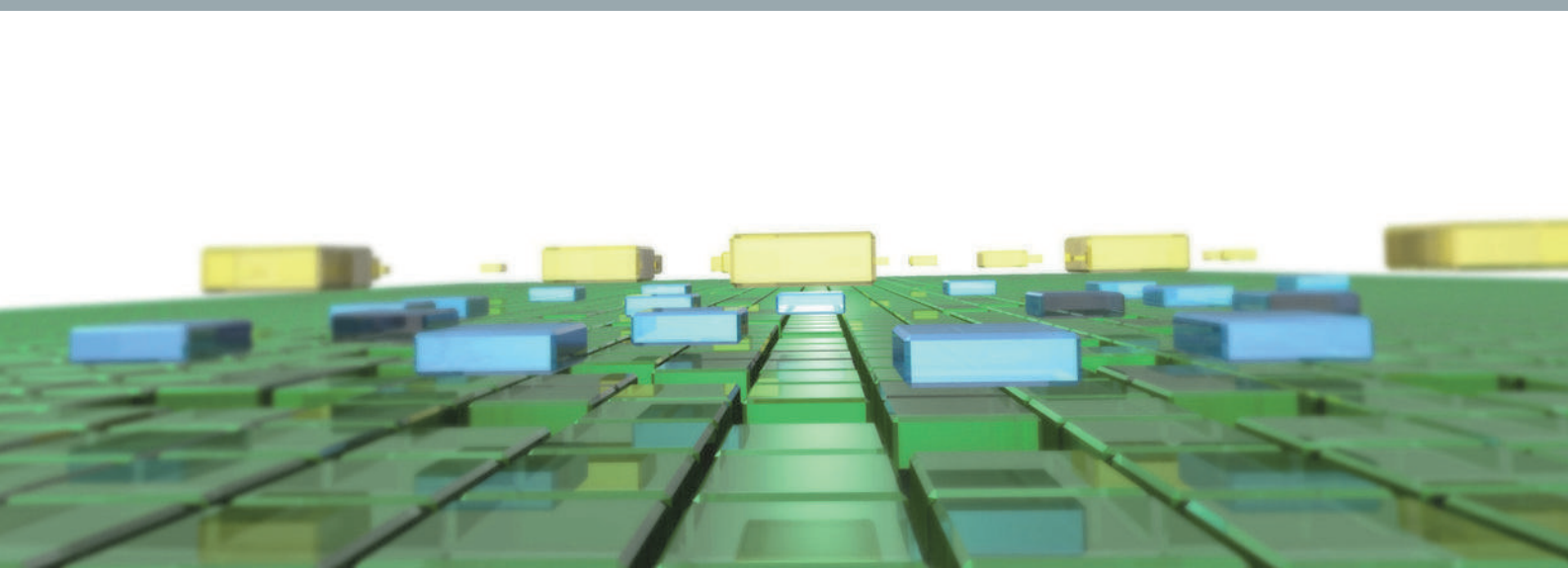


# Bestemmingsplan Nederhoven

Gemeente Zwijndrecht

Vaststelling



# Bestemmingsplan Nederhoven

## Gemeente Zwijndrecht

### Vaststelling

Rapportnummer:	211x08066.085796_1
<b>IMRO-IDN-nr:</b>	NL.IMRO.0642.bp01nederhoven-3001
Datum:	3 april 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer F. Jiskoot
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Joost van der Aa
Concept:	november 2016
Voorontwerp:	februari 2017
Ontwerp:	februari 2017
Vaststelling:	pm
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## **Toelichting**

**Nederhoven**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer toelichting	5
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Beheer	12
2.4 Ontwikkelingen	14
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
<b>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten</b>	<b>25</b>
4.1 Milieu	25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.3 Water	38
4.4 Kabels en leidingen	40
4.5 Flora en fauna	40
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>	<b>45</b>
6.1 Plansystematiek	45
6.2 Bestemmingen	47
6.3 Handhaving	49

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat bestemmingsplannen elke 10 jaar geactualiseerd moeten worden. Met het oog op deze verplichting worden de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied Nederhoven herzien. De vigerende bestemmingsplannen binnen een groot deel van het plangebied zijn inmiddels verouderd. Het huidige bestemmingsplan 'Nederhoven' dateert uit 2007.

De actualisatie van het bestemmingsplan wordt ook aangegrepen om vergunde situaties positief te bestemmen en de bestemmingsplanregeling in lijn te brengen met het gemeentelijke Handboek Ruimtelijke Plannen. In lijn hiermee biedt de actualisatie van dit bestemmingsplan (en andere bestemmingsplannen binnen de gemeente) de kans om een meer integrale bestemmingsplanregeling en daarmee rechtsgelijkheid tot stand te brengen. Ten slotte kan het bestemmingsplan worden aangepast aan de nieuwe wettelijke relingen, waaronder het Besluit ruimtelijke ordening, en aan nieuw beleid.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (anders dan reeds op basis van de huidige bestemmingsplannen mogelijk waren) meegenomen die rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. Wanneer de gemeente of een particuliere initiatiefnemer binnen het plangebied een ontwikkeling tot stand wil brengen die niet past in het plan, zal dit via een afzonderlijke afwijkings- of wijzigingsprocedure moeten plaatsvinden. Hierbij wordt op dat moment "maatwerkgericht" beoordeeld of het ruimtelijke initiatief wel of niet ter plaatse kan worden ingepast.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Nederhoven ligt ten zuiden van de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht aan de zuidwestkant van Zwijndrecht en wordt begrensd door:

- de noordoever van de Devel in het noorden;
- de Develweg in het oosten;
- het midden van de Geerweg en Lindtsedijk in het zuiden;
- het midden van de Munnikensteeg in het westen.

De plangrenzen van het bestemmingsplan 'Nederhoven' sluiten naadloos aan op de omliggende bestemmingsplannen.



Figuur 1.1, ligging en indicatieve begrenzing plangebied

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

Ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan 'Nederhoven' vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- 'Nederhoven', vastgesteld op 4 oktober 2007;
- 'Medisch Centrum Moermond', vastgesteld op 14 september 2010;
- 'Partiële herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht', vastgesteld op 31 maart 2015.

Binnen het plangebied is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nederhoven' uit 2007 een aantal vergunningen ten behoeve van afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan verleend. Deze vergunningen zijn in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

### **1.4 Leeswijzer toelichting**

De toelichting van het bestemmingsplan 'Nederhoven' bestaat uit zes hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een inleiding op het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plan en het plangebied in zijn omgeving. Er wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid van het Rijk, de provincie, regio en gemeente aan de orde. Er wordt getoetst of het plan past binnen de beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op sectorale aspecten, dit betreffen milieu- en waardeaspecten. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Dit gaat dan om de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planopzet. In dit hoofdstuk worden onder andere de bestemmingen toegelicht.



## **Hoofdstuk 2 Planbeschrijving**

### **2.1 Inleiding**

Voorliggend bestemmingsplan Nederhoven heeft een overwegend beheergericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uitziet en waarom dat zo gedaan wordt. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2 kort beschreven welke functies zich binnen het plangebied bevinden. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke structuur op basis van overeenkomsten in stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken. Er zijn vijf deelgebieden te onderscheiden.

