en zal gezien moeten worden na aanlevering van voldoende onderbouwingen binnen een aparte ruimtelijke procedure.

Dan kan worden afgewogen of er in de concrete situatie ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de omzetting, dan wel belangen van derden (bijvoorbeeld die van omliggende functies), zich verzetten tegen de ontwikkeling.

De gemeenteraad heeft zich eerder positief uitgelaten om medewerking te verlenen voor het volgen van een separate procedure om de bestemming om te zetten.

- 5. M.J. van Nes, Langeweg 480a, 2995 BJ Heerjansdam
- 5.1 Geldt verbod reclame-uitingen ook voor bedrijfsborden(bijlage 1)?
- 5.2 Visie over de coulissen aan de Langeweg, richting het Waalbos is in tegenspraak met het rekening houden met de aanwezige land- en tuinbouw.
- 5.3 Inspreker vraagt zich af hoe de max. 3 compensatiewoningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling met betrekking tot de 'grotere' glastuinbouwbedrijven werkt?

Gemeentelijk standpunt

- 5.1 De reclame-uiting zoals op bijlage 1 van de inspraakreactie is bijgevoegd, geeft bestemmingsplantechnisch geen belemmeringen. Deze wordt gezien als onderdeel van de bedrijfsvoering.
- 5.2 Valt buiten scope van het bestemmingsplan. Eventuele aanplant van bomen ten behoeve van de coulissen zal rekening gehouden worden met het tuin- en akkerbouwgebied. In de planuitwerking zal rekening worden gehouden met de effecten van bomenrijen (aard en type).
- 5.3 Valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen is in principe 3 per perceel. Onder voorwaarden kan de provincie ontheffing verlenen. Wanneer dit aan de orde komt zal maatwerk worden geleverd.

- 6. J. Pruis-de Beun, Develsluis 33, 2995 XA Heerjansdam
Inspreker wordt sinds negen jaren verzorgd door mantelzorgers, die wonen op perceel Develsluis 31. Dit perceel heeft geen permanente woonbestemming. Verzoek om de 'tijdelijke' huisvesting om te zetten naar een permanente woonbestemming. Mocht dit niet lukken dan wordt gevraagd of de optie van persoonsgebonden beschikking tot de mogelijkheid kan behoren.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan is het met een omgevingsvergunning toegestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg staat niet het realiseren van een tijdelijke woning toe, maar staat het realiseren van een tijdelijke afhankelijke woonruimte toe. Zowel binnen het provinciaal als gemeentelijk buitengebiedbeleid bestaat er geen mogelijkheid om nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied op te nemen.

De gemeente verzoekt aan inspreker om een omgevingsvergunning aan te vragen, zodat de tijdelijke bewoning in overeenstemming is met het bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente heeft geen aanleiding om over te gaan tot het verlenen van een persoonsgebonden beschikking.

7. B. van Brummen, Develsluis 19, 2995 XA Heerjansdam
Inspreker verzoekt op kavels, sectie B, 1516, 1517, 1479 en 1033 de natuurbescherming weer te bestemmen in agrarisch.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente ziet ruimtelijk/planologisch geen bezwaar tegen het omzetten van de natuurbestemming naar een agrarische bestemming met de aanduiding sa-hhd. Hiertoe zal de verbeelding worden aangepast.

8. H.J. Roelevink, Develsluis 1, 2995 XA Heerjansdam
8.1 In 2001 is vergunning verleend voor boerderijverbouwing, paardenstallen en paardrijbak/paddock op perceel Develsluis 1. Inspreker is niet akkoord met de bestemming agrarisch, die nu op het perceel is gegeven.
8.2 Op perceel Lindeweg 115, staat vergunde bebouwing en hekwerk niet ingetekend.

Gemeentelijk standpunt

- 8.1 In het ontwerpbestemmingsplan zal de agrarische bestemming met de aanduiding sa-hhd conform de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan worden opgenomen. Hiertoe zal de verbeelding worden aangepast.
8.2 De gemeente gaat er van uit dat hier wordt bedoeld perceelnummer 938. Op dit perceel zijn bouwwerken opgericht zonder de daarvoor benodigde vergunningen. Het beoordelen van handhavingkwesties omtrent illegaal opgerichte stallen gebeurt in andere procedures.

9. J.D. van Zon, Develweg 6, 2995 XC Heerjansdam
Inspreker verzoekt de woningen Develweg 4 en 6 te scheiden, zodat er twee vrijstaande woningen ontstaan.

Gemeentelijk standpunt

Op de verbeelding zijn de woningen bestemd binnen een bouwvlak met de bestemming Wonen. Een maximum aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij geen typologieën woningen worden onderscheiden. Vrijstaande woningen vallen binnen de reikwijdte van de regeling van het bestemmingsplan en dus bestemmingsplan technisch toelaatbaar.

10. J.P.A. Schenk, Lindtsedijk 99, 2995 XM Heerjansdam
Inspreker verzoekt een bestemming kleine opslag en manege in plaats van een agrarische bestemming.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een manege te exploiteren. Deze mogelijkheid bestond ook niet binnen het huidige bestemmingsplan. Maneges worden gezien als een recreatieve/sportfunctie en zijn niet toelaatbaar binnen de agrarische bestemming.

11. C. Hoogvliet, Lindtsedijk 79, 2995 XM Heerjansdam
11.1 Inspreker verzoekt een schapenstal te mogen bouwen, in ruil voor vergunde stal en de gedoogde container, op perceel Lindtsedijk 93a;
11.2 In het recreatiegebied paden over weilanden met wandelroute knooppunten net zoals in Twente mogelijk maken.

Gemeentelijk standpunt

11.1 Het verzoek van inspreker betreft een verzoek om vergunning, hetgeen moet gebeuren op basis van een omgevingsvergunningaanvraag en valt buiten de scope van de bestemmingsplanprocedure.

11.2 Wandelroutes zijn rechtstreeks toegestaan binnen de agrarische bestemming.

12. C. de Zeeuw, Lindtsedijk 51, 2995 XL Heerjansdam

Midden op het perceel staan twee geschakelde containers van voor 1995. Daarnaast is sinds 2007 een opstal in gebruik als paardenstal. Deze heeft een landelijke uitstraling en het uitzicht vanaf de dijk wordt niet belemmerd in tegenstelling tot de containers. Inspreker verzoekt uitruil van illegale stallen.

Gemeentelijk standpunt

Wanneer bebouwing is opgericht zonder de daartoe benodigde vergunningen dan rust bij het college de beginselplicht tot handhaving. Bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat het college afziet van handhaving. Dit hangt echter af van het concrete geval.

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en primair gericht op het conserveren van de vergunde planologische situatie. Het beoordelen van handhavingkwesties omtrent illegaal opgerichte stallen zal in andere planologische procedures plaatsvinden.

13. Van 't Zelfden, Lindtsedijk 33, 2995 XL Heerjansdam

13.1 De bestemming tegenover de woning wordt gewijzigd van landbouw naar recreatie. Inspreker vreest voor waardevermindering van de woning, door de eventuele toekomstige inrichting in relatie met de ontsluiting en de hogere verkeersbewegingen.

De bedrijfsvoering van inspreker bestaat o.a. ook uit het betelen van percelen tegenover de woning. De recreatieve bestemming heeft verstrekkende gevolgen voor de bedrijfsvoering van inspreker.

Van 't Zelfden, Lindtsedijk 39, 2995 XL Heerjansdam

13.2 In het huidige plan is er mogelijkheid tot uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het perceel. Om de verrommeling tegen te gaan beraadt inspreker zich over het bouwen van bergingsloodsen. In het nieuwe bestemmingsplan is hier geen mogelijkheid meer voor.

Gemeentelijk standpunt

13.1 Het omzetten van een agrarisch naar recreatiebestemming kan de gemeente niet zonder meer uitvoeren doch uitsluitend via de wijzigingbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden geven aan het bestemmingsplan de noodzakelijke flexibiliteit om onder voorwaarden, met een eenvoudigere procedure de functiewijziging mogelijk te maken. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Mocht inspreker van mening zijn dat er waardevermindering of schade optreedt dan staat het inspreker vrij een beroep te doen op de van toepassing zijnde wettelijke planschaderegelingen en overige schadeloosstellingregelingen.

13.2 In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor agrarische bedrijfsvoering t.b.v. agrarische bedrijven. Als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering is een loonbedrijf toegestaan.

Na tevergeefs herhaaldelijk verzoek van de gemeente aan inspreker om een advies van een agrarische commissie te overleggen, waaruit blijkt dat inspreker een agrarische bedrijfsvoering voert, kan de gemeente niet anders dan het perceel van inspreker niet meer aan te merken als een agrarisch bedrijf, maar als een bedrijf zoals in de regels o.b.v. artikel 1.18 beschreven.

Aan de bedrijfsbestemming is een bouwvlak toegekend op basis van de bouwstede en bijbehorende regelgeving uit het vigerende bestemmingplan. Dit betekent dat het bouwvlak wordt afgebakend door de regels uit het huidige bestemmingsplan. Verdere uitbreiding ten behoeve van de bedrijfsvoering is in strijd met het beleid en derhalve niet gewenst.

14. A. Kaptein, Lindtsedijk 13, 2995 XL Heerjansdam

In het bestemmingsplan is geen melding gemaakt van het recht om 150 meter achter bedrijf nog te mogen bouwen.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan wat gebouwd mag worden. Indien geen bouwvlak is aangegeven mag er niet gebouwd worden.

15. H. Buitendijk, Kijfhoek 36, 3335 LE Zwijndrecht

15.1 Develweg en Kijfhoek zeer slecht verlicht, inspreker verzoekt om meer verlichting aan te brengen.

15.2 Op de verbeelding is perceel Kijfhoek 36, aangemerkt als bedrijf, met functieaanduiding 'opslag'. Bij de regels is de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd en inspreker vraagt zich af of bedrijven die vallen in de categorie 1 en 2 rechtstreeks toelaatbaar zijn?

15.3 De bestemming 'weg' langs perceel is verbreed of vergroot, herstellen naar de huidige situatie.

Gemeentelijk standpunt

15.1 Deze reactie valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Het verzoek van inspreker wordt aan de daarvoor bestemde afdeling doorgeven.

15.2 De gemeente hanteert voor het gehele grondgebied een specifieke aanduiding voor bedrijven vanaf categorie 3. Dat wil zeggen dat niet meer de categorie wordt opgenomen maar het specifieke bedrijf, (bijvoorbeeld: timmerbedrijven of groothandel). Daarmee zijn zwaardere bedrijven (vanaf categorie 3) niet meer vrij uitwisselbaar. De bedrijven met een milieubelasting in de categorie 1 en 2 worden niet specifiek bestemd en zijn vrij uitwisselbaar, binnen de bestemming 'Bedrijf'.

15.3 Het is de gemeente niet duidelijk wat inspreker bedoelt. De feitelijke nu bestaande situatie van de weg is niet anders dan in het huidige bestemmingsplan.

16. N. Lieve, Kijfhoek 32, 3335 LE Zwijndrecht

16.1 Inspreker verzoekt gemeente om een wijziging van het W-1 bouwvlak (tekening);

16.2 Mogelijkheid om achter de woning een bijgebouw of uitbouw te mogen realiseren.

Gemeentelijk standpunt

- 16.1 Bij het wijzigen van een bouwvlak, in situatie die inspreker aangeeft, betekent dit een nieuwe ontwikkeling waarvoor een aparte procedure voor moet worden doorlopen. Het bestemmingsplan Buitengebied is grotendeels conserverend van aard. Het verzoek van inspreker valt buiten de scope van het bestemmingsplan.
- 16.2 De mogelijkheden voor het realiseren van een bijgebouw of uitbouw worden gegeven in artikel 20 van de regels van het bestemmingsplan. Wanneer inspreker hier nog informatie over wenst wordt geadviseerd een afspraak te maken met de gemeentewinkel van Zwijndrecht.
17. C.A. Lieve, Kijfhoek 15, 3335 LD Zwijndrecht
- 17.1 Wagenschuur fors uit lood gezakt, inspreker wil mogelijkheid voor vernieuwing met behoud van huidige oppervlakte.
- 17.2 Strook achter woningen Kijfhoek 11 t/m 39 is bestemd als 'bos. Eigendom van huiseigenaren en perceel is in gebruik als weiland. Verzoek te bestemmen als agrarisch of tuin bij woningen.
- 17.3 In het bestemmingsplan staat dat er bij paardenbakken max. 4 lichtmasten van 6 meter worden toegestaan. Dit levert te weinig lichtopbrengst, een hoogte van 8 meter is minimaal.

Gemeentelijk standpunt

- 17.1 Aanvragen voor vernieuwing of herstel van bouwwerken zal middels een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de mogelijkheden van bebouwde oppervlakte binnen de regels, die worden gegeven in artikel 20 van het bestemmingsplan Buitengebied. Aanvraag valt buiten de scope van het bestemmingsplan.
- 17.2 De gemeente ziet ruimtelijk/planologisch geen bezwaar om de gronden achter de woningen tot aan de watergang om te zetten van de natuurbestemming naar een agrarische bestemming met de aanduiding sa-hhd. Hiertoe zal de verbeelding worden aangepast.
- 17.3 Waar we het houden van paarden mogelijk maken moet er ook aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing. Zoals ook opgenomen in de Ontwikkelstrategie Buitengebied is het uitgangspunt dat er bij rijbakken meerdere lage lichtpunten met minder intensiteit kunnen worden geplaatst. Met de nu opgenomen regeling wordt enerzijds de verlichting in een rijbak mogelijk gemaakt en wordt anderzijds voorkomen dat een lichtbundel ver uitstraalt naar de omgeving.
18. J. v.d. Linden, Lindeweg 12, 2995 XK Heerjansdam
Inspreker plaats vraagtekens bij het voorstel tot peilverhoging van de Devel waardoor drainage onder water komt en dan niet meer werkt.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan regelt de aspecten van de ruimtelijke ordening. Peilverhogingen dient een waterstaatkundig doel en valt onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap. In het bestemmingsplan worden peilverhoging- en verlagingen niet bij recht toegestaan en zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning, waardoor de gemeente haar toetsende rol behoudt.

19. J.C. Kaptein, Lindeweg 115, 3334 Heerjansdam
Inspreker verzoekt de gemeente, medewerking te verlenen voor het realiseren van een maïsdoolhof.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is van mening dat een maïsdoolhof kan worden beschouwd als extensief dagrecreatief medegebruik. Extensief dagrecreatief medegebruik is in het concept ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Een en ander hangt wel af van de aard en intensiteit van de activiteiten. De recreatieve functie moet niet de overheersende functie worden; regulier agrarisch gebruik moet mogelijk zijn en blijven.

20. J.T.A.J. van der Ven, Govert Flinckstraat 37, 5143 JD Waalwijk,
Namens gezusters R.J., NMH en MM Leeuwenburg, p/a Munnikensteeg 65,
3335 LJ Zwijndrecht
- 20.1 Insprekers zijn van mening dat zij geschaad worden door het concept bestemmingsplan. De huidige bestemming laat veel meer bedrijfstvormen toe dan de nu toegekende bestemming onderhouds- en timmerbedrijf;
- 20.2 Het huidige bestemmingsplan voorziet in een groenbuffer tussen de openbare weg en het terrein. Insprekers verzoeken aanpassing naar de bestaande bestemming.

Gemeentelijk standpunt

- 20.1 De gemeente hanteert voor het gehele grondgebied een specifieke aanduiding voor bedrijven vanaf categorie 3. Dat wil zeggen dat niet meer de categorie wordt opgenomen maar het specifieke bedrijf, (i.c. onderhouds- timmerbedrijf). De bedrijven met een milieubelasting in de categorie 1 en 2 worden niet specifiek bestemd en zijn dus toegestaan en vrij uitwisselbaar, binnen de bestemming 'Bedrijf'.
- 20.2 De groenbestemming tussen de openbare weg en het perceel staat op de verbeelding (kaart 2) weergegeven.

21. D. van Gameren, Dorpsstraat 209, 2995 XR Heerjansdam
Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning op grond van blz. 29, 3^e alinea.

Gemeentelijk standpunt

In het thans nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft het betreffende perceel een agrarische bestemming waarbij de woning is aangemerkt als een bedrijfswoning. Kadastrale afsplitsing van de woning van het bedrijfsgedeelte betekent planologisch niet dat er een verandering in de bestemming dient plaats te vinden i.c. dat hieraan een woonbestemming gegeven zou moeten worden. Met andere woorden, de woning blijft planologisch behoren tot de bedrijfsvoering van de Agrarisch bestemming die op het perceel rust.

De Afdeling Raad van State heeft eerder aangegeven dat de woning aan de Dorpsstraat 209 een dienstwoning is. De eigenaar van de kassen achter de woning, heeft de gemeente verzocht handhavend op te treden. Om als gemeente niet handhavend te hoeven optreden is de enige oplossing een tijdelijke 'persoonsgebonden gedoogbeschikking', die redelijk is voor alle betrokkenen. Met deze oplossing heeft de gemeenteraad al eerder ingestemd. In het bestemmingsplan zal de persoonsgebonden beschikking worden opgenomen.

22. Den Hollander Advocaten, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis, namens
P.T. Buitendijk, Dorpsstraat 211a, 2995 XG Heerjansdam

- 22.1 In het huidige bestemmingsplan rust op perceel de bestemming Agrarisch met de aanduiding kassen (Ak). Op grond van de bijbehorende regels mogen hier bij recht twee hectare aan kassen worden gebouwd (artikel 10, 3^e lid onder h). In het nieuwe bestemmingsplan is dit recht niet overgenomen. Dit is niet in overeenstemming met eerder gemaakte toezeggingen dat bestaande rechten zouden worden gerespecteerd.
- 22.2 Bezwaar tegen de hoogteregeling voor de kassen. In artikel 4.2.2 onder c van de planregels is de bouwhoogte beperkt tot vijf meter. De nokhoogte van moderne kassen bedraagt mede in verband met technische voorzieningen minimaal 6 meter.

Gemeentelijk standpunt

- 22.1 De rechten uit het huidige bestemmingsplan zijn 1:1 overgenomen. Bij de toekenning van een bouwvlak op de verbeelding is de bestaande situatie in ogenschouw genomen. Een verdere vergroting van het bouwvlak tot 2 ha is mogelijk gemaakt, via een wijzigingsbevoegdheid. Zie regels, artikel 3.6.3.
- 22.2 In de regels van het bestemmingsplan is abusievelijk uitgegaan van een bouwhoogte van 5 meter. De rechten uit het huidige bestemmingsplan worden 1:1 overgenomen. Hierin is bepaald dat de gothoogte van de kassen ten hoogste 5.00 meter bedraagt.

Mocht een glastuinder willen overgaan tot een bijzondere teelt waarvoor een hogere kashoogte noodzakelijk is, zal de gemeente een individuele afweging maken of het gewenst is om een separate procedure hiervoor te volgen.

- 23. DLV, W. Stigter, Postbus 511, 5400 AM Uden, namens J. Dam, Dorpsstraat 199, 2995 XG Heerjansdam
- 23.1 Het dijkperceel Dorpsstraat 199 dat parallel aan de openbare weg is gelegen heeft thans de bestemming agrarische bouwstede. Ter hoogte van de dijkafrit is aan het plan goedkeuring onthouden waardoor wordt teruggevallen op het daarvoor vigerende plan met de bestemming vier voormalige arbeiderswoningen. In het concept bestemmingsplan heeft het dijkperceel nu geheel de bestemming Agrarisch bedrijf. Inspreker wil de rechten van het gedeelte waaraan eerder goedkeuring is onthouden terug bestemd zien als arbeiderswoningen.
- 23.2 Door het wegbestemmen van de agrarische bouwstede kan achter het perceel met de bestemming B(hv) geen landbouwschuur meer opgericht worden voor de bedrijfsvoering B(hv). Verzoek om wat nu bouwblok wordt genoemd te handhaven maar aan te passen door aansluitend aan het perceel in noordelijke richting een agrarisch bouwperceel in te tekenen met een diepte gelijk aan de achterzijde van het agrarisch bouwperceel dat aansluitend in westelijke richting is gelegen.
- 23.3 Het naburige perceel Dorpsstraat 197 heeft in het conceptontwerp bestemmingsplan de bestemming wonen gekregen. In verband met de geuremissie ten opzichte van verspreid liggend niet agrarische bebouwing met overwegend een woonfunctie moet een afstand van 50 meter in acht worden genomen. Verzocht wordt om het naburige perceel Dorpsstraat 197 waar nu de tuin is gelegen ook als tuin te bestemmen. Hierdoor wordt het emissiepunt vanaf het bedrijf B(hv) weer meer dan 50 meter.

Gemeentelijk standpunt

- 23.1 Voor het perceel Dorpsstraat 199 gelden er diverse vigerende bestemmingsplannen.

Ten noorden van de Dorpsstraat, is het bestemmingsplan 'Dijken' (2001) van toepassing. Het gronden hebben bestemming 'bedrijf' 20%.

Aan de bedrijvenbestemming Bho3, gelegen zoals in het bestemmingsplan 'Dijken' was voorzien is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden, waardoor wordt teruggevallen op de bestemming behorende bij het bestemmingsplan 'Dorp en Dijken' 3^e herziening, (1986). De gronden waar deze gronden op zijn gelegen, hebben de bestemming Landbouw, veeteelt en opengrondstuinbouw.

De bedrijfswoning perceel Dorpsstraat 199 is gelegen binnen de bestemming 'Landelijk Gebied' (1997).

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt de agrarische bestemming, conform de huidige bestemmingsplannen geconserveerd bestemd.

De gemeente is op de hoogte van de gewenste ontwikkeling die eigenaren voor ogen staan. Hierover is de gemeente met inspreker in gesprek.

- 23.2 Het bestemmingsplan Buitengebied dient aan de nieuwste wet- en regelgeving en standaarden te voldoen. Hierbij is het van belang dat alles digitaal raadpleegbaar moet zijn. Op de verbeelding moet elke bestemming en aanduiding geheel omlind zijn. Er kan daarom geen gebruik meer gemaakt worden van bouwsteden, maar krijgen agrarische bedrijven in het bestemmingsplan een bouwvlak toegekend. Met andere woorden is de bouwstede vertaald in een bouwvlak.

Anders dan inspreker van mening is, zijn achter het perceel ten noorden van de Dorpsstraat (achter de bedrijvenbestemming) nooit bouw of ontwikkelmogelijkheden geweest.

- 23.3 Afstanden die gehanteerd worden voor hoveniersbedrijven < 500 m², ten opzichte van gevoelige objecten (woningen) bedragen maximaal 30 meter. De afstand woning Dorpsstraat 197 naar het hoveniersbedrijf bedraagt ruim 55 meter. Gezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn de bouw mogelijkheden voor perceel Dorpsstraat 197 marginaal. Derhalve wordt de bestemming gehandhaafd als woonbestemming.

24. A. aan de Wiel, Giessenburg in aanvulling op inspreker 23

Verzoek om door middel van een voorbereidingsbesluit de mogelijkheid te bestendigen dat wanneer aan de nader uit te werken voorwaarden is voldaan, de toekomstige procedure en besluitvorming voor betrokkenen te vereenvoudigen.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijk standpunt onder 23.1.

25. R3 Juridisch Planologisch Adviesburo, Van Horssen namens

S. Limburg en E. Bruystens, Molenweg 39, 2995 BK, Heerjansdam

- 25.1 Verzoek om de dienstwoning te bestemmen als reguliere woonbestemming, waardoor geen functionele relatie meer aanwezig is tussen bedrijf en woning. Het wonen geeft geen belemmeringen ten aanzien van milieu-aspecten of eisen uit het Bouwbesluit.

- 25.2 De midgetgolfbaan bestaat al 17 jaar niet meer. Verzoek is om de bestemming Recreatie-Dagrecreatie, met de aanduiding midgetgolfbaan te verwijderen en de gronden behorende bij het restaurant te bestemmen als horecabestemming.

Gemeentelijk standpunt

- 25.1 In het thans nog vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel net als in het nu voorliggend bestemmingsplan een horecabestemming, waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Kadastrale afsplitsing van de woning van het bedrijfsgedeelte betekent planologisch niet dat er een verandering in de bestemming dient plaats te vinden i.c. dat hieraan de bestemming 'burgerwoning' gegeven zou moeten worden. Dit is namelijk strijdig met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Nieuwe burgerwoningen in het buitengebied worden niet toegestaan, uitgezonderd de woningen die tot stand komen door de ruimte voor ruimteregeling.
- 25.2 De specifieke vorm van recreatie (midgetgolfbaan) zal worden verwijderd op de verbeelding en in de regels worden geschrapt.
26. H. v.d. Hoek, Rijksstraatweg 3, 2998 BA Ridderkerk
- 26.1 Volgens inspreker is er geen noodzaak tot het indienen van archeologische rapporten bij vergunningen voor het oprichten van gebouwen of bouwwerken/uitvoeren van werken en werkzaamheden. In het verleden zijn bestaande bouwvlakken al geroerd waardoor geen archeologische waarden meer worden aangetroffen.
- 26.2 Werkzaamheden behorende bij het normale beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming mogelijk te maken tot 50 cm – mv zonder onderzoeksplicht. Ook moet het mogelijk zijn om drainage aan te leggen zonder dat daar kosten voor moeten gemaakt.
- 26.3 Inspreker vindt het onwenselijk om in toekomstige gebieden waar verspreide glasopstanden zijn opgeruimd groenstroken aan te leggen.

Gemeentelijk standpunt

- 26.1 Het opnemen van de aanduiding voor archeologische waarden is een verplichting die volgt uit landelijke regelgeving. In het concept ontwerpbestemmingsplan is het hoofdstuk Archeologie nog gebaseerd op de Provinciale waardenkaart. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het archeologisch beleid van de gemeente Zwijndrecht opgenomen en vertaald in de regels en verbeelding. Naar de mening van het college geeft het voorgestelde archeologisch beleid voldoende ruimte om reguliere agrarische activiteiten uit te voeren, zonder voorafgaand onderzoek te doen naar archeologische waarden. In gebieden met een lage verwachtingswaarde is een onderzoek pas noodzakelijk bij bodemverstoringen met een oppervlak van 10.000 m² of meer en dieper dan 50 cm. Bij een gemiddelde verwachtingswaarde hanteert het voorgestelde beleid een verstoringsgrens van 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Bij een hogere verwachtingswaarde bedraagt de verstoringsgrens 500 m² en dieper dan 50 cm. Hiermee is het nieuwe archeologisch beleid gunstiger voor agrariërs dan het thans geldende regime.
- 26.2 Beantwoording 26.1
- 26.3 De reactie van inspreker is gebaseerd op de toelichting, waar vanuit de Visie een wenselijkheid wordt uitgesproken. Deze wenselijkheid heeft geen gevolgen voor het juridische gedeelte van het bestemmingsplan.

27. Fam. Daalmeijer, Lindtsedijk 149, 2995 CL Heerjansdam
Insprekers wachten al 3 jaar op antwoord op de vraag voor dakterras op garage. Ook wordt verzocht om een hobbykas te mogen bouwen op de grond waar schuur staat, aan de Onderdijk. Schuur in slechte staat. Inspreker wil op zelfde fundering bouwen. Hiermee wordt de verrommeling tegengegaan.

Gemeentelijk standpunt

Wanneer bebouwing wordt opgericht zonder de daartoe benodigde vergunningen dan rust bij het college de beginselplicht tot handhaving. Bijzondere omstandigheden kunnen ertoe

leiden dat het college afziet van handhaving. Dit hangt echter af van het concrete geval. Het beoordelen van handhavingkwesties omtrent illegaal opgerichte stallen zal in andere planologische procedures plaatsvinden.

Het verzoek van inspreker over de schuur wordt aangemerkt als een aanvraag om vergunning, hetgeen moet gebeuren op basis van een omgevingsvergunningaanvraag en valt buiten de scope van de bestemmingsplanprocedure.

28. G. Los, Colijnweg 45, 3332 CK, Z

Verwezen wordt naar een gedeelte uit de tekst van de toelichting over het zoeken naar (nieuwe) vormen van duurzame energie, duurzaamheid en duurzame opwekking. Het is indiener reactie niet duidelijk waar deze intenties en overwegingen in de feitelijke plannen een plek krijgen.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan is nagenoeg consoliderend hetgeen betekent dat de bestaande juridisch-planologische regeling wordt vastgelegd en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. De tekst waar in de reactie naar verwezen wordt maakt deel uit van de Gebiedsvisie welke als onderdeel is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de uitvoering van de hierin genoemde aspecten en mogelijkheden is een separaat uitvoeringsprogramma opgesteld. In hoofdstuk 4 "Nadere uitwerking" worden de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt.

ONDERDEEL AI

De onderstaande reacties zijn gegeven bij de behandeling van de Gebiedsvisie, voordat het conceptontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Deze reacties merken wij aan als inspraakreactie op het bestemmingsplan en wij zullen deze in dat kader beoordelen.

1. H. Overgaauw, Lindtsedijk 53, 2995 XM Heerjansdam

Het pand gelegen op het perceel Lindtsedijk 53 leent zich er uitstekend voor om deze gedeeltelijk in te richten voor kleinschalige bedrijvigheid. Mocht dit van mijn kant wenselijk zijn, dan wil ik deze mogelijkheid kunnen benutten. Ook wil ik de mogelijkheid hebben een paardenbak te realiseren aan de zuidzijde van de woning.

Gemeentelijk standpunt

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden bij recht mogelijk gemaakt. Hiervoor verwijst de gemeente de mogelijk- en onmogelijkheden die zijn verwoord in de specifieke gebruiksregels, artikel 21.4 van het bestemmingsplan.

2. W. van Arkel, Lindtsedijk 2, 2995 XM Heerjansdam

Nogmaals wil ik u vriendelijk verzoeken rekening te houden met onze bedrijfsvoering ten behoeve van de uitbreiding van onze loods en kantoor. We hebben al diverse malen aangegeven onze bedrijfsruimtes en loods uit te willen breiden naar +/- 450 m².

Gemeentelijk standpunt

In het verleden heeft inspreker soortgelijke verzoeken ingediend, die destijds zijn afgewezen. Het verzoek betreft hier een uitbreiding van een hoveniersbedrijf, zijnde een niet-agrarisch bedrijf. Het perceel heeft in het nu geldende bestemmingsplan een bedrijvenbestemming, met een maximum bebouwingspercentage. Deze wordt gehandhaafd in het bestemmingsplan Buitengebied. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied niet toe te staan.

3. D. Stolk

Heeft wens om naast manege een pannenkoekenhuis in landelijke stijl te realiseren en de parkeergelegenheid voor Develbos en manege te combineren.

Gemeentelijk standpunt

In de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsgebied opgenomen waar horeca onder voorwaarden mogelijk is. Wanneer het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, wordt u uitgenodigd om uw plannen te komen bespreken.

4. B. Kleinjan, Sav.Lohmanpls.6, Zwiindrecht

De Zwiindrechtse hondenvereniging zit nu in Barendrecht (tijdelijk), willen graag in Hoge Nessepolder ruimte hebben.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente Zwiindrecht heeft geen gronden om uit te geven.

5 M. Batenburg, Secretaris DNSV Goed Af

Wij, DNSV Goed Af zijn in Dordrecht opzoek naar een terrein van ongeveer 3 hectare waar wij onze kleinschalige naturistencamping voort kunnen zetten.

Wij bieden plaats aan zo'n 40 vaste plaats houders uit het Drechtstedengebied, maar ook verder uit Nederland, en in de zomermaanden komen daar gemiddeld zo'n 20 bezoekersplaatsen uit binnen- en buitenland bij.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente heeft geen gronden in eigendom om uit te geven. Daarnaast beperkt het bestemmingsplan zich tot kleinschalig kamperen/campings en voorziet niet in voorgestelde wens.

6 De heer De Winter, Munnikensteeg 55,

Verzoek om bos bestemming weer agrarisch te bestemmen.

Gemeentelijk standpunt

Om de bestemming agrarisch op te nemen, moet aantoonbaar zijn dat het een agrarisch bedrijf betreft. Aan inspreker is in het verleden meerdere malen verzocht dit aan te tonen. Door dit achterwege te laten, ziet de gemeente geen aanleiding om de bestemming om te zetten.

CONCLUSIE

De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

1. Langeweg 422, aanduiding 'Horeca' wordt op verbeelding opgenomen
2. Langeweg 426, aanduiding 'Begraafplaats' wordt op verbeelding opgenomen
3. Develsluis t/o 1, de bestemming A aanvullen met de aanduiding sa-hhd
4. Develsluis 19, de natuurbestemming op de percelen kadastraal sectie B, nummers 1517, 1516, 1479 en 1033 worden omgezet naar agrarisch, met de aanduiding sa-hhd
5. In de regels m.b.t. kashoogte wordt bepaald dat de goothoogte van de kassen ten hoogste 5.00 meter bedraagt
6. De aanduiding specifieke vorm van recreatie – midgetgolfbaan wordt verwijderd

ONDERDEEL B

1 Provincie Zuid-Holland

Bepalingen uit de verordening Ruimte voldoen niet aan het concept ontwerpbestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen, recreatiewoningen, sportvelden en horeca worden gezien als stedelijke functies. Artikel 2, lid 1 van de verordening Ruimte stelt dat nieuwvestiging en uitbreiding van stedelijke functies buiten de bebouwingscontour dienen te worden uitgesloten.

Sportvelden alleen buiten de contour toegestaan indien deze in stedelijk groen gesitueerd zijn.

Kleinschalige bebouwing voor recreatie is buiten de contour, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied toegestaan, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen. Het moet gaan bijvoorbeeld om functies en bebouwing gericht op mensen die recreëren in het buitengebied, bijvoorbeeld een restaurant, café, B&B of manege. Recreatieve functies en bebouwing niet gericht op recreanten in het buitengebied, maar op bewoners van het stedelijk gebied worden beschouwd als stedelijke functies en daarom niet toelaatbaar. Voorbeelden: zwembad, sportschool e.d.

Recreatiewoningen alleen toelaatbaar binnen de aangegeven gebieden voor verblijfsrecreatie.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan Buitengebied is hoofdzakelijk conserverend van aard. Het (omvangrijke) sportcomplex was reeds bestemd in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' Heerjansdam. Met dit bestemmingsplan heeft de provincie ingestemd. Gedeputeerde Staten (GS) heeft bij besluit van 10 februari 1998 het bestemmingsplan goedgekeurd. Binnen dit bestemmingsplan is ook de dienstwoning met de bestemming Recreatie – VR voorzien, waarmee de GS heeft ingestemd.

De horecabestemming aan de Molenweg is 1:1 overgenomen uit het bestemmingsplan 'De Waal'. Met dit bestemmingsplan heeft de provincie ingestemd. Gedeputeerde Staten heeft bij besluit van 1 februari 1982 het bestemmingsplan goedgekeurd.

De scouting en de volkstuinen zijn sinds de jaren '50 al aanwezig in de gemeente. In vorige bestemmingsplannen zijn deze bestemmingen niet expliciet bestemd als volkstuinen en scouting. In de toelichting zijn deze bestemmingen wel aan de orde gekomen, mede in het kader van een eventuele verplaatsing van de volkstuinen. Voor het bestemmingsplan Buitengebied, heeft de gemeente gemeend beide bestemmingen expliciet op te nemen in de regels en op de verbeelding.

De hoofdbestemming 'Maatschappelijk', met de specifieke aanduiding hondenvereniging, wordt opgenomen in de bestemming Recreatie.

De gemeente Zwijndrecht merkt op dat het provinciale beleid door de gemeente wordt gevolgd, waarbij nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke- of bedrijfsfuncties zoveel mogelijk worden geweerd. De gemeente hanteert een nee tenzij principe, waarbij gedacht kan worden aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

2. Rijkswaterstaat
- 2.1 Rijkswaterstaat (Rws) moet als beheerder van het rijkswater 'Oude Maas' benoemd en betrokken worden bij het watertoetsproces.
- 2.2 Rws verzoekt om de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) te vertalen in het bestemmingsplan. Daarbij te vermelden dat het stroomvoerend regime van toepassing is en welke voorwaarden daaraan zijn verbonden. Daarbij in toelichting opnemen dat bij alle buitendijkse activiteiten door gemeente advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder die toetst aan de Waterwet met daarbij behorende regels en beleidsstukken, waaronder de Bgr.
- 2.3 Verzoek om plan in toelichting, regels en verbeelding naast de buitendijkse gebieden langs de Oude Maas ook de Oude Maas de 'dubbelbestemming 'Waterstaat' te geven.
- 2.4 Verzoek voor toevoeging van:
 Artikel 29.1 'begripsomschrijving'
 'De afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs, voor de waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterring, alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit. Op deze gronden zijn de Beleidsregels grote rivieren van toepassing';

 Artikel 29.2 'bouwregels'
 c. Het bouwen kan slechts geschieden nadat de rivierbeheerder hierover heeft geadviseerd. Bovendien is voor alle activiteiten in het rivierbed een watervergunning van de rivierbeheerder noodzakelijk in het kader van de Waterwet.

 Artikel 29.2 onder b. te wijzigen in:
 Op de bedoelde gronden mag, in afwijking van de voorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 - a) bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de bestemming Waterstaat;
 - b) gedeeltelijke of gehele vervangende herbouw/vernieuwing van een bouwwerk, mits de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot ten opzichte van de bestaande oppervlakten.
- 2.5 Het plan voorziet langs de Oude Maas niet in de vrijwaringszone voor bebouwing van 25 meter.
- 2.6 Voor de Oude Maas geldt een ligplaatsverbod. Voor vaarweggebonden bedrijfsactiviteiten kan een uitzondering worden gemaakt om onder voorwaarden ontheffing te verlenen. Een ligplaats alleen met toestemming van de vaarwegbeheerder. Verzoek om in bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast verzoek om aan artikel 19.1 Water toe te voegen: 'het afmeren en onderhouden van een veerdienst'.

Gemeentelijk standpunt

- 2.1 Terechte opmerking. In de toekomst zal Rws actief worden betrokken bij plannen. Wij vertrouwen erop dat op grond van de gegeven reacties een goed ontwerpplan naar buiten kan worden gebracht.
- 2.2 De Bgr wordt opgenomen in de toelichting zoals is voorgesteld door Rws.
- 2.3 Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen.
- 2.4 De artikelen worden conform het verzoek van Rws aangepast.
- 2.5 De toelichting en de regels worden aangepast conform de Richtlijn Vaarwegen 2011 en het Binnenvaartpolitiereglement.
- 2.6 De toelichting regels en verbeeldingen worden hierop aangepast. Daarnaast wordt

artikel 19.1, uitgebreid met sub g: 'het afmeren en onderhouden van een veerdienst'. Ook wordt aan het artikel toegevoegd dat alleen ligplaats mag worden ingenomen met toestemming van de vaarwegbeheerder.

3. Waterschap Hollandse Delta

- 3.1 De rwzi wordt nergens genoemd.
- 3.2 Tevens in de toelichting de toekomstige situatie aangeven.
- 3.3 Verzoek het ontwerp tracé voor transportsysteem onder 3.2 op te nemen in toelichting, regels en verbeelding.
- 3.4 Bij de ontwikkeling van de Hoge Nesse moet rekening worden gehouden met de naastgelegen rwzi en bijbehorende geluid- en geuremissie.
- 3.5 Onder artikel 5.2.3.c het eerste woord 'gebouwen' wordt waarschijnlijk bouwwerken bedoeld. Verzoek om hoogte aan te passen aan de feitelijke situatie van 17 meter.
- 3.6 Verzoek om artikel 25.3 en 25.4.3 van de regels uit te breiden door: 'Voorafgaand hieraan zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder'.

Gemeentelijk standpunt

- 3.1 In de toelichting wordt onder punt 5.5 aangegeven dat afvalwaterketen en riolering op deze rwzi het afvalwater wordt gezuiverd van de volgende kernen wat wordt aangevoerd middels transportsystemen: Barendrecht, Heerjansdam, Zwijndrecht, HIA, Oostendam, Blaaksedijk, 's Gravendeel, Maasdam en Puttershoek.
- 3.2 De toelichting wordt aangevuld:
Door de gezamenlijke gemeenten in de Hoekse Waard worden plannen ontwikkeld voor de realisatie van een regionaal bedrijventerrein tussen de kernen Blaaksedijk en Puttershoek in de gemeente Binnenmaas. T.b.v. de zuivering van het vrijkomende afvalwater is aanleg van een nieuw afvalwatertransportsysteem vanaf het bedrijventerrein naar de rwzi Zwijndrecht noodzakelijk.
- 3.3 De gemeente is op de hoogte van het ontwerp tracé en is hierover in bespreking. Het ontwerp kan hierdoor niet verder worden opgehouden. Bij de vaststelling wordt hier nader op terug gekomen.
- 3.4 In de regels, artikel 35.2 zal hiervoor een nadere bepaling worden opgenomen.
- 3.5 Terechte opmerking: gebouwen wordt vervangen door bouwwerken. De hoogte van de aanduiding wzi wordt aangepast.
- 3.6 De artikelen zullen hierop worden aangepast.

4. Air Products Nederland B.V.

In de toelichting en regels staat in tabel 5.2 beschreven dat de PR10-6 contour van de waterstofleiding 25 meter groot is, gebaseerd op het rapport van Aviv van 27 april 2011, waar inspreker het niet mee eens is. Inspreker betreurt dat de bewoners van Molenweg 43 zich mogelijk ongerust maken. Gevraagd wordt hoe hier mee om wordt gegaan.

Gemeentelijk standpunt

Het door inspreker aangehaalde rapport is ook gebruikt tijdens de bestemmingsplan procedure Kijfhoek. Tijdens deze procedure heeft inspreker aangegeven kanttekeningen te plaatsen bij de risicoberekening van Aviv. Inspreker is van mening dat er met kleinere risicocontouren rekening moet worden gehouden. Inspreker is toen door de gemeente in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op de uitgevoerde berekeningen. Van deze gelegenheid heeft inspreker toen geen gebruik gemaakt. Desalniettemin heeft de gemeente het RIVM toen verzocht een oordeel te geven over de berekeningen. Het oordeel van het

RIVM heeft geen aanleiding gegeven om aan te nemen dat met kleinere risicocontouren rekening zou moeten worden gehouden.

De gemeente stelt inspreker graag nogmaals in de gelegenheid om een inhoudelijk reactie te geven het rapport van Aviv. Daarnaast stelt de gemeente voor om met inspreker rond de tafel te zitten om te komen tot een communicatieplan.

Indien er aanleiding is voor gewijzigde inzichten, dan zal dit verder in de procedure van het bestemmingsplan aan de orde komen.

5. Oasen nl

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijk standpunt

Met dank voor uw reactie, wordt hiervan kennis genomen.

6. N.V. Nederlandse Gasunie

- 6.1 Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleiding niet geheel overeenkomstig weergegeven.
- 6.2 Binnen de bestemming “Leiding-Gas” liggen een tweetal afsluiterschema’s weergegeven als een enveloppe. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving dient de belemmeringenstrook ter hoogte van het afsluiterschema 4 meter aan weerszijde van het schema te zijn.
- 6.3 Bouwvlakken Lindtsebenedendijk (wonen) en ter plaatse van de Gootseweg (sport) zijn over een leiding geprojecteerd. Verzocht wordt om bouwvlakken aan te passen, zodat afstand tussen de leiding en de grens van het bouwvlak minimaal 4 meter is.
- 6.4 Inspreker verzoekt het artikel “Leiding – Gas” zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming “Leiding – Gas” bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt.
- 6.5 Het bestemmingsplan heeft wijzigingsbevoegdheden opgenomen, in artikel 3.6.4 en 35.1. Onvoldoende rekening wordt gehouden met de aldaar liggende aardgastransportleidingen.
- 6.6 In artikel 23 “Leiding – Gas” wordt bepaald dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning af kan wijken van lid 23.4.1. indien het leidingbelang door de werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Voornoemde bepaling maakt het mogelijk om binnen de dubbelbestemming werken en werkzaamheden uit te voeren zonder Gasunie bij de besluitvorming te betrekken. Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging over het niet onevenredig schaden van belangen kan maken, indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Wij verzoeken u om artikel 23.4.3 aan te vullen met: ‘Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken wint het college schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder’

Gemeentelijk standpunt

- 6.1 De gastransportleiding wordt overeenkomstig de aangeleverde ligging op de verbeelding opgenomen.
- 6.2 De gasleiding met belemmeringenstrook van 4 meter gemeten uit het hart van de transportleiding is planologisch vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De afsluiters (s-5425) zoals op de door insprekers aangeleverde

- verbeelding, zijn reeds gelegen binnen de 4 meter belemmeringstrook. Het is derhalve niet nodig om ter plaatse van de afsluiters nog iets naders op te nemen.
- 6.3 De gemeente is van mening dat de dubbelbestemming voldoende bescherming biedt, door het opnemen van een omgevingsvergunning. De regels van het bestemmingsplan worden uitgebreid. Zie beantwoording 6.6.
- 6.4 De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de landelijk voorgeschreven richtlijn SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Deze richtlijn kent geen voorrangsregeling tussen bestemmingen. Dit is echter ook niet nodig, omdat met de betreffende bestemming 'Leiding - Gas' altijd de belangen met betrekking tot de aanwezige gasleiding beschermd dienen te worden, ongeacht andere aan de gronden toegekende doeleinden. In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor werken en werkzaamheden die slechts toelaatbaar zijn met een omgevingsvergunning. Hiermee zijn de belangen met betrekking tot de leiding voldoende beschermd.
- 6.5 Indien ter plaatse de dubbelbestemming Leiding – Gas gelegen is, beschermt de dubbelbestemming de belangen van de leidingbeheerder.
- 6.6 De regels van het bestemmingsplan zullen als volgt worden aangepast:
“Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid [...] ,wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.”