Daarna wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op de achtergronden bij het beheer. Hierbij is met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek van belang. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

### **2.2 Beschrijving plangebied en omgeving**

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan 'Nederhoven' een actualisatie is van het bestemmingsplan 'Nederhoven' uit 2007, wordt aangesloten bij de beschrijving van het plangebied en de omgeving van dat bestemmingsplan. Waar nodig is de beschrijving aangepast aan de huidige situatie.

## 2.2.1 Functionele structuur

### *Wonen*

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. Het plangebied bestaat voornamelijk uit woningbouw uit de jaren '60, '70 en '90. In de paragraaf "ruimtelijke structuur" wordt hier nader op ingegaan.

### *Bedrijvigheid*

In het plangebied is een beperkte mate van bedrijvigheid in de vorm van bedrijven aan huis aanwezig. Verder bevinden zich geen bedrijven in het plangebied. Daarom is geen specifieke bedrijfsbestemming in de planregels opgenomen. Het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf wordt geregeld in de woonbestemming.

### *Horeca en detailhandel*

In het plangebied bevindt zich één restaria aan de Patrijsstraat 1a. De gemeente maakt in haar horecabeleid onderscheid in vier categorieën horeca (A t/m D). Deze zijn in de Staat van horeca-activiteiten opgenomen, die als bijlage bij de planregels is gevoegd. De categorisering is doorvertaald in de planregels en nader toegelicht in de Lijst van horeca-activiteiten. De categorisering is gebaseerd op de (primaire) horeca-activiteit, bijvoorbeeld het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse.

Binnen het plangebied is geen detailhandel gevestigd, met uitzondering van een kleinschalige detailhandelslocatie in het gebouw op de hoek Buizerdstraat-Merelstraat. De bewoners van Nederhoven zijn daarmee voor hun dagelijkse boodschappen aangewezen op de winkelcentra in de aangrenzende wijken Heer Oudelands Ambacht en Kort Ambacht.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

In het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn met name geconcentreerd in de omgeving Duivenvoorde en Lunenburg en bestaan uit Dienstencentrum Duivenvoorde, wijkcentrum Nederhoven, basisschool De Twee Wieken, een peuterspeelzaal, een kinderopvang, een gehandicaptenopvang en een gymnastiekaccommodatie.

De Twee Wieken heeft ook een dependance aan de Roerdompstraat. Op deze locatie is tevens een afdeling van Gemiva gevestigd, alsmede een kinderopvang en peuterspeelzaal. In het plangebied zijn daarnaast nog drie basisscholen gevestigd: basisschool De Brug aan de Laan van Nederhoven, Jenaplanschool Lindestein (inclusief peuterspeelzaal) aan de Buizerdstraat en basisschool De Kim aan de Roerdompstraat.

Er is een aantal huisartsenpraktijken in het plangebied aanwezig. Deze huisartsenpraktijken zijn gevestigd aan de Moermond, in het gezondheidscentrum aan de Meerkoetstraat en de Karekietstraat.

Ten slotte is een protestants-christelijke kerk gevestigd aan de Laan van Nederhoven.

### *Nutsvoorzieningen*

Aan het IJsvogelplein is een rioolgemaal met een materiaalopslag van de gemeentelijke buitendienst gevestigd. Op de hoek van de Devel en de Munnikensteeg staat een gemaal van het waterschap Hollandse Delta.

Door het plangebied loopt een watertransportleiding van waterleidingbedrijf Oasen. Het gaat hier om een belangrijke regionale transportleiding. Het merendeel van de leiding is 400/500 mm en een ander deel 315 mm.

### *Groen*

Zwijndrecht is groen van karakter, door de veelheid aan groenplekken en groenstroken. Nederhoven wordt omzoomd door groenplekken die onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van Zwijndrecht

en kent verder vrij veel wijkgroen, zij het kleinschalig. De waterlopen liggen veelal in het groen. Het groen langs de ontsluitingsweg in de wijk en langs de Kerkweg behoort tot de hoofdgroenstructuur van Zwijndrecht. De Devel vormt een belangrijke drager en functioneert voor het plangebied als een belangrijke groenzone. Grotere groene plekken zijn verder te vinden in de omgeving van de hoogbouw aan het Ooievaarplein, Vinkplein, Fazantplein en Leeuwerikplein. In het woongebied tussen Moermond en de Laan van Nederhoven ligt een lange autovrije groenzone waaraan de maatschappelijke voorzieningen en detailhandel van Lunenburg en Duivenvoorde liggen.

#### *Water*

Zwijndrecht is een waterrijke gemeente. Naast de Rijkswaterloop Oude Maas en het boezemwater van de Devel vormen de overige watergangen binnen het stedelijk gebied een onderdeel van de waterstructuur. Niet alleen voor waterberging en afvoer, maar ook voor de visueel ruimtelijke beleving vervullen de watergangen een belangrijke functie.

Het water in het plangebied is afkomstig uit de Waal. Vanuit de Waal in het noorden wordt water ingelaten in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Vervolgens stroomt dit water door naar het watersysteem van Zwijndrecht, waar het via een stelsel van singels en duikers afstroomt naar de Devel en de Molenviet. De Devel en de Molenviet voeren het water vervolgens af naar de polder.

Binnen de wijk Nederhoven liggen meerdere waterlopen waarvan de Devel de hoofdstroom is. Deze waterlopen lopen parallel aan Munnikensteeg, Groenendaal/Duinbeek, Kerkweg, Buizerdstraat, Lindtse Benedendijk en Roerdompstraat. In de Devel wordt indien nodig extra water ingelaten via de wijk Walburg. De Devel fungeert hierbij als overstort.

Een aantal waterlopen kent verschillende functies. Zo heeft de Devel naast een functie voor waterberging en afvoer tevens een natuurfunctie en is deze aangemerkt als viswater en recreatiewater. De waterlopen parallel aan de Munnikensteeg en de Kerkweg hebben ook een natuurfunctie. De waterlopen aan de Buizerdstraat, Roerdompstraat en Kerkweg hebben de functie recreatiewater.

Het watersysteem in het plangebied kent een aantal kwantitatieve en kwalitatieve knelpunten. De riolering zorgde zeker in het verleden ook voor knelpunten in de waterkwaliteit. De gemeente en het waterschap werken samen om deze knelpunten (verder) op te lossen. Het Gemeentelijk Rioleringsplan Zwijndrecht 2013-2017 (GRP) legt het beleid vast over riolering, hemelwater en grondwater binnen de gemeente, bevat een verantwoording van besteding van de rioolheffing en beoogt bij te dragen aan het oplossen van enkele knelpunten. Volgens het GRP is Zwijndrecht grotendeels gemengd gerioleerd en is er weinig ruimte voor de afvoer van hemelwater via het riool. Daarom zijn met het waterschap afspraken gemaakt over afkoppelen, zowel in nieuwe bebouwde gebieden als bestaand bebouwd gebied. In de Beleidsregels aansluiting riolering 2011 schrijft gemeente Zwijndrecht voor, dat huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater gescheiden worden ingezameld. Hemelwater wordt als enigszins mogelijk afgevoerd naar oppervlaktewater. Voorwaarde voor aansluiting van het huishoudelijk afvalwater op het openbaar riool is dat het openbaar riool voldoende capaciteit heeft.