7. Stichting Natuur & Landschap

De Stichting spreekt uit dat de doelstelling voldoende wordt gerespecteerd en gehonoreerd en kunnen instemmen met het plan. Wel wordt een opmerking geplaatst dat over 'het Waaltje' wordt gesproken in plaats van 'De Waal'.

Gemeentelijk standpunt

Met dank voor uw reactie, wordt hiervan kennis genomen en in de toelichting zal de naam 'De Waal' worden doorgevoerd.

8. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO)

Inspreker is positief over de aandacht die er is voor de agrarische ondernemer. Zij heeft een aantal constructieve opmerkingen.

- 8.1 Toelichting blz. 15: De waarde van het buitengebied ligt vooral in het landschap. Volgens inspreker is het met name de agrarische sector die een rol van betekenis speelt als beheerder en instandhouder van het waardevolle landschap. Verzoek om deze passage aan te passen.
- 8.2 Inspreker is van mening dat er geen noodzaak is tot het indienen van archeologische rapporten bij omgevingsvergunningen. Naar de mening van inspreker zijn de meeste bouwvlakken al op de schop geweest, de kans op archeologische vondsten zullen niet (meer) aangetroffen worden. Voorgesteld wordt om de bouwvlakken vrij te stellen van de onderzoekplicht.
- 8.3 Verschillende delen van het plangebied zijn duurzaam verstoord i.v.m. (latere) ophoging of afgraving i.v.m. bodemverbetering, aanleg van drainage en/of ruilverkaveling. Verzocht wordt om met deze verstoringen rekening te houden en niet de bewijslast om te keren.
- 8.4 Inspreker verzoekt normaal agrarisch gebruik waarbij de bodem tot minstens 50 cm – mv geroerd wordt uit te zonderen van de onderzoekspflicht.
- 8.5 Inspreker verzoekt om in het ontwerp alleen die stukken op te nemen die de status van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur behouden na de herijking.

- 8.6 Inspreker wijst de gemeente op lid 2 van artikel 4 van de Provinciale Verordening Ruimte waar glasbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw mogen groeien tot 2 ha. Wanneer hier niet voor wordt gekozen, stelt LTO gemeente aansprakelijk voor de financiële schade.
- 8.7 Inspreker stelt voor de wijzigingsbevoegdheden van de agrarische bestemmingen naar niet agrarische bestemmingen aanvullende voorwaarden toe te voegen door: wijziging alleen toegestaan na toepassing van de landbouwtoets; wijziging alleen nadat advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige. LTO wil in overleg met gemeente over toepasbaarheid van instrument landbouwtoets.
- 8.8 Inspreker verzoekt de bouwhoogte van kassen, volgens artikel 3.2.2, lid c te verruimen tot ten minste 8 m, of via een afwijkingsbevoegdheid ruimte te bieden.
- 8.9 Drainage van landbouwgronden uit te zonderen van een vergunningplicht. Dit geldt ook voor het egaliseren van agrarische gronden.
- 8.10 Artikelen 3.6.5 3 en 4.7.5 hebben wijzigingbevoegdheid om de bestemming Agrarische respectievelijk Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden te wijzigen in de bestemming 'Natuur' Inspreker verzoekt alleen van toepassing te verklaren op de gebieden, die onderdeel uitmaken van de – te herijken – Ecologische Hoofdstructuur, bijvoorbeeld door een specifieke gebruiksaanduiding.
- 8.11 Inspreker verzoekt een richtinggevende uitspraak te doen hoe met bouwverzoeken in molenbiotopen wordt omgegaan. Agrarische bedrijfsbebouwing mag op geen enkele wijze worden beperkt door de regeling, anders wordt gemeente aansprakelijk gehouden voor de financiële schade die hiermee gemoeid gaat.

Gemeentelijk standpunt

- 8.1 De toelichting zal hiertoe worden aangepast.
- 8.2 In het ontwerpbestemmingsplan wordt het archeologisch beleid van de gemeente Zwijndrecht verwoord en vertaald in de regels en verbeelding. Het opnemen van de aanduiding voor archeologische waarden is een verplichting die volgt uit landelijke regelgeving. In geval er geen sprake is van een archeologische verwachting zal dat vanzelf in een (korte) rapportage naar voren komen.
- 8.3 Als 8.2.
- 8.4 Naar de mening van het college geeft het voorgestelde archeologisch beleid voldoende ruimte om reguliere agrarische activiteiten uit te voeren, zonder voorafgaand onderzoek naar archeologische waarden (zie de archeologische waardenkaart). In gebieden met een lage verwachtingswaarde is een onderzoek pas noodzakelijk bij bodemverstoringen met een oppervlak van 10.000 m² of meer en dieper dan 50 cm. De agrarische gronden is Bij een gemiddelde verwachtingswaarde hanteert het voorgestelde beleid een verstoringsgrens van 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Bij een hogere verwachtingswaarde bedraagt de verstoringsgrens 500 m² en dieper dan 50 cm.
De gemeente is van mening dat het nieuwe archeologisch beleid gunstiger voor agrariërs is dan het thans geldende regime.
- 8.5 De herijking van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur zal voor de gemeente Zwijndrecht geen consequenties hebben.
- 8.6 Het bestemmingsplan Buitengebied is een conserverend bestemmingsplan, waar de rechten 1:1 zijn overgenomen uit de vigerende plannen. Het bestemmingsplan kent een binnenplanse regel waar burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot ten hoogste 2 ha.
De specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheden zijn uitbreidbaar tot ten hoogste 1,5 ha.

- 8.7 De gemeente is het hier mee eens. De artikelen A en AW-NL, onder de wijzigingsbevoegdeden worden aangevuld met de volgende toevoeging:
- a. burgemeester en wethouders over de noodzaak en doelmatigheid van de bebouwing advies kunnen inwinnen bij een agrarische deskundige;
 - b. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.
- 8.8 Mocht een glastuinder willen overgaan tot een bijzondere teelt waarvoor een hogere kashoogte noodzakelijk is, zal de gemeente een individuele afweging maken of het gewenst is om een separate procedure hiervoor te volgen.
- 8.9 De gemeente kan het verzoek inwilligen om drainage en het egaliseren van agrarische gronden uit te zonderen van vergunningplicht.
- 8.10 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Natuur kan alleen onder de voorwaarden die zijn opgenomen binnen de artikelen 3.6.5 en 4.7.5. Met inachtneming van deze voorwaarden is de gemeente van mening dat agrariërs niet in hun belangen worden geschaad.
- 8.11 De molen is reeds volledig ingegroeid door hoge bomen en de bebouwing van de direct ten westen van de molen gelegen molenaarswoning met schuur. De molen is onttakeld. Het betreft hier een rustende korenmolen uit 1868 en is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als zeer hoog. De molen is een Rijksmonument en in particulier eigendom. Voor deze molen geldt de biotoopregeling uit de Provinciale Verordening. De molenbiotoop heeft uitsluitend betrekking op een beperking van de bouwhoogte die afhankelijk wordt gesteld van de afstand tot de molen en de hoogte van de wieken van de molen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een afwijkingsbevoegdheid, dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken wanneer de vrije windvang al beperkt is of belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig worden geschaad.

9 Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde

Het gebied De Hoge Nesselolder is in het bestemmingsplan Buitengebied beperkt tot 'recreatie en dagrecreatie'. De ambitie om de polder te ontwikkelen tot een gezellig en levendig knooppunt, met het accent op actieve en sportieve uitdagingen en voorzieningen mogelijk in combinatie met het opwekken van duurzame energie zijn niet voorzien in het bestemmingsplan. Daarnaast moet duurzaamheid in combinatie met recreatie en educatie een plek kunnen vinden. Ook horeca, verblijfsrecreatie en publiekstrekkende en commerciële evenementen zijn het met enig terughoudendheid. Verzoek om wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. De ruimtelijke mogelijkheden om duurzaamheidsaspecten en dergelijke te realiseren via dit bestemmingsplan zijn beperkt. Indien er aanvragen komen voor andere vormen van grootschalige projecten in het kader van duurzame energie, te denken valt aan bijvoorbeeld grootschalige zonne-energie of koude/warmteopslag, dan kan eventueel maatwerk worden geboden door middel van een apart bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

ONDERDEEL C

Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen als gevolg van ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn in het ontwerp bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Archeologie	▪ Het nieuw gemeentelijk archeologisch beleid wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. ▪ Draineren wordt vrijgesteld van vergunningplicht en wordt bij recht mogelijk gemaakt
Regels	▪ De bosbestemming nabij de manege (Munnikensteeg) wordt verruimd met toevoeging van open weidegrond ▪ ▪ In de regels binnen de bestemming Water en Verkeer, wordt de Veerdienst verder opgenomen
Toelichting	▪ EHS Toelichting aanpassen o.b.v. provinciale structuurvisie ▪ Met betrekking tot Mantelzorg, wordt de maximale oppervlakte van 80 m2 wordt in de toelichting veranderd in 75 m2, conform het provinciale beleid
Verbeelding	▪ De functieaanduiding sb – bb wordt op de legenda opgenomen ▪ De veiligheidscontour externe veiligheid wordt op de verbeelding ▪ Op de verbeelding worden de parkeerplaatsen bij de Munnikensteeg opgenomen en gekoppeld aan een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) ▪ De verleende vrijstelling (Kijfhoek 36) is niet goed vertaald naar de verbeelding. De bebouwingspercentage is te ruim opgenomen. Deze wordt afgestemd op de eerder verleende vergunning, i.c. van 50% naar 35%.

Bijlage 6 Nota Zienswijzen

en

AMBTSHALVE aanpassingen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zwijndrecht'

A. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Kombinatie en de Staatscourant met ingang van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Zwijndrecht.

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen.

In de voorliggende notitie worden in onderdeel B de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zwijndrecht.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, heeft de gemeente ook diverse onvolkomenheden geconstateerd. Deze zijn ambtshalve verwerkt in onderdeel C.

De voorliggende notitie zienswijzen en ambtelijke aanpassingen zal naast de toezending aan reclamanten ook elektronisch beschikbaar worden gesteld. Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen, zal het digitale exemplaar van de notitie zienswijzen in geval van natuurlijke personen worden geanonimiseerd.

Alleen bij dezen - "papier" (analoge) versie van de notitie - en dus niet bij de digitaal raadpleegbare versie - is in een afzonderlijk overzicht (bijlage 1) aangegeven welke NAWgegevens bij welk nummer horen.

Deze notitie maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit Bestemmingsplan Buitengebied, Zwijndrecht.

De vaststelling van het bestemmingsplan Zwijndrecht wordt bekendgemaakt in De Kombinatie, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het plan zal ook raadpleegbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl

B. Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 16 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend en binnen de termijn ontvangen en hierbij derhalve ontvankelijk.

Alle natuurlijke personen, die een zienswijze hebben ingediend (reclamanten) zijn in hun reactie te onderscheiden door een nummer.

De ingediende zienswijze zijn onderstaand samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingediende reactie. De beantwoording is cursief weergegeven. In de conclusie is aangegeven of er aanleiding bestaat om het bestemmingsplan aan te passen.

1. Samenvatting zienswijze

De natuurbescherming is afwijkend ten opzichte van aangrenzende percelen van de Lindtsedijk. Verzocht wordt om op kavel sectie B, 1518 de bestemming Natuur om te zetten in de bestemming Agrarisch.

Gemeentelijk standpunt

Nu gebleken is dat perceel niet behoort tot de natuurontwikkeling van het Waterschap, ziet de gemeente ruimtelijk/planologisch geen bezwaar tegen het verwijderen van de natuurbestemming en perceel conform naastgelegen percelen te bestemmen in een agrarische bestemming met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig houden van dieren (sa-hhd).

2. Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om het eerder genomen standpunt, betreft het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning te heroverwegen:

- 2.1 Kassen van eigenaar op perceel worden niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Eigenaar verhuurt deze en is elders werkzaam.
- 2.2 In de naaste omgeving zijn diverse bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen zonder problemen of zijn er mogelijkheid geboden tot inspraak of bezwaar.
- 2.3 Door het etiket bedrijfswoning is de waarde van de woning sterk verminderd.
- 2.4 De huidige bewoners hebben altijd de gemeentelijke belastingen op basis van een burgerwoning betaald.

Gemeentelijk standpunt

- 2.1 *Of een eigenaar het gebruik van de gronden in overeenstemming met het bestemmingsplan gebruikt, wordt in een ander kader beoordeeld. Deze beoordeling valt buiten de scope van het bestemmingsplan.*

- 2.2 *De gemeente heeft eerder in het kader van de inspraakreactie het volgende overwogen:
De Afdeling Raad van State heeft eerder aangegeven dat de woning aan de Dorpsstraat 209 een dienstwoning is. De eigenaar van de kassen achter de woning, heeft de gemeente verzocht handhavend op te treden.
Om als gemeente niet handhavend te hoeven optreden kan een oplossing worden gevonden in een tijdelijk 'persoonsgebonden gedoogbeschikking', die redelijk is voor alle betrokkenen. Met deze oplossing heeft de gemeenteraad al eerder ingestemd.*

Wetsvoorstel plattelandswoning

Op 14 juni 2012 is het wetsvoorstel over de plattelandswoning aangenomen door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft het voorstel op 10 juli 2012 aangenomen. Op 23 oktober 2012 is de Wet plattelandswoningen gepubliceerd ([Staatsblad 2012, nr. 493](#)). De wet is per 1 januari 2013 in werking getreden.

De wet regelt 2 belangrijke zaken

De boerderij houdt voor de wet het karakter van een bedrijfswoning, maar kan toch door iemand anders worden bewoond. Tegelijkertijd hoeven agrarische bedrijven in de omgeving niet bang te zijn voor klachten van omwonenden over overlast.

Met de inwerkingtreding van deze wet is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1. ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning. Hiermee kan reclamant de bewoning blijven voortzetten totdat zij het perceel verlaten.

- 2.3 *Dat de bedrijfswoning sterk in waarde is verminderd is geen juridisch/planologisch aspect.*
- 2.4 *Het betalen van WOZ, afvalstoffenheffing, huisnummers, BAG etc. is geen planologisch aspect. Er bestaat geen koppeling tussen al deze administratieve eenheden of belastingen. Er is vaste jurisprudentie die aangeeft dat het langdurig betalen van gemeentelijke of waterschapsbelastingen geen recht geeft op de planologische toestemming voor het bewonen van een pand. Dit geldt ook voor het toekennen van een huisnummer of de opname in de BAG. Voor bijvoorbeeld de WOZ-belasting is de feitelijke situatie van belang en wordt niet gekeken of er planologisch toestemming is verleend. Voor al deze zaken gelden andere afwegingskaders dan dat van de planologie.*

3. Samenvatting zienswijze

- 3.1 *Alle gronden die feitelijk en historisch gezien bij het huis horen, hebben niet de tuinbestemming. Verzocht wordt om het onderscheid tussen tuin en agrarisch te laten vervallen door alle gronden de bestemming 'Wonen I' te geven, waarbij de aanduiding 'begraafplaats' gehandhaafd dient te blijven. Dit in overeenstemming met de Woz-taxaties.*

- 3.2 Willekeurig gebruik gemaakt van max. oppervlakte woning inclusief aan- en uitbouwen. Voor de woning is een max. oppervlakte opgenomen van 125 m². Kleine woningen krijgen de mogelijkheid bij recht uit te breiden. Voor de grotere woningen zijn ruimte voor aan- en uitbouwen ontnomen en zelfs m² worden wegbestemd. Om willekeur te voorkomen wordt geadviseerd om in de regels op te nemen dat voor bestaande woningen, de maximale oppervlakte, te vermeerderen met 75 m².
- 3.3 De gemeente heeft besloten de sloot langs de Langeweg te dempen t.b.v. een fietspad. Riolering is aangelegd en diverse percelen zijn voorzien van de door de gemeente gebouwde erfafscheiding, gekeerd naar openbaar gebied en > 1 meter. Is de gemeente voornemens deze weer te slopen? Reclamanten zijn akkoord gegaan met het dempen van deze sloot op voorwaarden van deze erfafscheiding.
- 3.4 In artikel Wonen – I en artikel 38 wordt afhankelijke woonruimte niet toegestaan. In artikel 41 bestaat de mogelijkheid af te wijken met een omgevingsvergunning maar niet van de verbodsbepaling in de specifieke artikelen zoals Woning – I. Reclamanten verzoeken duidelijkheid waarom voor deze constructie is gekozen en hoe dit verhoudt tot de maatschappij gedragen wens om mantelzorgers op alle mogelijkheden te stimuleren.
- 3.5 De eerder ingediende inspraakreactie wordt herhaald ingebracht. Verwacht dat aan de toegekende onderdelen geen nadelige wijzigingen worden aangebracht. Daarnaast zijn bij de inspraakreactie niet alle namen van de indieners vermeld, deze corrigeren.

Gemeentelijk standpunt

- 3.1 *De gemeente ziet geen bezwaar om de agrarische bestemming naast het woonperceel te laten vervallen en dit te betrekken bij de woonbestemming. De verbeelding zal hiertoe worden aangepast.*

Het bestemmingsplan Buitengebied is conserverend van aard. De vigerende bestemmingen wonen, agrarisch en begraafplaats blijven gehandhaafd. Derhalve wordt geen rekening gehouden met de eigendomsverhoudingen.

Er is geen relatie tussen de WOZ en planologie. Er is vaste jurisprudentie die aangeeft dat het betalen van gemeentelijke belastingen geen recht geeft op een planologisch recht. Voor de WOZ is de feitelijke situatie van belang en wordt niet gekeken of er planologisch toestemming is verleend. Voor al deze zaken gelden andere afwegingskaders dan dat van de planologie.

- 3.2 *In het vigerende bestemmingsplan is een maatvoering opgenomen van maximaal 500 m³. In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen van 125 m², die circa gelijk staat aan een inhoudsmaat van circa 650 m³. De bestaande rechten blijven gehandhaafd. De gemeente ziet geen aanleiding voor verdere verruiming van de nu opgenomen maatvoering.*
- 3.3 *De gemeente gaat uit dat reclamant het fietspad bedoeld dat voor de woning is gelegen. De aangewezen gronden hebben een Verkeersbestemming, waar*

fietspaden mogelijk zijn. Wat betreft de erfafscheiding zijn de bestaande rechten van kracht en ons is geen voornemen bekend dat de gemeente deze gaat slopen.

3.4 *Dit is een terechte opmerking.*

De volgende artikelen worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan: artikel 20.4.b, artikel 21.4.b en artikel 22.3.b.

3.5 *De herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie betreft het opnemen van de functie van begraafplaats, welke in voorliggend plan is opgenomen. De nota inspraak is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het niet vermelden van alle namen op de ingediende inspraak heeft geen juridische gevolgen. Vanaf heden zullen alle namen worden vermeld.*

4. Samenvatting zienswijze

4.1 Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan niet heeft voldaan aan het verzoek om het 'huis' Develsluis 31 te voorzien van een woonbestemming. Reclamant is van mening dat geen sprake is van een nieuwe woning in het buitengebied. Er is gebouwd met bouwvergunning echter zonder permanente woonbestemming. Reclamant verzoekt wederom om een woonstip, waar wordt voorkomen dat de mantelzorgers, die geheel zijn ingeburgerd het pand moeten verlaten.

4.2 In de carrouselvergadering van 11 september jl. is gebleken dat de meerderheid van de commissieleden welwillend staan tegenover verzoek van reclamant. Dit weliswaar in een ander bestemmingsplan, maar reclamant vraagt zich af waarom onderhavige woning bij de bestemmingswijziging niet kan worden gewijzigd.

Reclamant is van mening dat onderhavig verzoek gerechtvaardigd is om hiervoor een uitzondering toe te passen.

Gemeentelijk standpunt

4.1 *Het beleid met betrekking tot het verzoek voor permanente bewoning in het buitengebied is niet anders dan tijdens de behandeling van het vigerende bestemmingsplan uit 2001. Toen is met toestemming van de provincie ingestemd met een 'tijdelijke' bouwvergunning voor het verblijf voor de mantelzorgers. Daarbij is uitdrukkelijk gewezen dat als, om wat voor reden dan ook, de mantelzorg niet meer nodig is, het bevriende echtpaar geen gebruik meer kan maken van de tijdelijke behuizing.*

In het voorliggende plan kan onder voorwaarden in afwijking van het bestemmingsplan, op basis van artikel 41.2 met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat ten behoeve van de mantelzorg een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte.

Mantelzorg staat niet het realiseren van een tijdelijke woning toe, maar regelt het realiseren van een tijdelijke afhankelijke woonruimte. Zowel binnen het provinciaal

als gemeentelijk buitengebiedbeleid bestaat er geen mogelijkheid om nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied op te nemen.

De gemeente verzoekt aan reclamante om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen, zodat de tijdelijke bewoning in overeenstemming is met het bestemmingsplan Buitengebied.

4.2 *beantwoording onder 4.1.*

5. Samenvatting zienswijze

Inspiraakreactie om de dienstwoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming is niet overgenomen. Mogelijk gaat het hier om een misverstand. Het betreft niet een nieuwe woning, maar een reeds bestaande woning, dat ook uit het oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar is. Mede gebaseerd op de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de toekomst zou de wens kunnen ontstaan om bedrijf en woning te splitsen, waardoor geen functionele relatie meer aanwezig is tussen bedrijf en woning.

Verzoek om bestemming te splitsen in horecabedrijf en dienstwoning.

In het verleden is aan exact hetzelfde verzoek medewerking verleend, te weten Molenweg 41 en 43. Dienstwoningen behoorde tevens bij de bedrijfsvoering Molenweg 37.