#### *GVVP*

In juni 2016 is het nieuwe Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) 2016-2030 vastgesteld door de gemeenteraad. Een heldere en toekomstgerichte integrale visie verkeer, vervoer en mobiliteit is van belang voor een bereikbaar en leefbaar Zwijndrecht. Een goede bereikbaarheid is voor de economische vitaliteit van Zwijndrecht van groot belang. Tegelijk stellen inwoners en bezoekers van Zwijndrecht steeds hogere eisen aan de leefomgeving en aan de veiligheid. Het GVVP draagt bij aan een aantrekkelijk Zwijndrecht, waarin het goed wonen, werken en recreëren is.

Het hoofddoel van het verkeer- en vervoersbeleid van de gemeente Zwijndrecht is het realiseren van een gemeentebreed evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid op een duurzame wijze. Enerzijds betekent dit het bevorderen van de ruimtelijk-economische dynamiek in de gemeente en anderzijds het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving in de woonwijken.

Ter bevordering van de ruimtelijk-economische dynamiek biedt de bestemmingsplanregeling de nodige flexibiliteit. Het bestemmingsplan regelt ten eerste bij functiewijzigingen de 'extra' parkeervraag voor de

betreffende nieuwe initiatieven en/of plannen. Daarnaast wordt voldoende ruimte geboden voor in het openbaar gebied voor eventuele uitbreiding bij reconstructies, zodat daar waar mogelijk extra parkeervakken gerealiseerd kunnen worden.

#### *Autoverkeer*

Nederhoven wordt extern ontsloten vanaf de Burgemeester Pijl Hogeweglaan in het noorden, de Develsingel in het oosten en de Geerweg en Lindtsedijk in het zuiden. Het centrumgebied van Zwijndrecht, ten noordoosten van het plangebied, is via deze wegen goed bereikbaar vanuit de woonwijk.

Door het gebied loopt een ontsluitingslus bestaande uit de Laan van Nederhoven, de Hilverbeek, Moermond, de Buizerdstraat en de Merelstraat. De woonstraten sluiten hierop aan. De ontsluitingslus is voorzien van fietsstroken en gedeeltelijk vrij liggende fietspaden en kent een 50 km/u-regime.

Het grootste deel van de wegen in de woonwijk is opgenomen in verblijfsgebieden. Voor deze gebieden geldt een 30 km/u-regime. Kenmerkend voor deze gebieden is een smalle en soms doodlopende wegenstructuur.

#### *Langzaam verkeer*

De voet- en fietspaden vallen grotendeels samen met de groenstructuur. Zo is er een route in de centrale groenzone aanwezig en een route in het groen rondom de wijk.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een brug over de Devel die uitsluitend bestemd is voor langzaam verkeer richting de wijk Heer Oudelands Ambacht en dan met name het winkelcentrum Oudeland. De oever van de Devel is op een duidelijke en directe wijze bereikbaar vanuit het woongebied doordat voetpaden en buurtstraten gericht zijn op de Develoever.

#### *Parkeren*

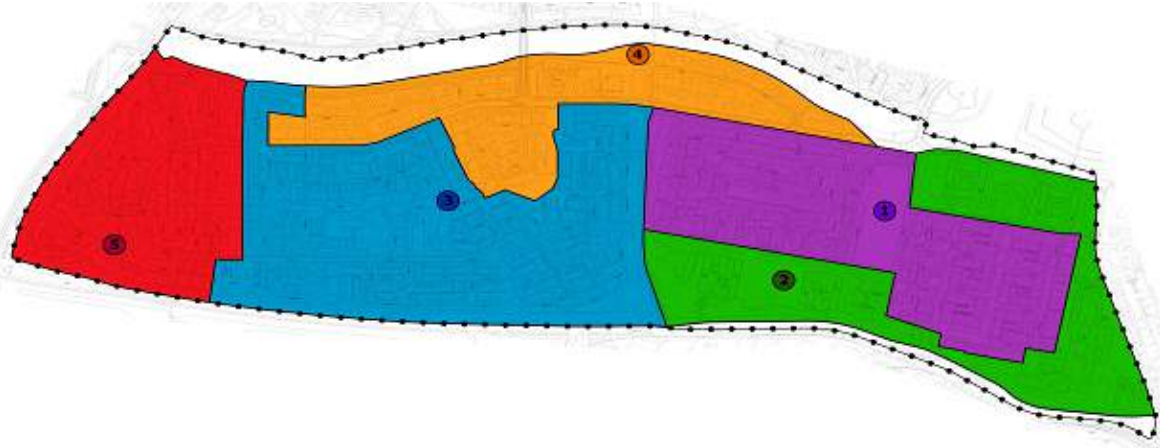
Het parkeren binnen het plangebied vindt voor een groot deel plaats langs wegen en woonstraten en op parkeerterreinen. Een deel van de woningen beschikt over parkeerplaatsen op eigen terrein of garageboxen. In de destijds gekozen infrastructuurontwerpen voor de verschillende deelgebieden van Nederhoven is gemiddeld een parkeernorm gehanteerd van 1 parkeerplaats per woning. In de woonwijken uit de jaren '70 ligt de parkeernorm rond de 0,7. In de woonwijken uit de jaren '90 ligt deze op ca. 1,2 parkeerplaats per woning.

#### *Openbaar vervoer*

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten door de busverbinding tussen Zwijndrecht en Dordrecht die wordt uitgevoerd door de openbaarvervoermaatschappij Arriva. Deze lijndienst rijdt door het plangebied over de Hilverbeek, Moermond, de Buizerdstraat, Merelstraat en de Laan van Nederhoven richting Develweg. De busverbinding ontsluit alle wijken van Zwijndrecht en halteert eveneens bij de treinstations van Zwijndrecht en Dordrecht Centraal.

### **2.2.2 Ruimtelijke structuur**

In de ruimtelijke structuur van Nederhoven zijn vijf deelgebieden te onderscheiden, te weten: woningbouw uit de jaren '60 (1), hoogbouw uit de jaren '60 (2), woningbouw uit de jaren '70 (3), (semi) vrijstaande woningbouw uit de jaren '70 (4) en woningbouw uit de jaren '90 (5). In de volgende figuur zijn deze deelgebieden weergegeven.



Figuur 2.1, Ruimtelijke structuur Nederhoven

### *Woningbouwjaren '60*

Het centrale oostelijke deel van het plangebied, de vogelbuurt, bestaat uit woningbouw uit de jaren '60. De woningbouw wordt gekenmerkt door architectonische en stedenbouwkundige herhaling van rijen of blokken. Deze zorgen voor samenhangende composities die als zelfstandige eenheden in de ruimtelijke structuur liggen. Samen met groenstructuren in de wijk geven voor- en achtertuinen van de woningen de wijk een groen karakter.

De voorgevels zijn georiënteerd op de straat. De rechte rooi- en noklijnen lopen evenwijdig met de straat en zorgen per rij voor een samenhangend beeld.

De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak of een enkele keer een plat dak. Hoekwoningen zijn op een raam of deur in de zijgevel na grotendeels gelijk aan tussenwoningen. Hier en daar zijn dakvlakken voorzien van veelal individuele dakkapellen of dakramen. De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig. Het kleurgebruik is terughoudend en meestal samenhangend per rij of blok.

### *Hoogbouwjaren '60*

Deze grootschalige bebouwing komt voor langs de zuidoostelijke rand van Nederhoven. Aan de zuidzijde ligt de Lindtsedijk waaraan ook het industrieterrein Groote Lindt/Dordt West is gelegen. Aan de oostzijde ligt de Develweg en de wijk Kort Ambacht.

De belangrijkste karakteristiek wordt gevormd door de grote schaal van zowel de bebouwing als de omliggende openbare ruimte. De openbare ruimte wordt grotendeels gebruikt voor parkeren. De grote schaal maakt dat deze gebieden eenvoudig te herkennen zijn in de structuur van de kern.

Binnen de structuur van de wijk is er een duidelijke hoofdorïentatie te herkennen voortkomend uit de richting van een belangrijke infrastructuurlijn. De bebouwing volgt deze hoofdorïentatie of staat hier haaks op. Deze oriëntatie komt ook tot uiting in strakke rooilijnen. Het karakter van de bebouwing wordt bepaald door zowel de herhaling van de woningen in de gebouwen als van de gebouwen zelf. De opbouw van de gevel is eenvoudig en heeft een sterke horizontale geleiding. Deze geleiding wordt doorbroken door de accentuering van ingangspartijen en trappenhuizen. De gebouwen hebben een opbouw tot zeven bouwlagen, waarbij de onderste laag veelal wordt gebruikt als berging.

De detaillering van de flatgebouwen is eenvoudig en seriematig van aard.

### *Woningbouwjaren '70*

Een groot gedeelte van het plangebied is een planmatig opgezet woongebied waarin de woningen zijn gegroepeerd in clusters of rijen waarbinnen hetzelfde woningtype telkens herhaald wordt. Aan de zuidzijde ligt de Geerweg en aansluitend het bedrijventerrein De Geer. Aan de oostzijde ligt de Kerkweg die begeleid wordt door waterpartijen en groenstroken. Aan de noordzijde liggen (semi)vrijstaande

woningen.

Een verzameling clusters of rijen vormt een woonerf dat ontsloten wordt door een meanderend stratenpatroon dat gedeeltelijk autovrij kan zijn.

Binnen een erf komt over het algemeen één woningtype voor. Door een wisselende oriëntatie van de geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte ontstaat een gedifferentieerd beeld hoewel de hoofdoriëntatie van de meeste woningen gericht is op het centrale deel van het woonerf. Binnen dit gedifferentieerde beeld verspringen de rooi- en noklijnen.

De opbouw van de woningen wisselt van eenvoudig tot gedifferentieerd maar bestaat over het algemeen uit één tot twee lagen met een zadeldak. De hellingshoeken van de kap kunnen wisselen. De goot- en nokrichtingen van de kappen zijn afwisselend en vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen en dakramen.

De detaillering van de woningen is meestal eenvoudig met weinig accenten en seriematig van aard. Op enkele plekken komen vrijstaande en gestapelde woningen voor die door hun massa, opbouw en vorm een individuele uitstraling hebben.

Centraal in de wijk is een wijkcentrum gevestigd bestaande uit detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Het wijkcentrum heeft een afwijkende opbouw bestaande uit eenvoudige volumes met een plat of hellend dak en een sobere detaillering.

#### *(Semi) vrijstaande woningbouw jaren '70*

Deze woningbouw komt voor langs de Devel, ten noorden van de seriematige woningbouw uit de jaren '60 en '70. De bebouwing is over het algemeen gevarieerd en bestaat uit eenvoudige (semi)vrijstaande woningen tot grotere villa's. Deze gebieden hebben een planmatige opzet maar de woningen zijn in een lossere verband ten opzichte van elkaar gebouwd. Direct aan de openbare ruimte grenzen de ruime tuinen die worden ontsloten door inritten. De woningen staan vrij, meestal midden of iets achter op de kavel. De bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijnen enigszins verspringen. De woningen zijn individueel en soms zeer gedifferentieerd vormgegeven. Soms komt ook beperkte herhaling van een woningtype voor. De opbouw van de woningen bestaat meestal uit één tot twee bouwlagen met een hellend of plat dak. Er komen verschillende kapvormen voor. Veel woningen hebben mee-ontworpen op-, aan- en uitbouwen zoals erkers of carports.

De detaillering van de gebouwen is meestal van gemiddeld niveau, maar ook zeer zorgvuldig ontworpen en rijke details komen voor. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend.

#### *Woningbouw jaren '90*

Deze woningbouw is het laatst gebouwde deel van de wijk Nederhoven. Aan de westzijde ligt de Munnikensteeg die de woningen scheidt van het buitengebied. Aan de noordzijde ligt de Devel met het daarlangs aangelegde Munnikenpark in de wijk Heer Oudelands Ambacht. Aan de zuidzijde ligt de Geerweg waaraan ook het industriegebied De Geer is gelegen.

De woningbouw heeft een heldere structuur en gevarieerde woningen die per rij of cluster worden herhaald. De wijk heeft een open karakter. Langs straten staan bomen en tussen stoep en parkeerplaatsen zijn groenstroken aangelegd.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Clusters hebben vaak hun eigen sfeer. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met een zadeldak of lessenaarskap en soms een terugliggende tweede laag of kap. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding.

De architectuur van de woningen is zorgvuldig en eenvoudig. Het materiaal- en kleurgebruik zijn samenhangend.

## 2.3 Beheer

Voorliggend plan is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande (legale) situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, is vastgelegd. In het bestemmingsplan 'Nederhoven' uit 2007 is bepaald dat onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meerdere of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie zijn in het bestemmingsplan uit 2007 wel royale of minder royale mogelijkheden binnen de functie gegeven. Deze mogelijkheden zijn in beginsel overeenkomstig het plan uit 2007 overgenomen. Dit betekent dus dat ook de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden in beginsel zijn overgenomen.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet primair of de functie daar goed is of mooi. Wel is de vraag of deze (nog) passend in de omgeving zijn (beginsel van een goede ruimtelijke ordening). Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is (niet alleen geen goede ruimtelijke ordening of een matige, maar feitelijk een slechte ruimtelijke ordening) dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen echter geen functies voor die zéér storend zijn.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies.