Gemeentelijk standpunt

In het thans nog vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel net als in het nu voorliggend bestemmingsplan een horecabestemming, waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Kadastrale afsplitsing van de woning van het bedrijfsgedeelte betekent planologisch niet dat er een verandering in de bestemming dient plaats te vinden i.c. dat hieraan de bestemming 'burgerwoning' gegeven zou moeten worden. Ook moet voorkomen worden dat na eigendomssplitsing een beroep op alsnog een dienstwoning gedaan wordt. Verdere toename van burgerwoningen in het buitengebied is voor de gemeente een ongewenste ontwikkeling en worden niet toegestaan, uitgezonderd de woningen die tot stand komen door de ruimte voor ruimteregeling.

De voormalige dienstwoningen Molenweg 41 en 43 waren oorspronkelijk bestemd voor personen die economisch verbonden waren bij het bedrijf. De kans dat deze woningen als dienstwoning gebruikt konden blijven was uiterst gering. De functiewijziging naar burgerwoningen is indertijd met een artikel 19 WROprocedure tot stand gekomen. Hierbij is toen nadrukkelijk het belang van de horecaonderneming Molenweg 39 meegewogen, in relatie tot de verkoopbaarheid van het bedrijf.

6. Samenvatting zienswijze

- 6.1 In de Nota van Beantwoording Inspraakreacties en Vooroverleg is gesteld dat de gemeente voor haar grondgebied een specifieke aanduiding voor bedrijven vanaf cat. 3 hanteert. Categorie 1 en 2 zijn toegestaan en vrij uitwisselbaar zijn. Echter in artikel 5.1 van de regels vindt geen vertaling plaats. Verzoek om dit alsnog op te nemen.
- 6.2 Reclamant en gemeente zijn in 1998 overeengekomen dat gezien de archeologische waarde van het gebied, reclamant zich bereid verklaart om tijdens de bouw archeologisch onderzoek te laten plegen. Uitgangspunt was dat de archeologische waarden de feitelijke bouwmogelijkheden niet onmogelijk maken en dat eventuele opgraven niet voor kosten van eigenaar komen. Reclamant wil vasthouden hetgeen tussen hen is overeengekomen.

Gemeentelijk standpunt

- 6.1 *De gemeente heeft geen bezwaar om voor de leesbaarheid een toevoeging in de regels op te nemen dat: 'categorie 1 en 2' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de bijlage, behorende bij de regels van het bestemmingsplan, rechtstreeks toelaatbaar zijn binnen elke bedrijfsbestemming.*
- 6.2 *Hetgeen in 1998 is afgesproken, is voor de beoordeling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Privaatrechtelijke afspraken vallen buiten de scope van het bestemmingsplan.*

7. Samenvatting zienswijze

- 7.1 Reclamant kan zich niet verenigen met de omvang van het bouwvlak. In het vigerende bestemmingsplan was een bouwstede toegekend. Op basis van artikel 6 van dit bestemmingsplan:
- de breedte (min of meer evenwijdig aan de ontsluitingsweg) mag ten hoogste 100 m bedragen;
 - de diepte (min of meer haaks op de ontsluitingsweg) mag ten hoogste 150 m bedragen;
 - de oppervlakte (breedte x diepte) mag ten hoogste 1,5 ha bedragen.
- In het ontwerpbestemmingsplan is slechts circa 3.300 m² toegekend. Reclamant verzoekt aan de gemeenteraad het bouwvlak te vergroten en de rechten die de locatie in het vorige bestemmingsplan had te respecteren van 57 m breed x 150 m, circa 8.550 m².
- 7.2 De bestaande schuur op het perceel aan de Lindeweg 11 zal (gedeeltelijk) geschikt worden gemaakt voor het huisvesten van vee. Het voorste gedeelte van de loods zal worden gebruikt voor de opslag van het stro en de stalling van machines en werktuigen. Aan de Lindeweg 11 zal jongvee worden gehuisvest in de leeftijd van circa 6 maanden tot en met circa 1 jaar. Het jongvee is afkomstig van de runderen worden verhuurd en worden ingezet voor het begrazen van natuurterreinen. De kalveren, die uit deze runderen worden geboren, blijven ongeveer een half jaar bij hun moeder lopen. Daarna

moeten de kalveren de natuurgebieden verlaten om overbegrazing te voorkomen. Deze kalveren komen naar het bedrijf aan de Lindeweg 11 in Heerjansdam.

In artikel 4.2.1. onder d is bepaald dat per bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf gebouwd mogen worden. Een reëel agrarisch bedrijf is in artikel 1.80 omschreven als een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 tot 70 Nge.

Op basis van de volwassen runderen die cliënt in eigendom heeft, inclusief het jongvee, is berekend dat het bedrijf voldoende omvang heeft om aangemerkt te worden als reëel agrarisch bedrijf. De runderen die worden verhuurd leveren ook een bijdrage aan de inkomsten van de bedrijfsvoering. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om te bevestigen dat alle runderen die onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf meegerekend mogen worden bij de berekening van de normatieve bedrijfsomvang in Nge's. Verder stelt reclamant dat het recht om deze zienswijze op een later tijdstip aan te vullen dan wel te wijzigen als daartoe aanleiding is te behouden.

Gemeentelijk standpunt

- 7.1 *Op de verbeelding zal het bouwvlak worden aangepast op basis van de vigerende bouwstede.*
- 7.2 *Aan het verzoek van reclamant om aan de gemeenteraad te vragen om andere onderdelen van de bedrijfsvoering elders (buiten het gebied) te betrekken bij de beoordeling van een reëel agrarisch bedrijf kan niet worden tegemoet gekomen. De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst of het gebruik en de bouwmogelijkheden in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid behoort aan het college van burgemeester en wethouders.*

Het bestemmingsplan Buitengebied regelt planologisch/juridisch de inrichting van de ruimte binnen de begrenzing van het specifiek bestemmingsplan. Voor het bepalen van een volwaardig agrarisch bedrijf zullen uitsluitend de bedrijfsonderdelen aan de Lindeweg worden meegewogen bij het bepalen van de volwaardigheid. Een bestemmingsplan dient er immers toe om rechtszekerheid te bieden omtrent het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken. Die rechtszekerheid kan alleen geboden worden als de regels voor een bepaald perceel niet beïnvloed worden door externe factoren. Door activiteiten die op een andere locatie plaatsvinden te betrekken bij de toetsing van gebruiksmogelijkheden voor een bepaald perceel of bouwwerk handelt de gemeente in strijd met de grondbeginselen van de ruimtelijke ordening. Immers op basis van het bestemmingsplan is dan niet meer te beoordelen welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

8. Samenvatting zienswijze

De eigendommen van reclamant zijn bij een vorige bestemmingswijziging onjuist bestemd en hebben ten onrechte een woonbestemming gekregen. De eigendommen hadden eerder een agrarische bedrijfsbestemming en worden op dit moment nog steeds als zodanig gebruikt. De gemeente heeft de zienswijzen van reclamant naar aanleiding van het voorontwerp afgewezen en kiest voor een voortzetting van de eerdere onjuiste bestemmingsregeling. Gelet op het bestaande gebruik is die keuze niet juist.

Het gemeentelijk standpunt is bij het opnemen van een agrarische bestemming het aantoonbaar moet zijn dat het een agrarisch bedrijf betreft. Aan inspreker is in het verleden meerdere malen verzocht dit aan te tonen. Door dit achterwege te laten, ziet de gemeente geen aanleiding om de bestemming om te zetten.

Direct in het oog springt dat daar vraagtekens bij kunnen worden gezet. Het gaat dan met name om het gebruik ten behoeve van de stoeterij. Dat vergt een andere bestemming. De bestemming bos is verder ook niet direct het meest aangewezen voor het perceel weiland achter de boerderij.

Reclamant stelt voor een bestemming op te nemen die recht doet aan het bestaande gebruik:

- a. een woonbestemming op de oude boerderij.
- b. een sub- of medebestemming ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik, meer in het bijzonder een paardenhouderij voor de paardenboxen en een rijhal.
- c. een bestemming weiland met natuurwaarde voor het weiland.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant is van mening dat de gemeente al in het verleden een onjuiste bestemming heeft gegeven aan de gronden, door de agrarische bestemming weg te bestemmen en hiermee het bestaande gebruik niet in overeenstemming is met de stoeterij.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied', door de gemeenteraad van Zwijndrecht vastgesteld op 17 november 1983, waren de gronden Munnikensteeg 55, bestemd voor 'Agrarisch gebied, kernrandzone, met de aanduiding 'Archeologisch monument'. De boerderij (woonhuis) is in 1989 met bijbehorende grond verkocht. De toenmalige eigenaar heeft in 1989 een bouwvergunning aangevraagd voor het realiseren van een training/dressuurloods van 45 x 20 m. Hiervoor heeft de gemeente een bouwvergunning verleend.

Tijdens de inventarisatie voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht op 25 maart 1999, was op onderhavig perceel geen stoeterij gevestigd. De gronden waren toen overeenkomstig het huidige gebruik bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Tegen deze woonbestemming is tijdens de

bestemmingsplanprocedure geen zienswijze ingediend, waarmee de bestemming onherroepelijk is geworden.

In voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied' is de bestemming 1:1 overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan uit 1999, te weten als bestemming Wonen en Tuin.

Om als weer een agrarisch bouwperceel te bestemmen, zal door reclamant moeten worden aangetoond dat in periode 1999 reeds een agrarisch bedrijf op de Munninkensteeg 55 was gevestigd. Aan inspreker is in het verleden meerdere malen verzocht dit aan te tonen. Door dit achterwege te laten, ziet de gemeente geen aanleiding om de bestemming om te zetten in agrarisch.

Om recht te doen aan de verleende vergunning, zal op de verbeelding een bouwvlak worden opgenomen, waar de rijhal 1:1 de vergunning wordt bestemd als 'hobbymatig gebruik' ondergeschikt aan de bestemming wonen als nevenactiviteit, waar geen sprake is van een agrarisch bedrijf.

9. Samenvatting zienswijze

- 9.1 Reclamant exploiteert een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Naast een akkerbouwbedrijf is ook een glastuinbouwbedrijf opgezet. Reclamant is van mening dat in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied, de rechten van de bouwstede niet 1:1 zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In het vigerende recht mogen kassen tot 2 ha worden vergroot. In het bestemmingsplan Buitengebied is op de verbeelding een contour getekend rondom de huidige kas met de nadere aanduiding glastuinbouw. Alleen na toepassing van een aanwijzingsbevoegdheid kan de oppervlakte van kassen worden vergroot. De oude rechten dienen te worden gerespecteerd mede dat hiertoe toezeggingen zijn gedaan. Mede in samenhang met de persoonsgebonden overgangsregeling voor de bewoners van het voormalige agrarisch bedrijf. Deze regeling is wel opgenomen, maar de kas van 2 ha niet!
- 9.2 Enkele jaren geleden is een aanvraag bouwvergunning ingediend, waar nooit formeel over is beslist. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient hier rekening mee te worden gehouden.
- 9.3 Reclamant heeft bezwaren tegen de maximale hoogteregeling van kassen van 5 meter. Grotere hoogte zijn nodig in verband met technische installaties die nodig zijn in het kader van klimaatbeheersing en thermische isolatie van een moderne kas. In de gemeentelijk inspraakreactie is toegezegd dat de goothoogte op 5 meter zou worden bepaald. Reclamant stelt zich op het standpunt dat een afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de goothoogte niet mag ontbreken in de planregels.

Gemeentelijk standpunt

- 9.1 *De verbeelding wordt aangepast om bij recht 1,5 ha ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf te mogen realiseren. De rechten uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Heerjandam' zijn 1:1 overgenomen. De steraanduiding vertegenwoordigt een maximale oppervlakte van 1,5 ha. Middels een (binnenplanse) vrijstelling mag het oppervlakte maximaal worden vergroot tot 1,75 ha. Indien en voor zover kan worden aangetoond dat een grotere bouwstede noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en geen onevenredige grote afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, kunnen burgemeester en wethouders met een wijzigingsbevoegdheid medewerking verlenen voor een groter oppervlakte.*
Deze rechten zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1:1 overgenomen uit het vigerend plan. De binnenplanse afwijking is gelijk te stellen met de vrijstelling. Het bouwvlak kan op grond van artikel 3.6.3 met nadere afweging tot 2 ha. worden vergroot.
- 9.2 *Het bestemmingsplan heeft de regels 1:1 overgenomen uit het vigerende plan. Bouwaanvragen worden alleen verankerd, wanneer het bestuur hier positief over heeft beslist.*
- 9.3 *In de artikel 3.2.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' niet meer bedraagt dan 5 m. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en ziet niet op verdere verruiming van de maatvoeringen.*

10. Samenvatting zienswijze

- 10.1 Reclamant heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan Buitengebied, vanwege de beperking van uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt de mogelijkheid ontnomen om een aantal bergingsloodsen te realiseren om de verrommeling van het buitengebied te verminderen.
- 10.2 Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de wijziging van het gebied t.o. perceel, waar de landbouw kan worden gewijzigd naar recreatief. Dit kan verstrekken gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van reclamant. Reclamant verzoekt een om een overleg te plannen waar kan worden gezien of voor beide partijen een acceptabel compromis kan worden gevonden.
- 10.3 In het kader van een aanvraag bouwvergunning is door de gemeente gevraagd ons aan te tonen dat het gaat om een agrarisch bedrijf. Dit is in tegenspraak tot de uitnodigingen van de gemeente die reclamant in het verleden heeft ontvangen om als agrarisch ondernemer hun kennis te delen en hun wensen kenbaar te maken voor de toekomst. Tijdens deze sessies is

door reclamant aangegeven mee te willen werken aan een grondruil. Hierdoor kan de glastuinbouw aan de Langeweg mogelijkheden tot uitbreiding krijgen.

Reclamant wordt nu met de aantoning dat zij een agrarisch bedrijf zijn onnodig met kosten opgezadeld, omdat de LNV alle agrarische activiteiten registreert alsook de mestboekhouding van de agrarische bedrijven bijhoudt. Reclamant stelt dat bedrijf een gecombineerd bedrijf is als landbouw en daarbij agrarische gerelateerde werkzaamheden verricht. Ook wijst reclamant op de recent aangepaste omgevingsvergunning voor het houden van dieren.

In het vigerende bestemmingsplan is uitbreiding mogelijk, de bedrijfslocatie is zonder overleg gewijzigd. Reclamant verzoekt om de huidige bedrijfsvoering te blijven exploiteren en de uitbreiding mogelijk te maken. Reclamant wil in overleg met gemeente over gegevens van het landbouwbedrijf te overleggen.

Gemeentelijk standpunt

- 10.1 *In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming, met de subbestemming 'Landschappelijke en natuurlijke waarden' en de subbestemming loonbedrijven. Tevens is de bestemming voorzien met de aanwijzing bouwsteden. De begrenzing van de bouwsteden is als volgt:
(..)de afstand dient aangehouden te worden tussen de grens van de bouwstede en de andere watergangen van ten minste 2.00 m. Op perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied een bouwvlak bedrijfsbestemming toegekend, met een specifieke aanduiding, op basis van de bouwstede en bijbehorende regelgeving uit het vigerende bestemmingplan. Dit betekent ook dat het bouwvlak wordt afgebakend, door de regels uit het huidige bestemmingsplan, welke nagenoeg gelijk is aan de grootte van de bouwstede van het vigerende bestemmingsplan.*
- 10.2 *Het omzetten van een agrarisch naar recreatiebestemming kan de gemeente niet zonder meer uitvoeren doch uitsluitend via de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden geven aan het bestemmingsplan de noodzakelijke flexibiliteit om onder voorwaarden, met een eenvoudigere procedure de functiewijziging mogelijk te maken. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.*
- 10.3 *Aanvragen vergunningen vallen buiten de scope van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van de mogelijkheden wordt onverkort verwezen naar het bestemmingsplan.*

De gemeente is van mening dat uitbreiding van bedrijfsloodsen t.b.v. een agrarisch loonbedrijf niet verder mogelijk zijn. Wanneer bedrijven verder willen uitbreiden is vestiging op een bedrijventerrein een betere optie.

Het bestemmingsplan Buitengebied regelt planologisch/juridisch alleen de inrichting van de ruimte binnen de begrenzing van het specifiek bestemmingsplan. Voor het

bepalen van een volwaardig agrarisch bedrijf zullen uitsluitend de bedrijfsonderdelen aan de onderhavige gronden worden meegewogen bij het bepalen van de volwaardigheid.

Een bestemmingsplan dient er immers toe om rechtszekerheid te bieden omtrent het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken. Die rechtszekerheid kan alleen geboden worden als de regels voor een bepaald perceel niet beïnvloed worden door externe factoren. Door activiteiten die op een andere locatie plaatsvinden te betrekken bij de toetsing van gebruiksmogelijkheden voor een bepaald perceel of bouwwerk handelt de gemeente in strijd met de grondbeginselen van de ruimtelijke ordening. Immers op basis van het bestemmingsplan is dan niet meer te beoordelen welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

De gemeente Zwijndrecht werkt sinds 2011 samen met de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht aan planvorming voor de sanering van de glastuinbouw in de Deltapoort. Belangrijk is een goed inzicht in de haalbaarheid en risico's van de ambities. Daarom hebben de vier gemeenten gezamenlijk afgesproken dat een (financieel) haalbaarheidsonderzoek wordt ingesteld naar de ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwcluster aan de Langeweg (Zwijndrecht) in het kader van de provinciale Glas voor Glasregeling (nieuwe kassen ontwikkelen, oude kassen elders saneren). De projectleider zal gesprekken met tuinders en grondeigenaren gaan voeren. In dat kader wordt u - als u grondeigenaar bent in het gebied van het eventuele nieuwe cluster glastuinbouw - benaderd voor een gesprek. Wij verwachten medio 2013 een voorstel te kunnen voorleggen aan de gemeenteraad.

11. Samenvatting zienswijze

Op perceel kadastraal bekend onder gemeente Heerjansdam, sectie A nummer 3547 en 3546 is in het bestemmingsplan Buitengebied één woning toegestaan. Verzocht wordt om dit te wijzigen in maximaal twee woningen, dan is pand in overeenstemming met feitelijke situatie:

- beide woningen hebben een huisnummer; eigenaren betalen WOZ en waterschapbelasting; woningen zijn kadastraal gescheiden voorzien van separate aansluitingen van gas en elektra.
- de gesplitste woningen zijn in overeenstemming met bouwbesluit waaruit blijkt dat de woning(en) niet in strijd is/zijn met het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
- woningen worden al jaren bewoond, waartegen de gemeente Heerjansdam nooit handhavend heeft opgetreden.
- Door de woningsplitsing wordt de beeld kwalitatieve waarde van de omgeving niet aangetast. Het realiseren van een twee-aan-een gebouwde woning door middel van splitsing van een vrijstaande woning is dan ook niet bezwaarlijk te noemen.

Handhaving van de situatie heeft grote gevolgen voor bewoners en eigenaar van beide woningen. Gezien de historie, de sociale binding, de financiële

gevolgen en de gezinssituatie wordt verzocht het bestemmingsplan te wijzigen in 2 woningen.

Gemeentelijk standpunt

Toevoeging van burgerwoningen door splitsing van gebouwen is niet toegestaan tenzij het een monumentaal (karakteristiek) pand betreft. Woning van reclamant is geen monumentaal pand waardoor niet aan de voorwaarden kan worden voldaan de splitsingsregeling.

Daarnaast is het bestemmingsplan Buitengebied een doorwerking van de ruimtelijke verordening van de provincie. Hierin is vastgesteld dat toevoeging van 'burgerwoningen' moeten worden geweerd. Dat er twee huisnummers zijn toegekend, doet hier niet aan af.

Het bestemmingsplan heeft geen relatie met WOZ, afvalstoffenheffing, huisnummers, BAG etc. Er bestaat geen koppeling tussen al deze administratieve eenheden of belastingen. Er is vaste jurisprudentie die aangeeft dat het langdurig betalen van gemeentelijke of waterschapsbelastingen geen recht geeft op de planologische toestemming voor het bewonen van een pand.

Uit het archief van de gemeente is verder niet gebleken dat een bouwvergunning is verleend voor het splitsen van de woning. Ook is gebleken uit het GBA dat het pand met nummer 470, van 2007 tot 2011 heeft leeggestaan en sinds september 2011 bewoond wordt door een persoon anders dan reclamanten.

12. Samenvatting zienswijze

12. Een gedeelte van het dijkperceel van reclamant parallel aan de openbare weg heeft thans op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied artikel 10 de bestemming Agrarische doeleinden (A), met een bouwsteden met een totale oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare. Aansluitend aan de noordzijde van het dijkperceel heeft reclamant een perceel grond van circa vier hectare groot dat aansluit op het dijkperceel. Kadastraal is dit perceel bekend als gemeente Heerjansdam, sectie A, nummer 3044. Het westelijke gedeelte van dit perceel heeft volgens het bestemmingsplan "Dijken" de vigerende bestemming "Bedrijven".

Op het oostelijke gedeelte van dit perceel en het gedeelte ten noorden van dit perceel dat binnen het bestemmingsplan "Dijken" valt, rust volgens het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied de bestemming "Agrarische doeleinden". De diepte van het gedeelte dat binnen het bestemmingsplan "Dijken" valt, is bij lange na geen 150 meter. Dit betekent dat volgens het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied binnen de bouwstede van maximaal 1,5 hectare groot nog toegelaten bouwwerken mag oprichten ten noorden van zijn perceel waarop de bestemming "Bedrijven" rust.

Door het weg bestemmen van de vigerende bestemming agrarische bouwstede kan reclamant achter het perceel met de bestemming Bedrijven B(hv) de dringend gewenste landbouwschuur voor de schapen en voor het

sorteren, veilingklaar maken en koelen van snijtakken, niet meer realiseren. Reclamant verzoekt om de rechten te handhaven en door aansluitend aan het perceel met de bestemming B(hv) in noordelijke richting een agrarisch bouwvlak in te tekenen met een diepte gelijk aan de achterzijde van het agrarisch bouwperceel dat aansluitend in westelijke richting is gelegen. Uit het hart van de sloot welke langs de Onderweg loopt, is dit een totale diepte van circa 110 meter.

Reclamant stelt voor het bouwvlak dusdanig aan te duiden dat hij de gewenste landbouwschuur binnen het aan te duiden bouwvlak in plaats van een bouwstede kan realiseren. Ten tweede is het niet juist dat de gemeente Zwijndrecht stelt dat er zoals in de notitie "inspraak" is verwoord "Anders dan de inspreker van mening is, zijn achter het perceel ten noorden van de Dorpsstraat (achter de bedrijvenbestemming) nooit bouw- of ontwikkelmogelijkheden geweest".