### *Wonen*

Wonen is de meest voorkomende functie in het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt deze functie beheerd met daarbij royale bouwmogelijkheden. Bestaande bouwrechten worden in beginsel gerespecteerd. Hierbij is een bouwregeling opgezet welke rekening houdt met de diverse bebouwingscategorieën. De grenzen aan de bebouwing zijn in dit plan bepaald op basis van datgene dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden bij de diverse categorieën. Door dit maximum wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft (bijvoorbeeld een dicht bebouwd gebied zal dus dichtbebouwd blijven). Het maximum is dus niet altijd vastgelegd op de bestaande bebouwing, maar kan enige ruimte bieden voor extra bebouwing. Deze ruimte wordt in beginsel uitsluitend op het achtererf geboden, waar een bepaalde mate van flexibiliteit voor de bewoners gewenst en aanvaardbaar is. Op de voor- en zijerven gelden striktere regels (zie het subkopje hierna). Wanneer het maximum van de bouwmassa bereikt is en om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst wordt, dan dient hiervoor een afweging te worden gemaakt. Hierbij kan specifiek worden gekeken naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst. Dit kan met een binnenplanse afwijking binnen het plan ex artikel 2.12 onder 1a ten 1e van de Wet ruimtelijke ordening (dit geldt ook voor andere functies dan de woonfunctie). Voor een buitenplanse afwijking dient gebruik te worden gemaakt van een artikel 2.12 onder 1a ten 3e van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij een en ander mogelijk is met de kruimellijst (artikel 2.12 onder 1a ten 2e). Daarna dient gebruik te worden gemaakt van hetzij een wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening of een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Vooreven

Met het oog op de wens om binnen de gemeente zoveel mogelijk rechtsgelijkheid te creëren, maar anderzijds bestaande bouwrechten en legale bebouwing te respecteren, is een specifieke regeling voor bebouwing in vooreven opgesteld. De vooreven hebben in het plan de bestemming 'Tuin'. Hiertoe behoren ook de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. De regeling is opgesteld overeenkomstig het gemeentelijk beleid voor bijgebouwen. In Nederhoven komen op relatief veel percelen aanbouwen op het voorerf voor, soms van aanzienlijke omvang. Dit betreft met name de woonbebouwing uit de jaren '70.

In beginsel wordt het niet gewenst geacht om méér bebouwing in het voorerf toe te staan dan reeds

legaal aanwezig is. De bouwregels zijn dan ook zo opgezet dat nieuwe aanbouwen en andere gebouwtjes in het voorerf niet worden toegestaan, met uitzondering van kleine uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals een erker. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke afwijkingenbeleid. Bestaande legale bebouwing in het voorerf wordt ten behoeve van de rechtszekerheid specifiek op de verbeelding van het plan opgenomen en mag in de bestaande omvang worden gehandhaafd.

De beschreven systematiek leidt op een aantal percelen tot wijzigingen van de manier waarop aan- en bijgebouwen op het voorerf zijn bestemd. In de bijlage bij deze toelichting is een lijst opgenomen van adressen waar sprake is van wijzigingen.

#### Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven onder voorwaarden toe te staan. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Van oudsher zijn aan-huis-verbonden beroepen (tandarts, architect etc.) toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt onder meer in dat de bewoner van de woning ook de beroepsuitoefenaar is.

Steeds meer is er echter de vraag om ook aan-huis-verbonden bedrijvigheid toe te staan. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Een dergelijk kleinschalig bedrijf met een beperkte ruimtelijke uitstraling kan onder specifieke voorwaarden uitstekend passen in een woonwijk. Vanuit de optiek van het stimuleren van (startende) ondernemers in woonwijken en het vergroten van de levendigheid in de wijk en het straatbeeld is dit een positieve en gewenste ontwikkeling.

Excessen, zoals overlast of parkeer- of verkeersproblemen moeten echter voorkomen worden. Daarom is ervoor gekozen om enerzijds flexibiliteit te bieden door zowel de aan-huis-verbonden beroepen als bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 rechtstreeks toe te staan. Hieraan is een aantal strikte randvoorwaarden verbonden. Zo mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning voor deze doeleinden worden gebruikt, met een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup>. Verder dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijk beleid, dienen problemen in de verkeersafwikkeling te worden voorkomen, en zijn horeca, detailhandel en bedrijfsmatige activiteiten die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen, niet toegestaan. Ook zijn geen reclame-uitingen toegestaan aan de gevel en de dakrand. Binnen deze voorwaarden worden aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in een woonomgeving aanvaardbaar geacht, omdat geen onevenredige aantasting van het woonmilieu plaatsvindt.

Met een binnenplanse afwijking kan het college bedrijven van milieucategorie 2 toestaan. In specifieke gevallen kan een dergelijk bedrijf in kleinschalige omvang eveneens aanvaardbaar zijn. Aan deze binnenplanse afwijking zijn aanvullende voorwaarden verbonden.

#### Tuinen

De tuinen in het plangebied zijn in principe particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en/of civieltechnisch oogpunt zijn toegestaan. Zoals eerder aangegeven wordt bestaande legale bebouwing echter gerespecteerd. Het 'volbouwen' van het voorerf dient echter te worden voorkomen. Verhardingen zijn ook vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst, omdat de hemelwaterafvoer toeneemt als gevolg van de toename van verhard oppervlak. Hierdoor ontstaat versnelde afvoer naar riolering en oppervlaktewater. De riolering wordt extra belast en er moet ruimte gecreëerd worden om hemelwater op te vangen.

De gronden die aangewezen zijn als tuin zijn dus 'tuin' in de gebruikelijke betekenis van het woord en dienen dat te blijven.

#### *Openbaar gebied (verkeer, verblijf, groen, water, etc.)*

De openbare gebieden binnen het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit komt tegemoet aan de alledaagse gang van zaken, waarbij de inrichting van openbare ruimte regelmatig kan veranderen, en de wens om de inrichting van het openbaar gebied binnen bepaalde functies flexibel te houden. De loop van een fiets- of wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen of uitbreiden van een



groenstrook zijn ontwikkelingen die binnen de planperiode op meerdere locaties kunnen voorkomen en die in beginsel weinig bezwaarlijk zijn uit ruimtelijke en milieuhygiënisch oogpunt. Het openbare gebied blijft na een dergelijke herinrichting nog steeds een openbaar gebied. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in de mogelijkheid om dergelijke aanpassingen aan de openbare ruimte te verrichten. Dit uit zich door ruime bestemmingsvlakken 'Verkeer - Verblijfsgebied' en flexibele, ruime gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming.

De grotere groene gebieden in het plangebied die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van Zwijndrecht zijn als zodanig bestemd (bestemming 'Groen'). De gemeente streeft ernaar om de hoofdgroenstructuur zoveel mogelijk vrij te houden van verharding voor bijvoorbeeld parkeren. Gezien de gewenste flexibiliteit wordt het algemeen uitsluiten van deze voorzieningen echter niet wenselijk geacht.

De grotere oppervlaktewateren in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Om deze wateren is een beschermingszone opgenomen ter waarborging van de waterhuishoudkundige belangen.

#### *Detailhandel en horeca*

Deze functies komen slechts op beperkte schaal in het plangebied voor. De bestaande functies zijn conserverend bestemd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van deze functies. Horeca is in het algemeen een functie waarbinnen een grote verscheidenheid bestaat aan gelegenheden waarvan het gebruik in mindere of meerdere mate ruimtelijke consequenties heeft. Daarom is een onderverdeling gemaakt in horeca in vier categorieën. Deze categorieën geven de aard van de horeca aan.

De in het plangebied aanwezige horeca, een restaria aan de Patrijsstraat 1a, is in dit bestemmingsplan aangeduid als horeca van categorie B. Andere/zwaardere typen van horeca zijn niet toegestaan. Vergelijkbare of lichtere vormen echter wel. De gemeente wil terughoudend omgaan met het toestaan van buitenterrassen. In de regels van dit bestemmingsplan worden daarom uitsluitend bestaande terrassen toegestaan. De restaria beschikt over een buitenterras. Uitbreiding van het terras of realisatie van een nieuw terras is in beginsel uitgesloten. Realisatie of uitbreiding van een terras zal per situatie ruimtelijk-juridisch worden afgewogen.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Er komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor in het plangebied. Deze voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De bouwmogelijkheden bij deze functies zijn daarom daar waar mogelijk ook wat ruimer dan bij de overige niet-woonfuncties. Hierbij is wel rekening gehouden met de nabijheid van woningen. Daar waar woningen vlak bij de maatschappelijke functie zijn gelegen heeft de maatschappelijke functie weinig bouwmogelijkheden. Daar waar de woningen verder weg zijn gelegen zijn de mogelijkheden groter. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden zijn de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen op de bestemmingsplankaart opgenomen. In een enkel geval heeft een correctie plaatsgevonden, zodat de bestaande legale bebouwing overal binnen het bouwvlak valt. Echt grote bouwuitbreidingen zijn niet mogelijk in dit bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden zijn, gezien de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen, ook ruim geformuleerd. Een te beperkende regeling voor het maatschappelijk vastgoed is niet wenselijk. Ook dit is in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan 'Nederhoven'. Een niet-maatschappelijke functie op deze locaties is pas na een nieuw ruimtelijk-juridisch afwegingsproces mogelijk.

## **2.4 Ontwikkelingen**

Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen die onder het regime van het vorige bestemmingsplan zijn uitgevoerd, danwel in afwijking daarvan zijn vergund, zijn in het nieuwe bestemmingsplan 'Nederhoven' verwerkt.

Indien men een ontwikkeling binnen het plangebied wil uitvoeren dan zal dit via een separate procedure moeten plaatsvinden.

## Hoofdstuk 3    Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 13 maart 2012)**

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 ontwerpstructuurvisie 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.

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.

Deze doelen zijn vertaald in 13 nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende nationale belangen van belang:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren ;
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Op dit moment zijn in het Barro 14 nationale belangen aangegeven:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote Rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorzieningen;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied;
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

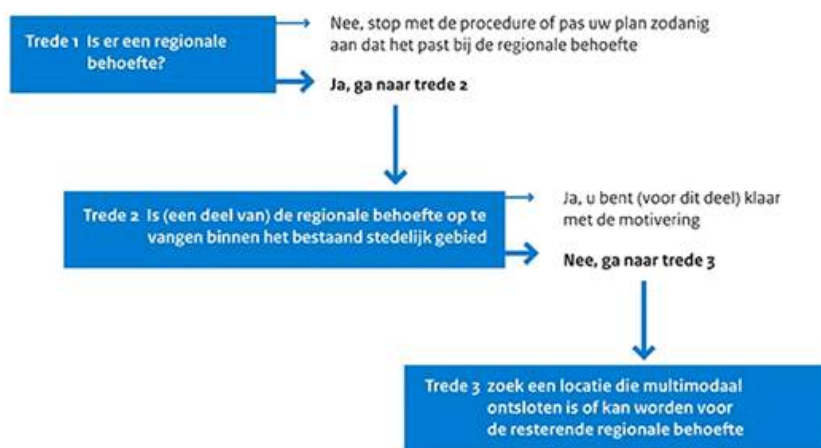
Deze nationale belangen zijn in het plangebied niet direct van toepassing. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Geconstateerd kan worden dat het Barro geen directe doorwerking naar het voorliggende bestemmingsplan heeft en het plan niet in strijd met het Barro is.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder bestaat uit drie stappen die moeten worden doorlopen. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

## De ladder



Figuur 3.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe bebouwing danwel in nieuw gebruik ten opzichte van de vigerende en bestaande legale situatie. Er is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag. Het bestemmingsplan maakt dan ook geen nieuwe stedelijke

ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. De eerste herziening van de Structuurvisie is op 23 februari 2011 vastgesteld. De actualisering van de Structuurvisie is op 9 juli 2014 vastgesteld. In de 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 Structuurvisie vervangt het interimbeleid voor de provinciale ruimtelijke ordening. Het interimbeleid was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020, de vier streekplannen en alle herzieningen en uitwerkingen daarvan en de Nota Regels voor Ruimte. Voorts implementeert de Structuurvisie de beleidslijnen uit de Voorloper Groene Hart. Het grootste deel van het interimbeleid komt overeen met het provinciaal belang zoals geformuleerd in deze structuurvisie. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie. In de structuurvisie zijn vier rode draden opgenomen:

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

### Visie ruimte en mobiliteit

De provincie integreert met deze visie haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling, zodat ze elkaar versterken. Een voorbeeld is het concentreren van stedelijke functies op locaties waar de bereikbaarheid op orde is en waar nog capaciteit op het mobiliteitsnetwerk beschikbaar is. De provincie anticipeert op de Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid.

De provincie wil dat wordt voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen. Die vraag ontwikkelt zich sinds enkele jaren onomkeerbaar door structurele demografische ontwikkelingen. De groei ontstaat door buitenlandse migratie en de trek van jongeren naar universiteits/hbo-steden.

Door de vergrijzing wordt het aandeel ouderen groter. Ook blijven ouderen langer zelfstandig wonen. Door dit alles blijft het aantal huishoudens aanzienlijk groeien en betreft die groei per saldo bijna uitsluitend huishoudens met één inkomen. Die groep zoekt naar betaalbare woningen bij bestaande voorzieningen. Door het voorgaande vindt huishoudensgroei voor het overgrote deel plaats in de stedelijke agglomeratie. In delen van het Groene Hart en op de eilanden heeft de woningvoorraad steeds minder te groeien; in sommige gebieden daalt het aantal huishoudens al voor 2030.

De woningmarkt is een voorraadmarkt. In het overgrote deel van de vraag kan worden voorzien door (her)gebruik, vernieuwbouw, renovatie, verhuur en verkoop van de bestaande voorraad. In een deel van de behoefte aan eengezinswoningen kan bijvoorbeeld worden voorzien doordat woningen vrijkomen door verhuizing naar zorgseenheden of door het overlijden van ouderen. Wij verwachten van gemeenten dat zij met elkaar in regionale visies vanuit dat perspectief vertrekken. Dat wil zeggen dat inzicht wordt gegeven in de mogelijkheden die de bestaande voorraad en doorstroming bieden, dat voorraad- en huisvestingsbeleid worden vastgesteld en dat daaruit volgende acties worden geformuleerd. Het bouwprogramma is het sluitstuk, dat volgt uit kwalitatieve en kwantitatieve behoefferamingen en uit de voorziene ontwikkeling van voorraad en de bewoning daarvan.

De provincie biedt de gemeenten hiervoor een referentiekader aan via woningmarktverkenningen. Woningbouw zal voor het grootste deel plaats moeten vinden in de stedelijke agglomeratie. Maar ook

daarbuiten is er bouwbehoefte. Het grootste deel van de bouwbehoefte betreft woningen in een centrumstedelijk, buitencentrum- of centrumdorps milieu. Maar ook in andere milieus moet worden bijgebouwd. De provinciale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte-ramingen, die eens per drie jaar worden geactualiseerd, vormen een referentiekader voor het gesprek tussen provincie en regio's over de actualisering van regionale woonvisies. De hoofdlijnen van dat kader staan in het Programma ruimte.

Het accent van de bouwbehoefte op stads-en dorpscentra en hun directe omgeving, past goed bij de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland. Als op die plaatsen wordt gebouwd, kunnen voorzieningen beter worden benut of versterkt (HOV), de leefbaarheid en agglomeratiekracht worden versterkt en de groene ruimte worden gespaard.