- 12.2 Reclamant verzoekt om van het naastgelegen perceel de woonbestemming aan de meest westelijke helft, feitelijk zijnde tuin ook als tuin te bestemmen. Dit in verband met de geuremissie die ten opzichte van verspreid liggende niet agrarische bebouwing met overwegend een woonfunctie, een afstand van 50 meter in acht dient te worden genomen. Hiermee kan de naburige woning gebruikt worden voor woondoeleinden en kan reclamant zijn schapen blijven huisvesten op het naastgelegen bouwperceel.

Gemeentelijk standpunt

- 12.1 *Het perceel van reclamant valt op dit moment in drie bestemmingsplannen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de bestemmingsplannen 'Dijken' en 'Landelijk Gebied' relevant.*

Het hoveniersbedrijf valt in het bestemmingsplan 'Dijken' uit 2001. Deze gronden hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) met de subbestemming hoveniersbedrijf (Bho) en een bebouwingspercentage van 20%.

De dienstwoning van reclamant met de daarbij behorende bouwstede, valt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en heeft op grond van artikel 10 de bestemming Agrarisch (A) met de subbestemming AIn, het behoud en herstel van de bodem en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, en de nadere aanwijzingen hg, agrarische hulpgebouwen.

In art. 6 van het bestemmingsplan staat omschreven hoe een bouwstede moet worden begrensd. Op grond van de definities (art. 1) in het bestemmingsplan moet een bouwstede altijd deel uitmaken van een bouwperceel. Een bouwperceel is op grond van de definities in het bestemmingsplan een aangesloten oppervlakte, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

De bouwstede ziet op grond van het bestemmingsplan, met de aanduiding (∇), in een maximale totaal oppervlakte van 0,75 hectare. Is er sprake van een kleiner bouwperceel, dan is er maximaal mogelijk wat past binnen de aangegeven grenzen van het perceel.

Op grond van artikel 7 onder 2 is verder bepaald dat: ‘de voorste begrenzing van de bouwstede bepaald wordt door de uiterste voorste begrenzing van de bestaande bebouwing’, i.c. globaal de bebouwing van de bedrijfswoning.

Anders dan reclamant van mening is, is de bouwstede niet bestemd achter de bedrijvenbestemming (Bho). Wanneer het de bedoeling was geweest om op deze gronden bebouwing in samenhang met de bouwstede te verwezenlijken, was de beschrijving als zodanig in het bestemmingsplan verankerd.

- 12.2 *Afstanden die gehanteerd worden voor hoveniersbedrijven < 500 m², ten opzichte van gevoelige objecten (woningen) bedragen maximaal 30 meter. De afstand woning Dorpsstraat 197 naar het hoveniersbedrijf bedraagt ruim 55 meter. Gezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn de bouw mogelijkheden voor perceel Dorpsstraat 197 marginaal. Derhalve wordt de bestemming gehandhaafd als woonbestemming.*

13. Provincie Zuid Holland

Samenvatting zienswijze

De provincie heeft een zienswijze op voorliggend ontwerpbestemmingsplan op de aspecten bedrijfswoningen en horeca en verzoekt het bestemmingsplan Buitengebied in overeenstemming met het provinciale beleid te brengen.

- 13.1 Voor gronden met de aanduiding Wro zone - Wijzigingsgebied 1, bepaalt artikel 40.1 van de planregels dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het plan te wijzigen ten behoeve van het ter plaatse mogelijk maken van horeca. Onder artikel 40.1, onder a., staat dat na planwijziging ter plaatse de regels uit artikel 8 gelden. Artikel 8, onder c. biedt echter de mogelijkheid om per bouwvlak één bedrijfswoning toe te staan. Zoals in de vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Buitengebied al is aangegeven zijn nieuwe bedrijfswoningen (voor niet-agrarische functies) buiten de bebouwingscontour niet toegestaan. Artikel 40.1 van de planregels dient dan ook de mogelijkheid voor bedrijfswoningen uit te sluiten.
- 13.2 In artikel 8.1 van de planregels staat geschreven dat horeca tot en met categorie B toelaatbaar is binnen de bestemming Horeca (in artikel 40.1, onder b., wordt verwezen naar de niet bestaande categorie 1b). In de vooroverlegreactie is aangegeven dat kleinschalige bebouwing passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied buiten de contour is toegestaan. Onzes inziens is een fastfoodrestaurant, genoemd onder cat. A van de Lijst van

Horeca-activiteiten, niet passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied.

Een fastfoodrestaurant is een trekker op zich. Verzocht wordt de Lijst van Horeca-activiteiten aan te passen zodat fastfoodrestaurants zijn uitgesloten.

Gemeentelijk standpunt

13.1 *Onder Artikel 40.1 van de regels behorende bij het wijzigingsgebied-1, zal sub j worden gevoegd, waar bedrijfswoningen in worden uitgesloten.*

13.2 *De in artikel 40.1 onder b opgenomen categorie is niet juist weergegeven en zal worden gecorrigeerd naar categorie B waar fastfood-horeca wordt uitgesloten.*

14. Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde

Samenvatting zienswijze

Het Dagelijks Bestuur van het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde (NRIJ) heeft in haar vergadering van 12 oktober jl. een schetsontwerp vastgesteld voor de Hooge Nesse.

In hoofdlijn is de ambitie om het komende jaar een Masterplan met ontsluitingsplan op te stellen en de eerste recreatieve ontsluiting voor wandelen te realiseren.

Parallel hieraan wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om nieuwe hoogteverschillen te creëren voor de ontwikkeling van outdoorrecreatie. De outdoorrecreatie kan een landschappelijke trekker zijn en genereert mogelijkheden voor inkomsten voor de totale ontwikkeling van het gebied.

Duurzaam energielandschap

Betreffende de ontwikkeling van het duurzame energielandschap moet eerst een aantal

onderzoeksvragen worden beantwoord. De mogelijkheden voor koude- en warmteopslag worden onderzocht en er zullen partners gezocht worden voor het exploiteren van zonne-energie. De deskundigen uit de energiesector geven aan dat voor het succesvol kunnen exploiteren van het totale energieproject het mogelijk moet zijn om een windturbine te plaatsen op of direct nabij de Hooge Nesse. In het westelijk deel van de Hooge Nesse zou een wellnessconcept een goede plek kunnen krijgen.

Samenvattend verzoek ik u om de teksten in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het bijgevoegde schetsontwerp met uitzondering van het onderdeel glastuinbouw. Om slagvaardig met uw gemeente de ontwikkeling van de Hooge Nesse op te kunnen pakken op de korte en middellange termijn verzoek ik u om een Wijzigingsbevoegdheid voor de Hooge Nesse op te nemen om die onderdelen te kunnen realiseren die niet kunnen wachten op het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Hooge Nesse.

In het plangebied heeft u de Wijzigingsbevoegdheid ook opgenomen voor de toekomstige ontwikkeling van horeca in een zone van het Develbos langs de Munnikensteeg.

Gemeentelijke standpunt

Door de omvang en ruimtelijke invloed van moderne windturbines, is het van belang om versnippering over de hele provincie te voorkomen. In dit verband heeft de provincie locaties aangewezen voor windenergie, concentratiegebied windenergie en zoekgebieden windenergie. De locaties zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. Buiten deze aangewezen locaties is het plaatsen van nieuwe grote windturbines uitgesloten. Dit werende beleid is alleen van toepassing op grote windturbines met een grote landschappelijke impact. De ondergrens voor het beleid is gesteld op windturbines met een vermogen van 30 kW.

De gewenste windturbine die het NRIJ voorstaat heeft een vermogen van 5 MW. Omgerekend is dit een vermogen van 5000 Kilowatt, dat onder de noemer grote windturbine wordt gerekend. Het buitengebied van Zwijndrecht is door de provincie niet benoemd als locatie van windenergie, concentratiegebied windenergie en zoekgebieden windenergie.

Het gemeentelijke bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het provinciale beleid en zal moeten voldoen aan de provinciale verordening: 'Een bestemmingsplan voor gronden buiten de op kaart aangegeven locaties voor windenergie, bevat geen bestemmingen die de plaatsing van windturbines met een vermogen van meer dan 30 kW mogelijk maken'.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende recreatieve bestemmingen opgenomen. De door u aangegeven gewenste ontwikkelingen zijn onvoldoende concreet. Het bestemmingsplan biedt hier geen mogelijkheden toe. Dit betekent overigens niet dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied in het geheel niet mogelijk zijn. De haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling wordt beoordeeld op basis van een concreet verzoek waaraan maatwerk kan worden geboden.

15. Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting zienswijze

- 15.1 De gezamenlijke gemeenten in de Hoeksche Waard ontwikkelen plannen voor een regionaal bedrijventerrein tussen de kernen Blaaksedijk en Puttershoek in de gemeente Binnenmaas. Ten behoeve van de zuivering van het vrijkomende afvalwater is aanleg van een nieuw afvalwatertransportsysteem vanaf het bedrijventerrein naar de rwzi Zwijndrecht noodzakelijk.

Voor het nieuwe transportsysteem heeft het waterschap inmiddels een tracéstudie uitgevoerd. Verzoek om voor het beoogde leidingtracé een wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan het beoogde leidingtracé.

- 15.2 Op de plankaart ontbreekt 1 van de 2 effluentleidingen en de geurcontour van de rwzi. Verzoek alsnog op de plankaart op te nemen.

Gemeentelijke standpunt

15.1 Voor het leidingentracé wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

15.2 De verbeelding wordt aangepast.

16. Rijkswaterstaat Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze

- 16.1 De dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' in paragraaf 4.8 Water is niet in overeenstemming met de regels. Verzoek de dubbelbestemmingen te splitsen en toelichting in overeenstemming met de regels te brengen.
- 16.2 Per 1 oktober 2012 zijn de beleidsregels grote rivieren gewijzigd. Toelichting paragraaf 5.5 overeenkomstig de recente wijziging in het beheerregime aan te passen.
- 16.3 a. De 'Richtlijn Vaarwegen 2005' tekstueel te wijzigen in: 'De Richtlijn Vaarwegen 2011';
- b. Vrijwaringzones uit de Barro per 1 oktober 2012 in werking getreden.

Gemeentelijke standpunt

De aanpassingen 16.1, 16.2 en 16.3 worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied.

CONCLUSIE

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

Nummer	Aanpassing
1.	De natuurbestemming kavel sectie B, 1518 is op de verbeelding aangepast naar de bestemming sa-hhd.
2.	In de toelichting van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de door de wet geïntroduceerde 'plattelandswoning'. In de regels wordt een artikel opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning.
3.1	De gemeente ziet geen bezwaar om de agrarische bestemming naast de woonbestemming te laten vervallen en hier de woonbestemming aan toe te kennen. De verbeelding zal hiertoe worden aangepast.
3.4	In de regels worden de volgende artikelen verwijderd: 20.4 onder b, 21.4 onder b en 22.3 onder b (regels ontwerp).
6.1	Artikel 5.1 toevoegen onder a: 'de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
7.1	Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast aan bouwstede uit vigerend bestemmingsplan.
8.	Op de verbeelding wordt de rijhal bestemd voor 'hobbymatig gebruik' ondergeschikt aan de bestemming wonen als nevenactiviteit, waar geen sprake is van een agrarisch bedrijf.
9.1	Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast aan de bouwstede uit het vigerend bestemmingsplan.
13.1	Onder Artikel 45.1 van de regels behorende bij het wijzigingsgebied-1, zal sub j worden gevoegd, waar bedrijfswoningen in worden uitgesloten.
13.2	De in artikel 45.1 onder b opgenomen categorie is niet juist weergegeven en zal worden gecorrigeerd naar categorie B waar fastfood-horeca wordt uitgesloten.
15	In de regels zal een wijzigingsbevoegdheid voor het leidingentracé worden opgenomen.
15.2	Op de verbeelding zullen de geurzone en de ontbrekende effluentleiding worden opgenomen.
16.1	De dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' in paragraaf 4.8 'Water' in overeenstemming met de regels brengen.
16.2	Paragraaf 5.5 overeenkomstig de beleidsregel grote rivieren recente wijziging in het beheerregime aan te passen.
16.3	a. De 'Richtlijn Vaarwegen 2005' tekstueel te wijzigen in: 'De Richtlijn Vaarwegen 2011';

	b.	Vrijwaringzones uit de Barro per 1 oktober 2012 in werking getreden. Aanpassen in toelichting.
--	----	---

C. Ambtshalve aanpassingen

TOELICHTING	MIP-panden zijn opgenomen in toelichting
	In de toelichting wordt nader ingegaan op de plattelandswoning
	In de toelichting wordt nader ingegaan op Wro zone 3, wijzigingsbevoegdheid Dorpsstraat 199 ten behoeve van woningbouw
	<u>Risicovolle inrichtingen</u> In de toelichting wordt nader ingegaan op de opslag van munitie aan de Lindeweg 115
REGELS	Aan artikel 1 <u>Begrippen</u> worden de volgende begrippen toegevoegd: <i>1.23 bestaande bebouwing</i> Bestaande bebouwing die tot stand is gekomen met een bouw/omgevingsvergunning. <i>1.76 Plattelandswoning</i> een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf. <i>1.97 Weidegang</i> Gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte grond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid. De overige leden van het artikel worden doorgenummerd
	<u>Artikel 3 Agrarisch</u> Aan artikel 3.1 wordt onder i. weidegang toegevoegd; Aan artikel 3 wordt lid 3.5.2 toegevoegd dat luidt als volgt: <i>3.5.2 Ten behoeve van de plattelandswoning</i> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1. ten behoeve van het gebruik van

	een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende: a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd; b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen; d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 3.2 blijven van toepassing; e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).
	<u>Artikel 4 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarde</u> Aan artikel 4.1 wordt onder 1. weidegang toegevoegd; Aan artikel 4 wordt lid 4.5.2 toegevoegd dat luidt als volgt: <i>4.5.2 Ten behoeve van de plattelandswoning</i> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1. ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende: a. de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd; b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen; d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 4.2 blijven van toepassing ; e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).
	<u>Artikel 5 Bedrijf</u> Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving De volgende omschrijvingen worden toegevoegd: a. 'de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2

	van de Staat van Bedrijfsactiviteiten’; c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en stalling': uitsluitend opslag ten dienste van bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor: 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hobby': hobbymatige activiteiten ten aanzien van oldtimers; 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag hobby': opslag van oldtimers ten behoeve van hobbymatige activiteiten; 3. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': stalling van vervoermiddelen ten behoeve van recreatie zoals caravans, vouwwagens en vaartuigen; met dien verstande dat: • kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met SBI-code 01.4 (hovenier), 15.52, 15.82, 15.84, 18.1, 20, 22, 26.1, 28.1, 28.52, 28.6, 29, 30, 33, 36.1, 36.6, 52, 63.2, 72, 74.8, 93.01; • opslag ten dienste van bedrijven met SBI-code 50, 51.57, 60.2 en 71.1 zijn uitgezonderd; • opslag van goederen in de buitenlucht niet is toegestaan; • opslag of stalling op de begane grond dient plaats te vinden; Artikel 5.2.1 onder d wordt verplaatst en als volgt opgenomen onder 5.2: 5.2 Bouwregels <i>5.2.1 Algemene bouwregels</i> Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel: de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien er geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak; De overige artikelen worden doorgenummerd.
	Artikel 7 <u>Cultuur en ontspanning – Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan ‘Landgoed Het Buitenland’ in dit

	bestemmingsplan.
	Artikel 9 <u>Horeca</u> Artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving Tabel 1 wordt veranderd in bijlage 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, waarbij fastfoodrestaurants worden uitgesloten
	Artikel 10 <u>Maatschappelijk</u> De volkstuinen onder artikel 13.1, onder c (regels ontwerp) worden onder gebracht in artikel 10 Maatschappelijk, met dien verstande dat het verenigingsgebouw van de scouting tevens mag worden gebruikt ten behoeve van de volkstuinen. Artikel 13.2 onder b (regels ontwerp), onder brengen in artikel Maatschappelijk artikel 10. Met dien verstande dat in de regels artikel 10.2.1 onder b gebouwen niet zijn toegestaan.
	Artikel 13 <u>Natuur-Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan 'Landgoed Het Buitenland' in dit bestemmingsplan.
	Artikel 14 <u>Recreatie</u> Artikel 14.2 bouwregels onder a, aanpassen naar 2000 m2. Deze gronden zijn in het vigerend bestemming gelegen in twee bestemmingsplannen. Bestemmingsplan Buitengebied en Landelijk Gebied Heerjansdam. De gronden hadden binnen de bouwregels beide een mogelijkheid tot bebouwing tot een gezamenlijk oppervlak van 1000 m2.
	Artikel 15 <u>Recreatie - Dagrecreatie</u> Artikel 15.2 onder c wordt toegevoegd: op de gronden zonder functieaanduiding mag 500m2 aan gebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Betreft het bestemmingsplan tussen de Lange Neskade en de Oude Maas. Gelijk aan vigerend bestemmingsplan. Artikel 13.2 onder d (regels ontwerp) wordt ondergebracht in artikel Sport Artikel 15.2.1

	Toevoegen sub b: Erfafscheidingen, rondom zwembad bedraagt ten hoogste 2 meter. Uitzondering wordt opgenomen in artikel 15.2.1 onder c: de bouwhoogte van erfafscheidingen elders, niet grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 2m.
	Artikel 16 <u>Recreatie – Verblijfsrecreatie</u> Aan artikel 16.1 wordt onderdeel d toegevoegd: opslag van boten buiten het zomerseizoen.
	Artikel 17 <u>Sport</u> Artikel 17.1 onder b wordt aangepast in: ter plaatse van de aanduidingen ‘manege’ en ‘manege – 1’: een manege In artikel 17.2.1 wordt het volgende tussengevoegd: b. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding ‘manege – 1’ paardenbakken buiten het bouwvlak toegestaan. De overige leden van het artikel worden doorgenummerd. Aan artikel 17.2.1 worden de volgende onderdelen toegevoegd: onder h: ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport – hondenvereniging’ mag binnen het bouwvlak een gebouw met een bouwhoogte van 3,5 meter worden gebouwd. onder i: op de gronden zonder functieaanduiding is met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ aangegeven hoeveel m² aan gebouwen mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Aan artikel 17.2.2 wordt onderdeel e toegevoegd: ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak gelden de volgende bouwregels: 1. er zijn maximaal 2 paardenbakken toegestaan 2. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40m; 3. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;

	4. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m; 5. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn; 6. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75m;
	Artikel 19 <u>Tuin – Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan 'Landgoed Het Buitenland' in dit bestemmingsplan.
	Artikel 23 <u>Water – Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan 'Landgoed Het Buitenland' in dit bestemmingsplan
	Artikel 24 <u>Wonen – 1</u> Aan artikel 24.1 worden de volgende onderdelen toegevoegd: d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': 4 grafruimten; e. ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van agrarisch – hobbymatig houden van dieren': het hobbymatig houden van dieren, zoals genoemd in lid 1.46; De overige onderdelen worden doorgenummerd. Artikel 24.3.2 onder a wordt als volgt aangepast: a. het oppervlak aan bijgebouwen mag vergroot worden indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250m² teruggebouwd of teruggebracht mag worden.
	Artikel 25 <u>Wonen – 2</u> Artikel 21.3.1 onder b (regels ontwerp) wordt aangepast in artikel 25.3.1 onder b: het oppervlak aan bijgebouwen mag vergroot worden indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 150 m² worden teruggebouwd of teruggebracht mag worden.
	Artikel 26 <u>Wonen – 3</u> Artikel 26.2 onder e De afstand van de beide zijdelingse perceelgrenzen dient ten minste 5 meter te bedragen i.p.v. 10 meter. Artikel 26.2.4 aanvullen Opnemen bepalingen bouwwerken geen gebouwen zoals onder bestemmingsplan Buitenland artikel 4 hoogte maten en in artikel 8 lid 2 onder c

	Artikel 27 <u>Wonen – Landgoed</u> Dit artikel wordt toegevoegd in verband met het opnemen van bestemmingsplan ‘Landgoed Het Buitenland’ in dit bestemmingsplan.
	Artikel 43 <u>Algemene gebruiksregels</u> Aan artikel 43 wordt toegevoegd: a. strijdig gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden is niet toegestaan, waarbij onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan: 1. de opslag van bagger en grondspecie; 2. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind, en brandstoffen; 3. de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan; 4. de plaatsing van kampeermiddelen, tenzij het de stalling betreft van ten hoogste één toercaravan of boot op het erf bij de woning;
	Artikel 45 <u>Algemene aanduidingsregels</u> Artikel 45.1 Wro zone - wijzigingsgebied 1 Cat 1b verandert in categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, waarbij fastfoodrestaurants worden uitgesloten. Toevoeging sub j: dienstwoningen zijn niet toegestaan. Artikel 45.3 Wro zone - wijzigingsgebied 3 Wijzigingsgebied 3 Om recht te doen aan eerdere besluitvorming kunnen burgemeester en wethouders onder <u>voorwaarden</u> medewerking verlenen om de agrarische bestemming te wijzigen in maximaal 4 woningen, inclusief één nieuwe bedrijfswoning. De huidige agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning. Artikel 45.6 milieuzone – geurzone wordt toegevoegd in verband met de op de verbeelding opgenomen aanduiding.

	Artikel 44 <u>Overgangs- en slotregels</u> (regels ontwerpplan) Artikel 44.3 de Persoonsgebonden overgangsrecht kan in verband met de plattelandswoning vervallen.
	Artikel 47 <u>Algemene wijzigingsregels</u> Aan artikel 47 wordt een artikel toegevoegd inzake een afvalwatertransportleiding.
VERBEELDING	Develweg 7 Begrenzing van de woonbestemming wordt om bebouwing gelegd
	Lindtsedijk 2 Bouwwlak wordt doorgetrokken
	Langeweg 1 De aanduiding steiger wordt opgenomen
	Develsluis 27 Bouwwlak van de bedrijvenbestemming niet goed overgenomen op verbeelding, wordt gecorrigeerd en 1:1 bestemd volgens het vigerend bestemmingsplan.
	Kijfhoek 36 Bouwwlak van de bedrijvenbestemming op basis van de verleende vrijstelling niet goed overgenomen op verbeelding en in de regels, wordt gecorrigeerd en 1:1 bestemd.
	Lindtsedijk 39 % niet goed berekend. De feitelijke aanwezige bedrijfsbebouwing van 40% op basis van het bestemmingsvlak wordt gecorrigeerd op de verbeelding.
	Lindeweg 11a De bebouwingspercentage moet terug naar 20% in relatie met het vigerende plan.
	Lindtsebenedendijk 181 Begrenzing van de woonbestemming wordt om de bebouwing gelegd

	Lindtsebenedendijk 183 Bouwvlak van de bedrijvenbestemming niet goed overgenomen op verbeelding, wordt gecorrigeerd en 1:1 bestemd volgens eerder bestemmingsplan opgenomen
	Lindeweg 104 20 % bouwvlak niet goed berekend, moet worden 17%.
	De manege aan de Molenwei krijgt de bestemming sport met de aanduiding 'manege – 1'
	De Kynologenclub aan de Molenwei krijgt de bestemming sport met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – hondenvereniging'

Bijlage 1

Adressenlijst (deze lijst is alleen zichtbaar in de niet-digitale versie in verband met de bescherming van persoonsgegevens)

1. Mevrouw E. Boender – van Driel, Rietgors 56, 2991 MT Barendrecht
2. De heer G. van Gameren, p/a Kersentuin 15, 2995 XR Heerjansdam
3. L.J Franzen, A. Franzen, P.Z. Franzen, Langeweg 426, 3335 LP Zwijndrecht
4. Mevrouw J. Puijs-de Beun, Develsluit 33, 2995 XA Heerjansdam
5. R3 Juridisch Planologisch Adviesbureau, namens De heer S. Limburg en mevrouw E. Bruystens, Molenweg 39, Heerjansdam
6. Mr. J.T.A.J. van der Ven, namens de gezusters R.J., N.M.H. en M.M. Leeuwenburg, Govert Flinckstraat 37, 5143 JD Waalwijk
7. Rombou, namens J.C. van der Mark, Postbus 240, 8000 AE Zwolle
8. Van Schie Advocatuur, namens de heer J. de Winter en Dewi Holding B.V., Munnikensteeg 55, Zwijndrecht
9. Den Hollander Advocaten, namens de heer Buitendijk, Dorpsstraat 211a, Heerjansdam
10. De heer D. van 't Zelfden, Lindtsedijk 39, 2995 XL Heerjansdam
11. F.P.J. Vrolijk, A.J. van Wouwe en M.C. Vrolijk, Langeweg 468, 2995 BJ Heerjansdam
12. DLV, namens de heer J. Dam, Dorpsstraat 199, 2995 XG Heerjansdam
13. Provincie Zuid Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
14. Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde, Postbus 341, 3100 AH Schiedam
15. Waterschap Hollandse Delta
16. Rijkswaterstaat Zuid-Holland

Bijlage 7 Toelichting op de Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in "harde" tot "zachte" typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen op in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting. De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
Categorie A	Lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon, Cafeteria (snackbar, fastfood-restaurant, grill-room)	Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>
Categorie B	Restaurant (bistro, eetcafé, grand café)	Het accent ligt op de verstrekking van <u>maaltijden</u> voor consumptie ter plaatse.
Categorie C	Café, bar	Het accent ligt op de verstrekking van <u>drank</u> .
Categorie D	Discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum	Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u> .

Definitie diverse vormen horecabedrijven

Binnen de verschillende horecabedrijven worden de volgende definities van horeca-bedrijven onderscheiden:

Café

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van alcoholische dranken. Een dansvloer van minder dan 10 m² is toegestaan. Een bar en pub worden met een café gelijkgesteld.

Cafetaria/snackbar

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken. Een fastfood-restaurant en grill-room wordt met een cafetaria gelijkgesteld.

Discotheek/ bar-dancing

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek op een dansvloer van meer dan 10 m² en het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

Eetcafé/ grandcafé

Een locatie met de uitstraling van een café, maar waar naast alcoholhoudende dranken ook (eenvoudige) lunch- en/of dinermaaltijden kunnen worden genuttigd.

Hotel

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie al dan geschiedt in combinatie met andere vormen van horeca, zoals café, restaurant, zalenexploitatie en/of discotheek.

IJssalon

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, aan de gebruiker verstrekken van al dan niet ter plaatse bereid consumptie-ijs met toebehoren, al dan niet in combinatie met het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

Koffie- en/of theehuis

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van niet alcoholische dranken.

Lunchroom

een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, waarbij de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd. Een croissanterie, patisserie en konditorei worden met een lunchroom gelijk gesteld.

Partycentrum

Een bedrijf waar het houden van feesten en partijen al dan niet in een besloten karakter middels het verhuren van (delen van) de accommodatie centraal staat, waarbij tevens het verstrekken van drank en maaltijden voor consumptie ter plaatse mogelijk is. Een bowlingcentrum en kartcentrum worden met een partycentrum gelijk gesteld.

Restaurant

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, de consumptie voornamelijk zittend worden genuttigd. Een crêperie en pannenkoekenhuis worden met een restaurant gelijkgesteld.

Zalenexploitatie

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen.

Bijlage 8 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

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

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

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen¹⁾. De 'standaard SvB' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

1) Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'standaard SvB' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeers-aantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de 'standaard SvB' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De 'standaard SvB' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 ¹	0
2	30	10 ²
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de 'standaard SvB' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De in dit bestemmingsplan opgenomen 'standaard SvB' komt in verregaande mate overeen met de VoorbeeldStaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste 'standaard SvB' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de 'standaard SvB' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de 'standaard SvB' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

1) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.

2) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving zelfs toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gemengde gebieden.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Flexibiliteit

De 'standaard SvB' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'standaard SvB' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de 'standaard SvB' en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de 'standaard SvB' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'standaard SvB' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

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

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.



regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	123
Artikel 1	Begrippen	123
Artikel 2	Wijze van meten	133
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	135
Artikel 3	Agrarisch	135
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	142
Artikel 5	Bedrijf	151
Artikel 6	Bos	155
Artikel 7	Cultuur en ontspanning - Landgoed	156
Artikel 8	Groen	157
Artikel 9	Horeca	158
Artikel 10	Maatschappelijk	159
Artikel 11	Molen	160
Artikel 12	Natuur	161
Artikel 13	Natuur - Landgoed	162
Artikel 14	Recreatie	164
Artikel 15	Recreatie - Dagrecreatie	166
Artikel 16	Recreatie - Verblijfsrecreatie	167
Artikel 17	Sport	168
Artikel 18	Tuin	170
Artikel 19	Tuin - Landgoed	171
Artikel 20	Verkeer	172
Artikel 21	Verkeer - Railverkeer	174
Artikel 22	Water	175
Artikel 23	Water - Landgoed	176
Artikel 24	Wonen - 1	177
Artikel 25	Wonen - 2	181
Artikel 26	Wonen - 3	183
Artikel 27	Wonen - Landgoed	185
Artikel 28	Leiding - Gas - 1	187
Artikel 29	Leiding - Gas - 2	189
Artikel 30	Leiding - Riool	191
Artikel 31	Leiding - Water	193
Artikel 32	Waarde - Archeologie - 1	195
Artikel 33	Waarde - Archeologie - 2	197
Artikel 34	Waarde - Archeologie - 3	199

Artikel 35	Waarde - Archeologie - 4	201
Artikel 36	Waarde - Archeologie - 5	203
Artikel 37	Waarde - Archeologie - 6	205
Artikel 38	Waarde - Archeologie - 7	207
Artikel 39	Waterstaat	209
Artikel 40	Waterstaat - Waterkering	210
Hoofdstuk 3	Algemene regels	211
Artikel 41	Antidubbelregel	211
Artikel 42	Algemene bouwregels	212
Artikel 43	Algemene gebruiksregels	214
Artikel 44	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	215
Artikel 45	Algemene aanduidingsregels	216
Artikel 46	Algemene afwijkingsregels	218
Artikel 47	Algemene wijzigingsregels	219
Artikel 48	Overige regels	220
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	221
Artikel 49	Overgangsrecht	221
Artikel 50	Slotregel	222
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Lijst van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Persoonsgebonden overgangsrecht	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Zwijndrecht van de gemeente Zwijndrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.bp15buitengebied-3001 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij.

1.10 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het verlenen van diensten en/of het toeleveren van zaai- en pootgoed, gewasbeschermingsmiddelen en/of andere producten en/of machines aan agrarische bedrijven en hoveniersbedrijven (agrarische handels- en exportbedrijven en agrarische loonbedrijven daaronder niet begrepen), inclusief verhuur van machines.

1.11 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.12 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.13 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.14 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.15 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.16 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.17 bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woon- of agrarische functie ondergeschikte voorziening, voor kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in één van de bestaande (vrijstaande) bijgebouwen. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.18 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.19 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.20 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.22 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bestaande bebouwing

bebouwing die tot stand is gekomen met een bouw-/omgevingsvergunning.

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.27 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.28 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.31 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten; bouwvlakken ten behoeve van bedrijven die verbonden zijn door middel van de figuur 'relatie', worden geacht één bouwvlak voor één bedrijf te vormen.

1.34 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.35 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.36 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.37 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.38 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of landbouw.

1.39 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.40 evenement

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.41 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.42 extensief recreatief medegebruik

een extensieve recreatieve niet-bedrijfsmatige gebruiksvorm, welke zich beperkt tot bijvoorbeeld wandelen, paardrijden, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie en de daarbij behorende extensieve recreatieve voorzieningen zoals banken, bewegwijzering en picknicktafels, ondergeschikt aan de overige ingevolge de doeleindenomschrijving toegestane bestemming, en dientengevolge niet het primaire c.q. hoofdgebruik betreffende.

1.43 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.44 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.45 geluidszone - industrie

de met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.46 hobbymatig houden van dieren

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee.

1.47 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.48 horeca

het bedrijfsmatig bereiden en verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.49 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.50 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.51 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.52 kantoor

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.53 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.54 kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.55 kinderboerderij

een voorziening waar ter wille van kinderen dieren worden gehouden.

1.56 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.57 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.58 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.59 lessenaarsdak

een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

1.60 Lijst van horeca-activiteiten

de Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels welke een onderverdeling aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.61 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.62 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.63 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.64 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.65 niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.66 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.67 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.68 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining, met een maximale afmeting van 20 bij 40 m.

1.69 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.70 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.71 paardrijactiviteiten

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.72 paardrijnschool

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt.

1.73 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.74 permanente standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.75 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.76 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.77 pleziervaartuig

elk vaartuig, met uitzondering van een zeilplank, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, watersport of andere recreatie op het water.

1.78 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.79 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

1.80 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.81 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 tot 70 Nge.

1.82 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.83 schuurkas

een gebouw ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 3 m of meer, waarvan alleen het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal.

1.84 seizoengebonden standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.85 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

1.86 standplaats voor kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.87 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.88 theatervuurwerk

het in de Regeling aanwijzing consumenten- en theatervuurwerk aangewezen professionele vuurwerk dat is bestemd voor het teweegbrengen van pyrotechnisch speciale effecten, hetzij bij een film- of televisieproductie, hetzij tijdens evenementen of voorstellingen waarbij het publiek zich op geringe afstand bevindt van de plaats waar het effect teweeg wordt gebracht.

1.89 toeristische standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende een beperkte periode van het jaar.

1.90 toonzaal

een ruimte waarin bedrijfsmatig goederen ten verkoop zijn uitgesteld, die al dan niet ter plaatse worden verkocht, maar niet feitelijk geleverd, aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

1.91 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.92 verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.93 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.94 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 m bedraagt.

1.95 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.96 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.97 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel of in het verlengde van de op de plankaart aangegeven voorgevel.

1.98 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.99 weidegang

gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte grond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.100 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.101 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.102 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.103 zomerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

- a. bij horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

- a. bij horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

- a. bij horizontale ligging van het maaiveld: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: tussen de onderzijde van de laagst gelegen vloer boven de snijlijn van de verst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld voor het begin van de bouw, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van

de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.9 onder a en b; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid 1.9 onder d;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': het uitoefenen van een fruitteeltbedrijf zoals genoemd in lid 1.9 onder f;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': een horecabedrijf gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van dieren': het hobbymatig houden van dieren, zoals genoemd in lid 1.46; met daaraan ondergeschikt:
- f. de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. agrarisch natuurbeheer;
- i. weidegang;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- k. met dien verstande dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

Tabel 3.1 Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. aantal m ² gronden in gebruik	max. aantal m ² bebouwing, niet zijnde kassen, in gebruik
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
veearts/hoefmederij/KI-station	-	200
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
paardenafrichtingsbedrijf/paardenstalling/paardenpensioen/stalhouderij	800	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

natuur- en milieueducatie/rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele boerenland	100
aan-huis-gebonden beroepen	-	100

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen worden kuilvoerplaten, sleuf-, mest- en voedersilo's en paardenbakken;

met dien verstande dat:

- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- d. per bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf mogen worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m;
- b. bedrijfsgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag de goothoogte van kassen niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.3 Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van de bedrijfswoning mag maximaal 125 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag maximaal 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen;
- c. in afwijking van het gestelde in lid 3.2.1 onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van dieren' één gebouw of overkapping en één mestplaat worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:
 1. het perceel waarop het gebouw of overkapping en/of de mestplaat gebouwd worden dient ten minste 1.500 m² te bedragen;
 2. het gebouw of overkapping mag ten hoogste 15 m² bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 en 3,5 m;
 3. het gebouw of overkapping dient op ten hoogste 25 m van de naar de weg toe gekeerde bestemmingsgrens gelegen te zijn;
 4. de mestplaat ten hoogste 10 m² bedraagt met een bouwhoogte van ten hoogste 0,5 m.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van voedersilo's en hooibergen mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de maximale inhoud en oppervlakte van mestlo's mag respectievelijk 2.500 m³ en 750 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- e. alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- f. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
 2. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;
 3. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
 4. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
 5. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder c ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan in is ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,75 ha;
- c. in afwijking van het gestelde onder b, mogen bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwmogelijkheden', tot ten hoogste 1 ha vergroot worden;
- d. de overschrijding dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.3.2 *Ten behoeve van schuilstallen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilstallen mogen uitsluitend gebruikt worden voor het hobbymatig houden van dieren zoals genoemd in lid 1.46;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de schuilstal is gelegen op een afstand van ten minste 50 m van een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen;
- e. bij de schuilstal dient ten minste 3 ha aaneengesloten grond te behoren (en ter plaatse beschikbaar is), waarop de schuilstal wordt gebouwd;
- f. de schuilstal mag de landschappelijke openheid van het landschap niet onevenredig aantasten.

3.3.3 *Ten behoeve van een tweede wooneenheid*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b, teneinde het mogelijk te maken de bestaande woning te vergroten met 50 m², zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht of rustende boer, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid mag uitsluitend gebruikgemaakt worden indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. bedrijfswoningen die reeds 750 m³ bedragen mogen niet meer uitbreiden;
- c. van de bevoegdheid mag geen gebruik worden gemaakt, indien het bedrijf reeds over een tweede bedrijfswoning beschikt.

3.3.4 *Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak en achter de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak die wordt gerealiseerd ten behoeve van een burgerwoning binnen de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2 te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch direct grenzen aan het betreffende bestemmingsvlak Wonen - 1 of Wonen - 2, mits door de aanvrager wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 of Wonen - 2 redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. per bedrijf of woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
- e. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- f. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
- g. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 75 m;
- h. er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing.

3.3.5 *Ten behoeve van het overschrijden van goot- en bouwhoogten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.5 voor het vergroten van goot- en bouwhoogten, met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte van bedrijfswoningen mag vergroot worden naar ten hoogste 7 m;
- b. de bouwhoogte van hooibergen en silo's (niet zijnde mestsilo's) mag vergroot worden naar ten hoogste 15 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag vergroot worden naar ten hoogste 12 m.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 25% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- c. ten behoeve van de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
 - 1. het oprichten van nieuwe bebouwing is niet toegestaan;

2. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
3. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
4. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 onder f teneinde andere nevenfuncties toe te staan dan genoemd in tabel 3.1, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen dienst milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed; indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing van het bouwvlak, dan wel een deel ervan, vereist;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- d. de nevenactiviteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- f. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- g. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- h. er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is en een directe relatie met de hoofdactiviteit heeft;
- i. de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben;
- j. voor de nevenfunctie kamperen-bij-de-boer gelden de volgende aanvullende regels:
 1. kamperen is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. stacaravans zijn niet toegestaan;
 3. het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 15;
- k. voor de nevenfunctie bed & breakfast gelden de volgende regels:
 1. de nevenactiviteit is alleen toegestaan in de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen;
 2. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 3. de bed & breakfast mag ten hoogste voorzien van maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 8 slaapplekken;
 4. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan.

3.5.2 Ten behoeve van de plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;

- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 3.2 blijven van toepassing;
- e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de bestemming Agrarisch zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is, hetgeen met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming en aangemerkt als voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing;
- f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- g. er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing, hetgeen met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap aangetoond dient te worden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de nieuwe hoofdactiviteit;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie en ten dienste van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. het aantal woningen mag niet toenemen.

3.6.2 Ten behoeve van de wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro), indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als 'Agrarisch' geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd, de bestemming van de gronden wijzigen in 'Wonen - 1', met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en het desbetreffende bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwijderd;
- b. de bestemming Wonen - 1 dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de

- uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. het deel van het perceel waarop de bedrijfsgebouwen en woonruimten aanwezig zijn, wordt aangewezen als 'Wonen - 1' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch';
- d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- e. het bepaalde in artikel 3 en artikel 19 is van overeenkomstige toepassing.

3.6.3 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro), in afwijking van het gestelde in lid 3.3.1 onder c, het agrarische bouwvlak vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. het agrarische bouwvlak mag tot ten hoogste 2 ha worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mogen bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouw mogelijkheden' slechts uitbreiden tot ten hoogste 1,5 ha;
- c. de initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding aan te tonen;
- d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. het aantal woningen mag niet toenemen.

3.6.4 Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen - 1 ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- c. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- e. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6.5 Ten behoeve van de wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden vrijwillig in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. het gebied dient een oppervlak van meer dan 5 ha te hebben.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.9 onder a en b;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid 1.9 onder d;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van dieren': het hobbymatig houden van dieren, zoals genoemd in lid 1.46;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. het behoud en herstel van de bodem en de daarmee samenhangende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- f. de in tabel 4.1 genoemde nevenfuncties;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. agrarisch natuurbeheer;
- i. weidegang;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- k. met dien verstande dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

Tabel 4.1 Rechtstreeks toelaatbare nevenfuncties

nevenfunctie	max. aantal m ² gronden in gebruik	max. aantal m ² bebouwing, niet zijnde kassen, in gebruik
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
veearts/hoefmederij/KI-station	-	200
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
paardenafrichtingsbedrijf/paardenstalling/paardenpensioen/stalhouderij	800	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100
natuur- en milieueducatie/rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele boerenland	100
aan-huis-gebonden beroepen	-	100

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen worden kuilvoerplaten, sleuf-, mest- en voedersilo's en paardenbakken;

met dien verstande dat:

- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- d. per bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf mogen worden gebouwd.

4.2.2 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m;
- b. bedrijfsgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag de bouwhoogte van kassen niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.3 *Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van de bedrijfswoning mag maximaal 125 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.4 *Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag maximaal 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen;
- c. in afwijking van het gestelde in lid 4.2.1 onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van dieren' één gebouw of overkapping en één mestplaat worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:
 - 1. het perceel waarop het gebouw of overkapping en/of de mestplaat gebouwd worden dient ten minste 1.500 m² te bedragen;
 - 2. het gebouw of overkapping mag ten hoogste 15 m² bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 en 3,5 m;
 - 3. het gebouw of overkapping dient op ten minste 25 m van de naar de weg toe gekeerde bestemmingsgrens gelegen te zijn;
 - 4. de mestplaat van ten hoogste 10 m² bedragen met een bouwhoogte van ten hoogste 0,5 m.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van voedersilo's en hooibergen mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de maximale inhoud en oppervlakte van mestilo's mag respectievelijk 2.500 m³ en 750 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- e. alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- f. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 - 1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
 - 2. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;

3. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
4. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
5. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.2.1 onder c ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,75 ha;
- c. in afwijking van het gestelde onder b, mogen bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwmogelijkheden, tot ten hoogste 1 ha vergroot worden;
- d. de overschrijding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving zoals genoemd in lid 4.1 onder d dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder e wordt voldaan.

4.3.2 Ten behoeve van schuilstallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilstallen mogen uitsluitend gebruikt worden voor het hobbymatig houden van dieren zoals genoemd in lid 1.46;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de schuilstal is gelegen op een afstand van ten minste 50 m van een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen;
- e. bij de schuilstal dient ten minste 3 ha aaneengesloten grond te behoren (en ter plaatse beschikbaar is), waarop de schuilstal wordt gebouwd;
- f. de schuilstal mag de landschappelijke openheid van het landschap niet onevenredig aantasten.

4.3.3 Ten behoeve van een tweede wooneenheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder b, teneinde het mogelijk te maken de bestaande woning te vergroten met 50 m², zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht of rustende boer, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid mag uitsluitend gebruikgemaakt worden indien sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. bedrijfswoningen die reeds 750 m³ bedragen mogen niet meer uitbreiden;

- c. van de bevoegdheid mag geen gebruik worden gemaakt, indien het bedrijf reeds over een tweede bedrijfswoning beschikt.

4.3.4 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak en achter de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak die wordt gerealiseerd ten behoeve van een burgerwoning binnen de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2 te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch direct grenzen aan het betreffende bestemmingsvlak Wonen - 1 of Wonen - 2, mits door de aanvrager wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 of Wonen - 2 redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
- e. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- f. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
- g. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 75 m;
- h. er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing.

4.3.5 Ten behoeve van het overschrijden van goot- en bouwhoogten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 voor het vergroten van goot- en bouwhoogten, met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte van bedrijfswoningen mag vergroot worden naar ten hoogste 7 m;
- b. de bouwhoogte van hooibergen en silo's (niet zijnde mestsilo's) mag vergroot worden naar ten hoogste 15 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag vergroot worden naar ten hoogste 12 m.

4.3.6 Ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 onder j teneinde het aantal woningen in het hoofdgebouw te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van het hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de woningsplitsing dient ten minste 1.000 m² te bedragen;
- b. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 25% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- c. ten behoeve van de in tabel 4.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
 1. het oprichten van nieuwe bebouwing is niet toegestaan;

2. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
3. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
4. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 onder e teneinde andere nevenfuncties toe te staan dan genoemd in tabel 4.1, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed. Indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing van het bouwvlak, dan wel een deel ervan, vereist;
- c. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving zoals genoemd in lid 4.1 onder d dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder d wordt voldaan;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- f. de nevenactiviteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- h. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- i. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- j. er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is en een directe relatie met de hoofdactiviteit heeft;
- k. de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben;
- l. voor de nevenfunctie kamperen-bij-de-boer gelden de volgende aanvullende regels:
 1. kamperen is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. stacaravans zijn niet toegestaan;
 3. het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 15;
- m. voor de nevenfunctie bed & breakfast gelden de volgende regels:
 1. de nevenactiviteit is alleen toegestaan in de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen;
 2. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 3. de bed & breakfast mag ten hoogste voorzien van maximaal 5 kamers met in totaal maximaal 8 slaapplaatsen;
 4. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan.