Door de structurele veranderingen in de behoefte is de afzet van de woningbouw waarin de huidige plannen voorzien niet altijd zeker. Veel plannen zijn hard nodig om de benodigde productie te halen. Maar ook zal in een deel van die plannen prijsklasse en/of woonmilieu moeten worden aangepast op de actuele regionale behoefte, opdat de woningen ook afgezet zullen worden en het woningtekort kan worden ingelopen. Gemeenten en regio's zijn aan zet, met als primaire partners corporaties en ontwikkelaars. Regionale samenwerking en onderlinge afstemming zijn nodig. Daarmee wordt voorkomen dat partijen op elkaar wachten met het aanpassen van plannen. De uitgangssituatie verschilt per regio. Wij geven in het Programma ruimte regiospecifieke hoofdlijnen voor actualisering van regionale visies. Als plannen niet voor de planhorizon van deze visie (2030) tot ontwikkeling komen, is heroverweging van bestemmingsplannen aan de orde.

### **Programma ruimte 2016**

Bij besluit van 14 december 2016 hebben Provinciale Staten het Programma ruimte vastgesteld. Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Beiden worden vastgesteld door Provinciale Staten. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

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

### **Verordening ruimte 2014 met de Actualisering 2016**

De Visie ruimte en mobiliteit is vastgesteld in juli 2014, evenals de bijbehorende Programma's ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte 2014. Alle documenten gezamenlijk worden aangeduid met de noemer VRM.

Naar verwachting treedt eind 2018 de Omgevingswet in werking. De nu nog verplichte, sectorale planvormen voor ruimte, mobiliteit, water en milieu gaan dan vervallen. Hiervoor in de plaats komt een nieuw stelsel voor integraal omgevingsbeleid, bestaande uit één omgevingsvisie, programma's en één verordening. De provincie werkt toe naar integratie van het omgevingsbeleid en de VRM wordt hier straks onderdeel van. Met het oog hierop is het wenselijk de VRM actueel te houden. De overgang naar integraal omgevingsbeleid gaat gemakkelijker als de te integreren beleidsproducten actueel zijn. Inhoudelijk en procesmatig gezien wordt bij actualisering van de VRM zoveel mogelijk voorgesorteerd op de Omgevingswet.

De Visie ruimte en mobiliteit heeft een strategisch karakter en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal beleid ten aanzien van ruimte en mobiliteit. De visie is robuust van opzet en daarom lang houdbaar. Het Programma ruimte en het Programma mobiliteit bevatten anders dan de visie veel concretere gegevens over programma's, projecten en ontwikkelingen. Aanpassing daarvan is daarom met enige regelmaat nodig. Ook aanpassing van de Verordening ruimte is soms nodig vanwege de daarin opgenomen

kaarten met precieze begrenzingen en de doorwerking daarvan naar gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Actualisering*

Sinds de vaststelling van de VRM zijn twee partiële wijzigingen vastgesteld, met name in verband met enkele urgente ontwikkelingen. De Actualisering 2016 is eigenlijk de eerste reguliere actualisering, omdat de aanleiding voor deze actualisering al bij de vaststelling van de VRM was voorzien. Aan de regio's is namelijk gevraagd de visies voor kantoren en wonen voor 1 juli 2015 te actualiseren. De geactualiseerde regionale visies leiden tot aanpassingen in het Programma ruimte (3 ha kaart) en de Verordening ruimte.

Een andere aanleiding betreft het Hoofdlijnenakkoord van de nieuwe coalitie. In het Hoofdlijnenakkoord zijn met betrekking tot het ruimtelijk beleid onder meer aanpassingen aangekondigd met betrekking tot slim ruimtegebruik, de omvang van agrarische bouwpercelen en intensieve veehouderij aangekondigd.

Sinds de inwerkingtreding van de VRM zijn er enkele veranderingen aangebracht in het samenhangende systeem van beleidsproducten. De Agenda ruimte is als uitvoeringsinstrument vervallen, hetgeen leidt tot aanpassing van het Programma ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit krijgt expliciet de status van Waterplan. Het toetsingskader vergunningverlening bodemenergie is ingetrokken en vervangen door een nieuwe beleidsregel.

Daarnaast leidt de uitvoeringspraktijk ook tot aanpassingen in het beleid. Soms is het beleid op onderdelen onduidelijk, soms zijn er nieuwe ontwikkelingen waar nog niet goed op kan worden ingespeeld. Ook kan het zijn dat er behoefte is om meer ruimte te geven of juist scherper te sturen.

#### *Inhoud Verordening*

In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen, en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit, van provinciaal belang. Volgens de verordening ligt het plangebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied: onder bestaand stads- en dorpsgebied bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk, mits de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen (zie paragraaf 2.3.3). De ladder is niet van toepassing voor dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan binnen het stads- en dorpsgebied kan detailhandel mogelijk maken binnen of aansluitend op een bestaande winkelconcentratie. Er wordt geen nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt. De bestaande kleinschalige detailhandelsvoorzieningen worden conserverend bestemd. Tot slot ligt het plangebied in de zone archeologische verwachtingswaarde Romeinse Limes. In paragraaf 4.2 (archeologie en cultuurhistorie) wordt nader op ingegaan op de wijze waarop de bescherming van archeologische waarden in het plangebied plaatsvindt.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Verordening ruimte 2014.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden'**

De Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht) hebben gezamenlijk het motto 'Spetterend wonen' verwoord in de Woonvisie Drechtsteden 2010 - 2020. Dit komt neer op:

- Kwaliteit verbeteren.
- Toevoegen wat ontbreekt.
- Nú doen wat nú moet.

In deze woonvisie hebben de Drechtsteden afgesproken de kwaliteit van wonen in de regio meer te

verbeteren. Het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus en het kwalitatief verbeteren van het woningaanbod moet daar invulling aan geven.

Wanneer nieuwe woningen worden gebouwd zullen deze moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit. Dit betekent ondermeer dat er meer woningen voor de hogere inkomensgroepen en meer woningen geschikt voor ouderen zullen komen. De aandacht wordt, naast nieuwbouw, meer gericht op de bestaande woningen en de bestaande wijken.

De opgave voor Zwijndrecht bestaat voornamelijk uit het op orde houden van de kwaliteit van woningen en woonomgeving in deze wijken met aandacht voor versterking van het groene karakter. Net als voor Dordrecht, geldt ook voor Zwijndrecht een krimpambitie wat betreft de sociale woningvoorraad.

In Zwijndrecht zijn de laatste jaren veel plannen voor appartementen ontwikkeld, ook in het plangebied van 'Noord'. Voor zover er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, wordt in eerste instantie aan grondgebonden woningen gedacht. Het gebied 'Noord' wordt in de woonvisie benoemd als 'stadswijk' met een sloopbehoefte van 1.600 woningen en een nieuwbouwproductie van 1.100 voor de periode 2010-2020.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden'.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad'**

De Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad', is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2010. In deze structuurvisie heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar vastgelegd. Speerpunten hierin zijn de versterking van het aanbod van woningen voor iedereen, aantrekkelijke vestigingslocaties voor bestaande en nieuwe bedrijven en een blijvend goede bereikbaarheid vanuit de Randstad en vanuit het zuiden van het land.