4.5.2 Ten behoeve van de plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;
- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 4.2 blijven van toepassing;
- e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, ophogen;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 4.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen, waaronder tevens het aanleggen van drainage wordt verstaan;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zoals bepaald in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.6.4 Adviesprocedure bij een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals bedoeld in 4.1 onder d, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is, hetgeen met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming en aangemerkt als voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing;
- f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- g. er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing;
- h. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving zoals genoemd in lid 4.1 onder d dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder g en h wordt voldaan;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de nieuwe hoofdactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie en ten dienste van de nieuwe hoofdbestemming;
- n. het aantal woningen mag niet toenemen.

4.7.2 Ten behoeve van de wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro), indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd, de bestemming van de gronden wijzigen in 'Wonen - 1', met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en het desbetreffende bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' wordt verwijderd;

- b. het deel van het perceel waarop de bedrijfsgebouwen en woonruimten aanwezig zijn, wordt aangewezen als 'Wonen - 1' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
- c. de bestemming Wonen - 1 dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- e. het bepaalde in artikel 4 en artikel 19 is van overeenkomstige toepassing.

4.7.3 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro), in afwijking van het gestelde in lid 4.3.1 onder c, het agrarische bouwvlak vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. het agrarische bouwvlak mag tot ten hoogste 2 ha worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mogen bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouw mogelijkheden' slechts uitbreiden tot ten hoogste 1,5 ha;
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient aangetoond te worden;
- d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. het aantal woningen mag niet toenemen;
- f. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving zoals genoemd in lid 4.1 onder d dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- g. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

4.7.4 Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- c. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- e. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.7.5 Ten behoeve van de wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur', met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden vrijwillig in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. het gebied dient een oppervlak van meer dan 5 ha te hebben.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie': uitsluitend een waterzuiveringsinstallatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en stalling': uitsluitend opslag ten dienste van bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hobby': hobbymatige activiteiten ten aanzien van oldtimers;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag hobby': opslag van oldtimers ten behoeve van hobbymatige activiteiten;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': stalling van vervoermiddelen ten behoeve van recreatie zoals caravans, vouwwagens en vaartuigen;

met dien verstande dat:

- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met SBI-code 01.4 (hovenier), 15.52, 15.82, 15.84, 18.1, 20, 22, 26.1, 28.1, 28.52, 28.6, 29, 30, 33, 36.1, 36.6, 52, 63.2, 72, 74.8, 93.01;
- opslag ten dienste van bedrijven met SBI-code 50, 51.57, 60.2 en 71.1 zijn uitgezonderd;
- opslag van goederen in de buitenlucht niet is toegestaan;
- opslag of stalling op de begane grond dient plaats te vinden;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisches loonbedrijf': een agrarisch loonbedrijf zoals genoemd in lid 1.11;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': een caravanstalling;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hulp- en nevenbedrijf': een agrarisch hulp- en nevenbedrijf zoals genoemd in lid 1.10;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in bloemen': een groothandel in bloemen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer in dakbedekking': een aannemersbedrijf in dakbedekking;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij': een autosloperij;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': een transportbedrijf;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - onderhouds-/timmerbedrijf': een onderhouds- en timmerbedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterstaatswerken': voorzieningen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden, de waterhuishouding en opslag van materiaal, niet zijnde baggerspecie, ten behoeve van het waterschap;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hoveniersbedrijf;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een opslagbedrijf;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel': een groothandel;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij zoals genoemd in lid 1.70;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- r. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met dien verstande dat:

- s. per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

5.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

5.2.3 Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van de bedrijfswoning mag maximaal 125 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. per bedrijfswoning mag ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' mag ten hoogste 17 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
 2. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;
 3. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
 4. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
 5. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van uitbreiding bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 5.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de uitbreiding mag de aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig schaden;
- c. de bebouwing mag met ten hoogste 10% worden uitgebreid.

5.3.2 Ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 5.1 onder s teneinde het aantal woningen in het hoofdgebouw te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van het hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de woningsplitsing dient ten minste 1.000 m³ te bedragen;
- b. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. per bedrijf mag maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 150 m² gebruikt worden voor kantoor ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 5.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Ten behoeve van de wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro), indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als 'Bedrijf' geen bedrijf meer kan worden gevestigd, de bestemming van de gronden wijzigen in 'Wonen - 1', met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en het desbetreffende bouwvlak behorende bij de bestemming 'Bedrijf' wordt verwijderd;
- b. het deel van het perceel waarop de bedrijfsgebouwen en woonruimten aanwezig zijn, wordt aangewezen als 'Wonen - 1' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';

- c. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- d. het bepaalde in artikel 3 of 4 en artikel 19 is van overeenkomstige toepassing;
- e. uit (nader) onderzoek moet blijken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of de conform deze wet verleende hogere waarden, de Flora- en faunawet, de Wet bodembescherming, de Wet luchtkwaliteit, de afstandseisen van het Besluit glastuinbouw alsmede de watertoets;
- f. de bestemmingswijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. wateraanvoer, -afvoer en -berging;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- e. weidegang;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein ten behoeve van de bestemming;
- g. bijbehorende voorzieningen zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning - Landgoed

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een galerie met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, uitingen van kunst; water en toegangswegen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van uitingen van kunst bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, afmeting en uitstraling van uitingen van kunst ten behoeve van:

- a. landschappelijke inpassing;
- b. het voorkomen van onevenredige inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': landschappelijke waarden in de vorm van een rietkraag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'steiger': vlonders voor zeil- en roeiboten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterstaatswerken': voorzieningen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden, de waterhuishouding en opslag van materiaal, niet zijnde baggerspecie, ten behoeve van het waterschap;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer': een ondergrondse spoorbaan bestaande uit twee sporen en bijbehorende voorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Groen met de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden of aanlegplaatsen;
- b. de aanleg van taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande taluds;
- c. het vellen, rooien of verwijderen van de op deze gronden aanwezige (hout)gewassen, rietkragen en andere begroeiing, anders dan bij wijze van verzorging van deze (hout)gewassen, rietkragen en andere begroeiing.

8.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden zoals bepaald in lid 8.1 onder b niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat fastfood-horeca niet is toegestaan;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen;
- c. met dien verstande dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

9.2.2 Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van de bedrijfswoning mag maximaal 125 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. per bedrijfswoning mag ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend volkstuinen en kassen met bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting': uitsluitend een scoutingvereniging, met dien verstande dat het verenigingsgebouw tevens gebruikt mag worden ten behoeve van de volkstuinen zoals genoemd onder d;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen;
- g. met dien verstande dat dienstwoningen niet zijn toegestaan.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

10.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. in afwijking van het gestelde onder b, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting' binnen het bouwvlak een verenigingsgebouw met een oppervlak van ten hoogste 240 m² en een bouwhoogte van 3,5 m worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.2.3 Volkstuin

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' mogen kassen worden gebouwd met een maximaal oppervlak van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Artikel 11 Molen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel van de bestaande molen;
- b. een maalderij.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. ter plaatse mogen bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

11.3 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 11.1 ten behoeve van de vestiging van een instelling voor sociale en/of culturele activiteiten met dien verstande dat de activiteiten de cultuurhistorische waarden van de molen niet mogen aantasten.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de aan de bossen, grienden, rietlanden en oever- en watervegetaties eigen zijnde natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie met wandel-, fiets- en ruiterspaden.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, ophogen;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

12.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen, waaronder tevens het aanleggen van drainage wordt verstaan;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

12.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 13 Natuur - Landgoed

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de aan de grienden, rietlanden en oever- en watervegetaties eigen zijnde natuur- en landschapswaarden;
 - b. extensieve dagrecreatie met wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- en daaraan ondergeschikt:
- c. uitingen van kunst.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. per 10 ha mag een gebouw van 10 m² worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van uitingen van kunst bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, afmeting en uitstraling van uitingen van kunst ten behoeve van:

- a. landschappelijke inpassing;
- b. het voorkomen van onevenredige inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

13.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

13.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 14 Recreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie en natuurgebied, met dien verstande dat schietinrichtingen en het gelegenheid bieden tot het gebruiken van inrichtingen of gronden voor gemotoriseerde modelvliegtuigen, -vaartuigen of -voertuigen dan wel bromfietsen, motorvoertuigen of andere gemotoriseerde vlieg-, voer- en vaartuigen in wedstrijdverband, ter voorbereiding van wedstrijden of voor recreatieve doeleinden niet zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer': een ondergrondse spoorbaan bestaande uit twee sporen en bijbehorende voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, toegangswegen en wandel-, fiets en ruiterspaden;
- d. met dien verstande dat dienstwoningen niet zijn toegestaan.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 2.000 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Recreatie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, ophogen;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

14.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen, waaronder tevens het aanleggen van drainage wordt verstaan;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

14.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

14.4.1 Recreatief bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) het plan wijzigen ten behoeve van nieuwe bouwvlakken voor intensieve dagrecreatieve voorzieningen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bouwvlak beslaat maximaal 10.000 m² en mag voor maximaal 1.000 m² worden bebouwd;
- b. de aanwezige natuur- en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. binnen het bouwvlak moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe functie;
- d. het bouwvlak dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- e. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid overlegt de initiatiefnemer een inrichtingsplan, waarin in ieder geval wordt weergegeven op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden zoals onder c en d zijn gesteld;
- f. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven mogen niet worden beperkt.

Artikel 15 Recreatie - Dagrecreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wandel-, fiets- en ruiterspaden; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': speel- en ligweiden, alsmede gedurende de winterperiode voor een onoverdekte ijsbaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': een niet-overdekt zwembad met bijbehorende lig- en speelweiden en verhardingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer': een ondergrondse spoorbaan bestaande uit twee sporen en bijbehorende voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen;
- f. met dien verstande dat dienstwoningen niet zijn toegestaan.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'ijsbaan' mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'zwembad' gelden de volgende bouwregels:
 1. ter plaatse mogen gebouwen ten behoeve van een zweminrichting, zoals kleedruimten, toiletgebouwen, een filtergebouw en een kiosk voor de verkoop van consumpties;
 2. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
 3. het grondoppervlak van een kiosk voor de verkoop van consumpties mag ten hoogste 25 m bedragen;
- c. op de gronden zonder functieaanduiding mag 500 m² aan gebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

15.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag een erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen en stacaravans;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- c. opslag van boten buiten het zomerseizoen;
- d. met dien verstande dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

16.2.1 Recreatiewoningen en stacaravans

- a. op deze gronden zijn maximaal 3 recreatiewoningen en maximaal 11 stacaravans toegestaan;
- b. het oppervlak van een recreatiewoning en van een stacaravan bedraagt ten hoogste 35 m²;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning en van een stacaravan mag ten hoogste 3,3 m bedragen;
- d. bij iedere recreatiewoning of stacaravan mag in de vorm van een aanbouw of bijgebouw ten hoogste één berging met een oppervlak van maximaal 6 m² en ten hoogste één bergkist van maximaal 2 m² worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van de berging maximaal 2 m en de hoogte van de bergkist maximaal 1,5 m bedraagt.

16.2.2 Bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van de bedrijfswoning mag maximaal 125 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. per bedrijfswoning mag ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de recreatiewoningen en stacaravans te gebruiken voor permanente bewoning.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': sportvelden ten behoeve van buitensporten met bijbehorende voorzieningen zoals kantines en toiletgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege 1': een manege;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondenvereniging': een hondenvereniging;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen;
- f. met dien verstande dat dienstwoningen niet zijn toegestaan.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

17.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege 1' paardenbakken buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
- g. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenvereniging' mag binnen het bouwvlak een gebouw met een oppervlak van ten hoogste 260 m² en een bouwhoogte van 3,5 m worden gebouwd;
- i. met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangeduid hoeveel m² aan gebouwen buiten het bouwvlak mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:
 1. er zijn maximaal 2 paardenbakken toegestaan;
 2. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
 3. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;
 4. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een

- maximale hoogte van 6 m ;
5. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
 6. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m.

Artikel 18 Tuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse mag per woning ten hoogste één gebouwtje, zoals een tuinhuisje, volière of hobbykasje worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 19 Tuin - Landgoed

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. toegangswegen, parkeren en verhardingen;
- en daaraan ondergeschikt:
- c. uitingen van kunst.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van uitingen van kunst bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, afmeting en uitstraling van uitingen van kunst ten behoeve van:

- a. landschappelijke inpassing;
- b. het voorkomen van onevenredige inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden met de daarbij behorende taluds, beplantingen, groenvoorzieningen, water en geluidsbeperkende voorzieningen mede ten behoeve van spoorwegdoeleinden;
- b. het afmeren en onderhouden van een veerdienst;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse van dijken en kaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein behorende bij een horecabedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer': een ondergrondse spoorbaan bestaande uit twee sporen en bijbehorende voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Verkeer met de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie;
- d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- f. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten;
- g. het bebossen of aanbrengen van houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- i. het bestrooien of bespuiten van de gronden met chemische bestrijdingsmiddelen.

20.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 20.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

20.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 20.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden zoals bepaald in lid 20.1 onder b niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap.

Artikel 21 Verkeer - Railverkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanleg en beheer van een spoorlijn, bestaande uit twee sporen ten behoeve van een hogesnelheidslijn;
- b. bij een hogesnelheidslijn behorende spoortechnische-, veiligheids-, bereikbaarheids- en elektronische voorzieningen en gebouwen;
- c. geluidsafschermdende voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van kruisende infrastructuur;
- e. voorzieningen ten behoeve van inpassing van de spoorlijn;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en water.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken, zoals tunnels, viaducten en bruggen mag ten hoogste 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidsschermen mag ten hoogste 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen ten hoogste 15 m bedragen;
- d. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen mag ten hoogste 1.680 m² bedragen;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'antennemast' mag een antennemast van ten hoogste 10 m worden gebouwd.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. recreatie en verkeer te water, recreatievaart daaronder begrepen;
- c. het afmeren en onderhouden van een veerdienst;
- d. behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van de watergangen en oevers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': landschappelijke waarden in de vorm van een rietkraag;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'steiger': steigers voor de aanleg van zeil- en roeiboten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer': een ondergrondse spoorbaan bestaande uit twee sporen en bijbehorende voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ligplaats mag alleen ingenomen worden met toestemming van de waterbeheerder.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Water met de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden of ligplaatsen;
- b. de aanleg van (jacht)havens of centra voor de watersport;
- c. het vellen, rooien of verwijderen van de op deze gronden aanwezige gewassen, rietkragen en andere begroeiing, anders dan bij wijze van verzorging van deze gewassen, rietkragen en andere begroeiing;
- d. de aanleg van dijken of de vergraving of ontgraving van bestaande dijken.

22.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 22.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

22.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden zoals bepaald in lid 22.1 onder d niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap.

Artikel 23 Water - Landgoed

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. recreatie en verkeer te water, recreatievaart daaronder begrepen;
- c. bruggen;
- d. behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van de watergangen en oevers;

en daaraan ondergeschikt:

- e. uitingen van kunst.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van uitingen van kunst bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

23.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, afmeting en uitstraling van uitingen van kunst ten behoeve van:

- a. landschappelijke inpassing;
- b. het voorkomen van onevenredige inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 24 Wonen - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garages': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - toonzaal': uitsluitend toonzalen met de daarbij behorende opslag- en kantoorruimten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': vier grafruimten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig houden van dieren': het hobbymatig houden van dieren, zoals genoemd in lid 1.46;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen;
- h. met dien verstande dat per bouwvlak één woning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. paardenbakken;
 - d. de oppervlakte van een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- met dien verstande dat:
- e. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) en paardenbakken, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

24.2.2 Woning (inclusief aan- en uitbouwen)

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximale oppervlak van een woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 125 m²;
- b. de goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 m bedragen, tenzij met de aanduiding 'maximale goothoogte' anders is aangegeven;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen.

24.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. bijgebouwen en overkappingen dienen 3 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- d. garages en bergplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'garage' dienen aaneengebouwd te worden en de voorgevel dient minimaal 3 m breed te zijn;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - toonzaal' mogen de bestaande gebouwen niet worden uitgebreid.

24.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
 2. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;
 3. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
 4. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
 5. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
- e. in afwijking van het gestelde onder c, gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - toonzaal' de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 12 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

24.3 **Afwijken van de bouwregels**

24.3.1 *Ten behoeve van grotere bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 24.2.3 onder a ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het oppervlak aan bijgebouwen mag vergroot worden indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd of teruggebracht mag worden.

24.3.2 *Ten behoeve van grotere bijgebouwen bij hobbymatig agrarisch gebruik*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 24.2.3 onder a ten behoeve van het vergroten van het oppervlak van bijgebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch gebruik van de gronden, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van de bijgebouwen mag vergroot worden tot ten hoogste 250 m²;
- b. de bijgebouwen dienen ten dienste van hobbymatig agrarische gebruik zoals genoemd in lid 1.46, worden gebruikt;
- c. het hobbymatig agrarisch gebruik dient een bijdrage te leveren aan natuur- en landschapsbeheer;
- d. het bijgebouw dient op minimaal 1 ha aaneengesloten stuk grond gelegen te zijn welke in gebruik is voor het hobbymatig agrarisch gebruik.

24.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
- b. bij bebouwing die aangemerkt is als voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zijn de volgende ondergeschikte nevenfuncties toegestaan:
 1. verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten voor zover het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;

2. inpandige opslag en stalling voor zover het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 500 m²;
3. veearts/hoefsmederij/KI-station voor zover het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 200 m²;
4. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij) voor zover het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 200 m²;
5. paardenafrichtingsbedrijf/paardenstalling/paardenpension/stalhouderij voor zover het gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 800 m² en het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 200 m²;
6. kano-, boot- of fietsenverhuur voor zover het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
7. natuur- en milieueducatie/rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte) voor zover het gebruik van onbebouwde gronden niet meer bedraagt dan het gehele boerenland en het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
8. aan-huis-gebonden beroepen voor zover het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m².

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 24.4 onder c teneinde bij bebouwing aangemerkt als voormalige agrarische bedrijfsbebouwing andere nevenfuncties toe te staan dan in lid 24.4 onder c, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed. Indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing van het bouwvlak, dan wel een deel ervan, vereist;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- e. de nevenactiviteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- g. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden en worden ingepast in het groen;
- h. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende bewoner te worden uitgevoerd;
- i. de schuren en het erf moeten hun agrarische uitstraling behouden en waar mogelijk worden versterkt;
- j. er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is en een directe relatie met de hoofdactiviteit heeft;
- k. de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben;
- l. voor de nevenfunctie kamperen-bij-de-boer gelden de volgende aanvullende regels:
 1. kamperen is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. stacaravans zijn niet toegestaan;
 3. het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 15.

24.5.2 Ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 24.1 teneinde een bed & breakfast toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen;
- b. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bed & breakfast mag ten hoogste zijn voorzien van maximaal vijf kamers, met max. 8 slaappleatsen in totaal;
- d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

24.5.3 Ten behoeve van de toonzaal

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 24.1 onder d, teneinde tevens detailhandel in ruime zin toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de gebruiksmogelijkheden voor bewoning van woningen, erven en tuinen op aangrenzende percelen waar ingevolge de bestemming woningen zijn toegestaan, niet worden aangetast ten gevolge van de uitoefening van het bedrijf en de verkeersaantrekkende werking die daarvan uitgaat;
- b. aannemelijk is dat in de (extra) behoefte aan parkeerplaatsen en laad- en losgelegenheid kan worden voorzien;
- c. de evenwichtige opbouw van het winkelapparaat niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 25 Wonen - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen;
- e. met dien verstande dat per bouwvlak één woning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. paardenbakken;

met dien verstande dat:

- d. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) en paardenbakken, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

25.2.2 Woning (inclusief aan- en uitbouwen)

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, met een bestaande inhoudsmaat van maximaal 450 m³ mogen de inhoud van ten hoogste 25% vergroten, tot een totale inhoud van maximaal 500 m³;
- b. hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, met een bestaande inhoudsmaat van meer dan 450 m³ mogen de inhoud met maximaal 50 m³ vergroten;
- c. woningen dienen te worden voorzien van een zadeldak met een hellingshoek van ten opzichte van het horizontale vlak ten minste 45°.

25.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij de woning behorende erven bedragen met een maximum van 50 m², met dien verstande dat onder erven wordt verstaan de bij de woning behorende gronden die zijn gelegen achter en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevel van de woning en in het verlengde daarvan;
- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

25.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de afstand tussen de zijgevels van de woning en de erfafscheiding dient ten minste te bedragen:

1. bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen 3 m;
2. bij meer dan twee-aaneengebouwde woningen 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
 2. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en binnen het bouwvlak;
 3. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
 4. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn;
 5. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Ten behoeve van grotere bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 25.2.3 onder a ten behoeve van het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak aan bijgebouwen mag vergroot worden tot ten hoogste 75 m² voor zover de erven groter zijn dan 150 m²;
- b. het oppervlak aan bijgebouwen mag vergroot worden indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 150 m² teruggebouwd of teruggebracht mag worden.

25.3.2 Ten behoeve van grotere bijgebouwen bij hobbymatig agrarisch gebruik

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 25.2.3 onder a ten behoeve van het vergroten van het oppervlak van bijgebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch gebruik van de gronden, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van de bijgebouwen mag vergroot worden tot ten hoogste 250 m²; de bijgebouwen dienen ten dienste van hobbymatig agrarische gebruik zoals genoemd in lid 1.46 worden gebruikt;
- b. het hobbymatig agrarisch gebruik dient een bijdrage te leveren aan natuur- en landschapsbeheer;
- c. het bijgebouw dient op minimaal 1 ha aaneengesloten stuk grond gelegen te zijn welke in gebruik is voor het hobbymatig agrarisch gebruik.

25.3.3 Ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 25.1 onder e teneinde het aantal woningen in het hoofdgebouw te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de totale inhoud van het hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de woningsplitsing dient ten minste 1.000 m³ te bedragen;
- b. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven.

25.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m².

Artikel 26 Wonen - 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen;
- met dien verstande dat per bouwvlak één woning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- de oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 4.000 m² te bedragen.

26.2.2 Woning (inclusief aan- en uitbouwen)

- de inhoud van een woning, inclusief uitbouwen, mag niet meer dan 1.500 m³ bedragen, met dien verstande dat een kelder-/souterrainruimte, als onderdeel van de woning, en voorzover gelegen beneden het peil, niet wordt meegerekend;
- de voorgevel van een woning dient op een afstand van ten hoogste 5 m uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- de goothoogte van een woning mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat het aantal bouwlagen ten hoogste twee mag bedragen;
- de diepte van beneden peil gelegen ruimten mag ten hoogste 4 m bedragen, met dien verstande dat het aantal bouwlagen ten hoogste één mag bedragen;
- de afstand van een woning tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 5 m te bedragen.

26.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- de afstand van uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen alsmede de achterste perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- de goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen, alsmede de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en schotelantennes dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- per woning mag één onoverdekte paardenbak worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 800 m²;
- per woning mag één onoverdekte tennisbaan worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 612 m²;
- per woning mag één onoverdekt zwembad worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- het gezamenlijk oppervlak van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van paardenbakken, tennisbanen en zwembaden mag ten hoogste 40% van het perceel bedragen;
- de paardenbakken, stapmolens, mestplaten, tennisbanen en zwembaden mogen uitsluitend achter de woning worden gebouwd;

- f. de afstand van paardenbakken, stapmolens, mestplaten en tennisbanen tot woningen van derden dient ten minste 25 m te bedragen;
- g. de afstand van paardenbakken, stapmolens, mestplaten, tennisbanen en zwembaden tot de perceelsgrenzen dient ten minste 5 m te bedragen;
- h. de hoogte van de bij de paardenbakken behorende hekken mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
- i. er mogen geen lichtmasten worden opgericht;
- j. de maximale toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen die zijn gelegen tussen de voorgevels van hoofdgebouwen en de openbare weg: 1 m;
 - 2. elders gebouwde erf- en perceelsafscheidingen: 2 m;
 - 3. antennes ten behoeve van telecommunicatie, uitgezonderd schotelantennes: 15 m;
 - 4. schotelantennes: 5 m;
 - 5. lichtmasten ten behoeve van de openbare verlichting: 15 m;
 - 6. overkappingen met een open constructie: 3 m;
 - 7. tuinmeubilair: 2 m;
 - 8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

26.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 40 m².

Artikel 27 Wonen - Landgoed

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', tevens een galerie;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, uitingen van kunst, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

27.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. dakkapellen zijn toegestaan voor zover:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voorkant van het hoofdgebouw of aan de zijkant gericht op openbaar gebied ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- f. per woning mag één onoverdekte paardenbak worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 800 m²;
- g. per woning mag één onoverdekte tennisbaan worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 612 m²;
- h. per woning mag één onoverdekt zwembad worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage per bouwvlak, indien geen bebouwingspercentage is opgenomen bedraagt het maximum bebouwingspercentage 100%;
- j. buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

27.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- g. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw

- waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- h. buiten het bouwvlak mag ten hoogste 50% van het zij- en achtererf worden bebouwd met een maximum oppervlak van 40 m².

27.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn of op een afstand van 1 m of minder van openbaar toegankelijk gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van uitingen van kunst bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

27.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- c. de oppervlakte van de galerie mag maximaal 170 m² bedragen.

Artikel 28 Leiding - Gas - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas - 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 28.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

28.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 28.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

28.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 29 Leiding - Gas - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas - 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een waterstofgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 6 inch en een druk van ten hoogste 40 bar.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 29.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

29.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 29.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

29.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand hieraan zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 30 Leiding - Riool

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een rioolleiding.

30.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 30.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand hieraan zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

30.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 30.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

30.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 30.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand hieraan zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 31 Leiding - Water

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een waterleiding.

31.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 31.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 31.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand hieraan zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

31.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 31.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

31.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 31.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand hieraan zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 32 Waarde - Archeologie - 1

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een gebied met een wettelijke beschermde status vanwege de aanwezigheid van een van rijkswege aangewezen archeologisch document.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren.

32.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 32.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 32.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

32.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 32.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Artikel 33 Waarde - Archeologie - 2

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor overige archeologische waardevolle vindplaatsen (vanwege de aanwezigheid van een niet wettelijk beschermd archeologisch monument of historische dorpskernen en/of vindplaatszones) of voor gebieden waarvoor een hoge verwachting geldt vanwege de in het verleden aanwezige bebouwingslinten.

33.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 33.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

33.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 33.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 33.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

33.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 33.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Artikel 34 Waarde - Archeologie - 3

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor gebieden met historische dijken.

34.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 34.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

34.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 34.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 34.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

34.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 34.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 35 Waarde - Archeologie - 4

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor gebieden waarvoor een hoge verwachting geldt, vanwege de aanwezigheid in de ondergrond van klei-op-veenafzettingen, rivierduinen en/of stroomgordels van de Devel, Merwede en Waal.

35.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 35.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

35.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 35.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 35.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

35.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 35.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 36 Waarde - Archeologie - 5

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor gebieden waarvoor een lage verwachting geldt, vanwege het middeleeuwse klei-op-veenlandschap van de Zwijndrechtse Waard en de aanwezigheid in de ondergrond van diepere oudere stroomgordels.

36.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 36.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

36.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

36.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 36.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 36.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

36.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 36.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 37 Waarde - Archeologie - 6

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor gebieden met een lage archeologische verwachting vanwege de huidige en historische uiterwaarden van de Oude Maas.

37.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 37.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

37.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 6 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

37.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 37.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 37.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

37.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 37.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 38 Waarde - Archeologie - 7

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 7' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor gebieden met een hoge kans op archeologische resten vanwege in de middeleeuwen afgedamde rivieren de Devel en de Waal.

38.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 38.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

38.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 7 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ingrepen in de waterbodem, zoals baggeren en dempen van watergangen.

38.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 38.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 38.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

38.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 38.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en

werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 39 Waterstaat

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs, voor de waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering, alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit. Op deze gronden zijn de Beleidsregels grote rivieren van toepassing.

39.2 Bouwregels

Op de bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de bestemming Waterstaat;
- b. gedeeltelijke of gehele vervangende herbouw/vernieuwing van een bouwwerk, mits de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot ten opzichte van de bestaande oppervlakten;
- c. het bouwen kan slechts geschieden nadat de rivierbeheerder hierover heeft geadviseerd, bovendien is voor alle activiteiten in het rivierbed een watervergunning van de rivierbeheerder noodzakelijk in het kader van de Waterwet.

Artikel 40 Waterstaat - Waterkering

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

40.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 40.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 40.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 41 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 42 Algemene bouwregels

42.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

42.2 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

42.3 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
 1. artikel 3, lid 3.6.1 onder c;
 2. artikel 4, lid 4.7.1 onder c;
 3. artikel 19, lid 24.3.1.

42.4 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten:

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimum afstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
minimum afstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

42.5 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen kassen en gevoelige objecten:

soort objecten	aan te houden afstand	
	indien kassen voor 1 mei 1996 zijn opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	indien kassen na 30 april 1996 zijn opgericht
categorie I	25 m	50 m
categorie II	10 m	25 m

42.6 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 4 m onder het peil;
- c. burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het Waterschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

Artikel 43 Algemene gebruiksregels

- a. Strijdig gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden is niet toegestaan, waarbij onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan:
 - 1. de opslag van bagger en grondspecie;
 - 2. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
 - 3. de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan;
 - 4. de plaatsing van kampeermiddelen, tenzij het de stalling betreft van ten hoogste één toercaravan of boot op het erf bij de woning.
- b. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van bed & breakfast-kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 44 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 45 Algemene aanduidingsregels

45.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de wro-zone - wijzigingsgebied 1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het plan te wijzigen (op grond van art. 3.6 Wro) ten behoeve van een bouwvlak met de bestemming Horeca, met inachtneming van het volgende:

- a. na de planwijziging gelden ter plaatse de regels uit artikel 9;
- b. ter plaatse mag een horecabedrijf uit ten hoogste categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gerealiseerd, met dien verstande dat fastfood-horeca niet is toegestaan;
- c. het bouwvlak beslaat maximaal 5.000 m² en mag voor maximaal 500 m² worden bebouwd;
- d. de aanwezige natuur- en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. binnen het bouwvlak moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe functie;
- f. het bouwvlak dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- g. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid overlegt de initiatiefnemer een inrichtingsplan, waarin in ieder geval wordt weergegeven op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden zoals onder c en d zijn gesteld;
- h. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven mogen niet worden beperkt;
- i. voldaan dient te worden aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken, indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de veiligheidsregio om advies worden gevraagd;
- j. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

45.2 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de wro-zone - wijzigingsgebied 2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen (op grond van art. 3.6 Wro) naar de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, met inachtneming van het volgende:

- a. na de planwijziging gelden ter plaatse de regels uit artikel 15;
- b. de aanwezige natuur- en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bestemmingswijziging dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven mogen niet worden beperkt;
- e. voldaan dient te worden aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken, indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

45.3 wro-zone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de wro-zone - wijzigingsgebied 3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen (op grond van art. 3.6 Wro) naar de bestemming Wonen - 2 en Bedrijf met aanduiding 'hovenier', met inachtneming van het volgende:

- a.
 1. de woningen vervangen bestaande bebouwing van ten minste hetzelfde volume;
 2. de bestaande bebouwing ligt binnen het bebouwingslint;
 3. de woningen worden gebouwd op ongeveer dezelfde locatie als de gesaneerde bebouwing;
- b. de woningen dienen te bestaan uit één bouwlaag en een kap, geredeneerd vanaf dijkniveau;

- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen betreft respectievelijk 3,5 en 8,5 m geredeneerd vanaf dijkniveau; voor het overige gelden de regels uit Artikel 5 en Artikel 25;
- d. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd dient te worden conform de, ten tijde van de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, geldende CROW-norm;
- e. het bouwplan dient te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Lindtsedijk 2010;
- f. het bouwplan dient te voldoen aan de Welstandsnota;
- g. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer en industrielawaai mag de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- i. met een inrichtingsplan dient te worden aangetoond dat aan het gestelde onder e, f en g wordt voldaan.

45.4 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone - industrie Kijfhoek' en 'geluidzone - industrie Puttershoek' is de bouw van nieuwe woningen (waaronder begrepen de splitsing van panden in meerdere woningen) niet toegestaan.

45.5 molenbiotoop

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 - 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 - 2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

45.6 milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' is de bouw van nieuwe milieugevoelige bestemmingen niet toegestaan in verband met de geuremissie.

Artikel 46 Algemene afwijkingsregels

46.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

46.1.1 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 42.2 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

46.2 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 43 onder b, ten behoeve van het toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m².

Artikel 47 Algemene wijzigingsregels

47.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

47.2 Afvalwatertransportleiding

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van het aanpassen van het tracé van de rioolwaterpersleiding tussen Goudswaard en Hellevoetsluis indien dit voor de uitvoerbaarheid van de aanleg van de rioolwaterpersleiding noodzakelijk is.

47.3 Waarde archeologie

47.3.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

47.3.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 48 Overige regels

48.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 49 Overgangsrecht

49.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

49.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

49.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van artikel 43 onder b is het gebruik van een afhankelijke woonruimte door rechthebbende natuurlijke personen zoals deze is opgenomen in Bijlage 3 (persoonsgebonden overgangsrecht) wel toegestaan;
- b. het persoonsgebonden overgangsrecht kan niet worden overgedragen aan of overgaan op een andere natuurlijke of rechtspersoon.

Artikel 50 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Zwijndrecht'.



bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW										
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1 G
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100	3.2	1 G
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30	2	1 G
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1 G
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D 3.1	2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m²	30	10	30			10		30	2	1 G
014	016		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55										
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	3.1	2 G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	30	10	30			10		30	2	1 G
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C		0		30	2	1 G
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100	3.2	2 G
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50	3.1	1 G
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100	3.2	1 G
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50	3.1	1 G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D 3.2	2 G
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700	5.2	2 G
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300	4.2	2 G
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m²	100	0	100	C		50	R	100	3.2	2 G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1.000 m²	50	0	50	C		30		50	3.1	1 G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	30	0	50			10		50	3.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G
152	102	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	102	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	G
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532,1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:												
1532,1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532,1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	G
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	G
1551	1051	2	- geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
1551	1051	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1551	1051	4	- melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1551	1051	5	- overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	G
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	G
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	G
1561	1061	2	- p.c. < 500 ton/uur	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	G
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	G
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 ton/uur	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	G
1562	1062	2	- p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	G
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	G
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	G
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	G
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200	C		30		200		4.1	3	G
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	G
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1071	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	G
1581	1071	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	G
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	G
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	10821	1	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2 G
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2 G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3 G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2 G
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1 G
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2 G
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1 G
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1 G
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30		2	2 G
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1 G
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2 G
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2 G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2 G
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2 G
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	G
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	G
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatiediepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	G
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	G
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	G
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	G
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	G
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	G
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50		3.1	2	G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30		2	2	G
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C	100	R	300		4.2	3	G
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C	50	R	300		4.2	2	G
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50		100		3.2	3	G
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100		50		500		5.1	3	G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100		50	R	100		3.2	3	G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50		3.1	3	G
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C	200	R	200	D	4.1	2	G
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C	200	R	300		4.2	3	G
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C	100	R	300		4.2	2	G
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30		30		50		3.1	1	G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m²	200	50	100		50	R	200		4.1	2	G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50		50	R	100	D	3.2	1	G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100		100	R	200		4.1	2	G
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100		200	R	300		4.2	2	G
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouw-materialen	50	30	50		30		50		3.1	2	G
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	231	0	Glasfabrieken:											
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100		30		100		3.2	1	G
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	50	R	300		4.2	2	G
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	100		30		300		4.2	1	G
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	50	R	500		5.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10	30	2	1	G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10	50	3.1	1	G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10	30	2	1	G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30	100	3.2	2	G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30	200	4.1	2	G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R 200	4.1	2	G
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R 500	5.1	2	G
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R 1000	5.3	3	G
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R 200	4.1	2	G
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R 500	5.1	3	G
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R 200	4.1	2	G
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R 500	5.1	3	G
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtriller	10	100	200			30	200	4.1	2	G
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30	300	4.2	2	G
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30	700	5.2	3	G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30	100	3.2	2	G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30	300	4.2	3	G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30	100	3.2	2	G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10	100	3.2	3	G
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10	300	4.2	3	G
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R 100	3.2	2	G
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R 300	4.2	3	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	50	500		50	R	500		5.1	2	G
274	244	B2	- p.o. ≥ 2.000 m²	200	100	1000	Z	100	R	1000		5.3	3	G
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/-smelterijen:											
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C	30	R	300		4.2	1	G
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. ≥ 4.000 ton/jaar	200	100	500	C Z	50	R	500		5.1	2	G
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/-smelterijen:											
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C	30	R	300		4.2	1	G
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. ≥ 4.000 ton/jaar	200	100	500	C Z	50	R	500		5.1	2	G
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:											
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30		100		3.2	2	G
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50		10		50		3.1	1	G
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200		30		200		4.1	2	G
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. ≥ 2.000 m²	50	200	300	Z	30		300		4.2	3	G
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300		30	R	300		4.2	2	G
2821	2529, 3311	2	- p.o. ≥ 2.000 m²	50	100	500	Z	50	R	500		5.1	3	G
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30		200		4.1	2	G
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30		200		4.1	1	G
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100		30		100	D	3.2	2	G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50		10		50	D	3.1	1	G
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100		50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200		30		200	D	4.1	2	G
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100		50		100	D	3.2	1	G
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50	R	100	D	3.2	2	G
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsprengen van zink)	50	50	100		30	R	100	D	3.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	100	3.2	2	G
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R 100	3.2	1	G
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50	100	3.2	2	G
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	100	D 3.2	1	G
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	10	30	50			10	50	D 3.1	1	G
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30	200	4.1	2	G
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	30	500	5.1	3	G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	100	3.2	2	G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50			10	50	3.1	1	G
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken, inclusief reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30	100	D 3.2	2	G
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	30	200			30	200	D 4.1	3	G
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	300	D 4.2	3	G
29	27, 28, 33		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	30	30	50			30	50	3.1	1	G
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10	30	2	1	G
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50	200	4.1	1	G
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50	200	4.1	1	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	G
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	G
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C		200	R	1500		6	2	G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	G
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	G
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen $\geq$ 50 MWe)											
40	35	A1	- kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	2 G
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	2 G
40	35	A3	- gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	1 G
40	35	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	1 G
40	35	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1 P
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1 P
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1 P
40	35	C4	- 200 - 1.000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	1 P
40	35	C5	- ≥ 1.000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	1 P
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1 P
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen ≥ 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	1 P
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10		1	1 P
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30		2	1 P
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	1 P
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1 P
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1 P
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	36	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C	30		50		3.1	1 G
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10		30		2	1 P
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10		100		3.2	1 P
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C	10		300		4.2	1 P
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43		Bouwbedrijven/aannemers algemeen										
45	41, 42, 43	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100		10		100		3.2	2 G
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10		50		3.1	2 G
45	41, 42, 43	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30		10		30		2	1 G
453	432		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30		30		30		2	1 G
453	4322		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitery	50	30	50		30		50		3.1	1 G
453	4321		Elektrotechnische installatie	10	10	30		10		30		2	1 G
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10		30		2	2 P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100		10		100		3.2	2 G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10		100		3.2	1 G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10		10		1	1 G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R	50		3.1	1 G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30		2	3 P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10		30		2	1 P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG										
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R	50		3.1	2 G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	50	R	300		4.2	2 G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0		30		2	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES			
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	G
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2	G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2	G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	G
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	G
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:												
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50		3.1	1	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):												
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5151.2	46712		- bovengronds, 80 - 250 m ³	30	0	30		300	R	300		4.2	2	G
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m ³	10	0	10		50	R	50		3.1	1G	G
5151.2	46712		- ondergronds, 80 - 250 m ³	30	0	30		200	R	200		4.1	2	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50		200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50		500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0		10		10		1	1	G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10		30	R	30		2	1	G
5151.2	46712		- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30		500	R	500		5.1	2	G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10		50		50		3.1	1	G
5151.3	46713		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30		50		100		3.2	2	G
5152.1	46721	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.1	46721	1	- opslag oppervlak < 2.000 m ²	30	300	300		10		300		4.2	3	G
5152.1	46721	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	700	Z	10		700		5.2	3	G
5152.2 /.3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100		10		100		3.2	2	G
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50		10		50		3.1	2	G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	10	30		10		30		2	1	G
5153.4	46735	4	Zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100		0		100		3.2	2	G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30		0		30		2	1	G
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50		10		50		3.1	2	G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30		0		30		2	1	G
5155.1	46751		Groothandel in chemische producten	50	10	30		100	R	100	D	3.2	2	G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30		30	R	30		2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen											
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0		10		10		1	1	G
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0		30	R	30		2	1	G
5155.2	46752		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0		500	R	500		5.1	1	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
			GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2	2	P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D 3.1	2	G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D 3.1	2	G
7133	7733		Verhuurbedrijven voor kantoor machines en computers	10	0	30			10			2	2	G
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62		Onderhoud en reparatie computers en kantoor machines	0	0	10			0		10	1	1	P
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30	2	1	P
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2	1	P
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D 3.1	1	P
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2	2	G
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		50	R	200	4.1	3	G
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10			0		10	1	2	P
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200	4.1	2	G
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300	4.2	2	G
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500	5.1	3	G
9001	3700	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30	2	1	P
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50	3.1	2	G
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300	4.2	3	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	G
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G
9002.2	382	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	G
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30			30	R	30		2	1	G
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	G
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300		4.2	2	G
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700		5.2	2	G
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2	G
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200		4.1	3	G
9002.2	382	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	96011	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2	G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Bijlage 2: Lijst van horecaactiviteiten

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
Categorie A	Lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon, Cafeteria (snackbar, fastfood-restaurant, grill-room)	Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>
Categorie B	Restaurant (bistro, eetcafé, grand café)	Het accent ligt op de verstrekking van <u>maaltijden</u> voor consumptie ter plaatse.
Categorie C	Café, bar	Het accent ligt op de verstrekking van <u>drank</u> .
Categorie D	Discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum	Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u> .

Definitie diverse vormen horecabedrijven

Binnen de verschillende horecabedrijven worden de volgende definities van horeca-bedrijven onderscheiden:

Café

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van alcoholische dranken. Een dansvloer van minder dan 10 m² is toegestaan. Een bar en pub worden met een café gelijkgesteld.

Cafetaria/snackbar

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken. Een fastfood-restaurant en grill-room wordt met een cafetaria gelijkgesteld.

Discotheek/ bar-dancing

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek op een dansvloer van meer dan 10 m² en het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

Eetcafé/ grandcafé

Een locatie met de uitstraling van een café, maar waar naast alcoholhoudende dranken ook (eenvoudige) lunch- en/of dinermaaltijden kunnen worden genuttigd.

Hotel

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie al dan geschiedt in combinatie met andere vormen van horeca, zoals café, restaurant, zalenexploitatie en/of discotheek.

IJssalon

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, aan de gebruiker verstrekken van al dan niet ter plaatse bereid consumptie-ijs met toebehoren, al dan niet in combinatie met het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

Koffie- en/of theehuis

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van niet alcoholische dranken.

Lunchroom

een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, waarbij de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd. Een croissanterie, patisserie en konditorei worden met een lunchroom gelijk gesteld.

Partycentrum

Een bedrijf waar het houden van feesten en partijen al dan niet in een besloten karakter middels het verhuren van (delen van) de accommodatie centraal staat, waarbij tevens het verstrekken van drank en maaltijden voor consumptie ter plaatse mogelijk is. Een bowlingcentrum en kartcentrum worden met een partycentrum gelijk gesteld.

Restaurant

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, de consumptie voornamelijk zittend worden genuttigd. Een crêperie en pannenkoekenhuis worden met een restaurant gelijkgesteld.

Zalenexploitatie

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen.

Bijlage 3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Bijlage 3 – Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de volgende personen is een persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing:

Naam: de heer en mevrouw L. Vierhoven

Adres: Develsluis 31, 2995 XA te Heerjansdam



eindnoten

Eindnoten

1. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dit zijn:

- bescherming van flora en fauna (b);
- veiligheid van het luchtverkeer (c);
- volksgezondheid of openbare veiligheid (d).

2. Een deel van deze soorten zijn ondergebracht in categorie 5 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Hoewel het onderbrengen van deze soorten op deze lijst anders doet vermoeden is de vaste rust- en verblijfplaats van deze vogels niet jaarrond beschermd. Dit betreffen namelijk vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor gebroed hebben of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