De ambitie voor de wijk Nederhoven is 'een groene wijk waar jong en oud samen prettig wonen'. De gemeente streeft er naar de bestaande groene kwaliteiten te behouden en waar mogelijk deze te versterken. Voorliggend bestemmingsplan is hierin faciliterend door het opnemen van ruime bestemmingen 'Groen' en een flexibele regeling voor het openbaar gebied. Verbetering van de bereikbaarheid van het buitengebied en de Oude Maas verdient verder de aandacht.

In de structuurvisie wordt een aantal projecten benoemd. Geen van deze projecten ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nederhoven.

#### **Conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en laat geen nieuwe woningbouwontwikkelingen toe. Het toevoegen van woningen is op basis van het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Als initiatieven zich voordoen, dient een separate procedure te worden doorlopen. Door het bieden van flexibele mogelijkheden op de bestaande woonpercelen (achtererven) en de regeling voor het openbaar gebied, is het bestemmingsplan wel faciliterend voor het op orde houden van de kwaliteit van de woningen en het openbaar gebied in het plangebied.

#### **Parkeerbeleidsplan (2009)**

In dit parkeerbeleidsplan zijn de beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten van de gemeente Zwijndrecht met betrekking tot het parkeren in de hele gemeente vevat. Op basis van dit beleid zijn de maatregelen die hieruit voortvloeien in een uitvoeringsprogramma beschreven en zijn de organisatorische en financiële consequenties benoemd.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht 2006 – 2015 is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVVP biedt een kader voor het uitwerken van het parkeerbeleidsplan. De beoogde doelen van het parkeerbeleid zijn:

- Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- Het faciliteren van noodzakelijk autoverkeer, het beperken van (niet-noodzakelijk) woonwerkverkeer

per auto;

- Het optimaal gebruiken van schaarse ruimte;
- Het voorkomen van parkeeroverlast;
- Een minimaal kostendeekkende parkeereexploitatie.

In het parkeerbeleidsplan is een beleidsinstrument Woonwijken en een beleidsinstrument Bedrijventerreinen opgenomen. Als uitgangspunt bij woonwijken geldt 'ontspannen woonwijken'. In de woonwijken moeten met name bewoners en hun bezoekers kunnen parkeren. In woonwijken waar 's nachts de parkeerdruk hoger is dan 90% wordt de overlast veroorzaakt doordat de parkeervraag van bewoners groter is dan het aanbod aan parkeerplaatsen in de buurt. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit is dan wenselijk maar mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat groen, en in ieder geval de hoofdgroenstructuur, niet aangetast mogen worden.

Bij de bedrijventerreinen moet het aan de aldaar gevestigde bedrijven gerelateerde verkeer kunnen parkeren, alhoewel woon-werkverkeer als niet-noodzakelijke doelgroep wordt gezien. Andere doelgroepen zijn locatievreemd en hoeven daarom niet op de bedrijventerreinen te kunnen parkeren. De parkeergelegenheden op de bedrijventerreinen is onderzocht en er is geen tekort aan parkeerplaatsen.

#### *Conclusie*

In het onderhavige beheergerichte bestemmingsplan heeft het parkeerbeleidsplan geen directe consequenties. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient evenwel rekening te worden gehouden met dit beleid door daar waar mogelijk extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit is in de gebruiksregels van de diverse bestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen. Zodoende wordt bij functiewijzigingen geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en aan het parkeerbeleidsplan wordt voldaan. Na eventuele herziening van het parkeerbeleidsplan binnen de planperiode, is het nieuwe beleid van toepassing.

#### **Groenstructuurplan 2005-2015 (2009)**

Het Groenstructuurplan 2005-2015 (25 augustus 2009) geeft een meerjarenvisie op beheer en inrichting van de openbare ruimte, met speciale aandacht voor de bestaande groenstructuur. Voor de visie is een inventarisatie en analyse uitgevoerd naar het groen en aanverwante zaken. De hieruit voortgekomen knelpunten en potenties vormden aanknopingspunten voor het opstellen van de groenvisie, een essentieel onderdeel van het Groenstructuurplan. Uit de visie blijkt dat de hoofdgroenstructuur een basis biedt voor de ontwikkelings- en beheermaatregelen om het groen in de gemeente aantrekkelijk te maken en een duurzaam karakter te geven. Met betrekking hierop zijn diverse uitgangspunten geformuleerd om zowel de hoofdgroenstructuur als de wijkgroenstructuur en het overig groen te handhaven en te versterken. Het groenstructuurplan maakt onderscheid in hoofdgroenplekken en wijk- en buurtgroen. In bepaalde gevallen is in het groen deels bebouwing aanwezig.

#### *Conclusie*

Een groot gedeelte van het plangebied, met name aan de randen en binnen de centrale zone, bestaat uit groen. De hoofdgroenstructuur is dan ook als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan is faciliterend voor het beheer en de mogelijke versterking van deze groenstructuren.

#### **Woonvisie 2010-2020**

In december 2009 heeft de regio Drechtsteden de woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. De woonvisie zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. De kerngedachte van deze regionale woonvisie luidt:

"aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen; met kwalitatieve verbeteringen van bestaande woningen en wijken en toevoegingen van nieuwe elementen die de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat in de regio vergroten"

De Drechtsteden zijn een karakteristiek gebied midden in de delta van de grote rivieren. Aan deze ligging heeft de regio haar ontstaan te danken. En nog steeds bepaalt de ligging het beeld: een historische stad, karakteristieke kernen en unieke landschappen er omheen. De combinatie van stedelijke elementen, hoogwaardige voorzieningen, bereikbaarheid over land, water en per spoor, een hoogwaardig cultureel aanbod, historie, moderne kennisinfrastructuur, unieke landschappen, maritieme mogelijkheden maken de Drechtsteden tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bewoners, bedrijven



en bezoekers.

Om de kansen te verzilveren is kwaliteitsverhoging op korte termijn noodzakelijk. De langzaam teruglopende bevolkingsgroei gaat over enkele decennia over in een bevolkingsafname. Daarom moet op het gebied van wonen nú worden geïnvesteerd in extra kwaliteit in de woningvoorraad en vernieuwing van bestaande wijken, met speciale aandacht voor woningen, woonomgeving en voorzieningenaanbod.

De visie geeft aan dat wordt ingezet op twee ontwikkelingen: meer en beter aanbod aan levendig centrumstedelijk milieu en rustig groen milieu. Essentieel in de benadering van zowel bestaande situaties als nieuwe ontwikkelingen is samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen en optimale samenwerking tussen alle betrokken partijen. Marktpartijen kunnen vooral een belangrijke rol spelen door hun kennis van ontwikkeling en financieringsmogelijkheden. Samenwerking met deze en andere partijen is noodzakelijk om zoveel mogelijk kennis, ervaringen en middelen in stelling te brengen en breed draagvlak te creëren.

De Woonvisie gaat voor Zwijndrecht uit van een woningvoorraad voor 2010 van 20.250 woningen, en van een woningvoorraad voor 2020 van 21.650 woningen. Als een van de belangrijke aandachtspunten voor Zwijndrecht noemt de Woonvisie: 'de relisering van het levendig stedelijke milieu vergt investeringen in de bijbehorende voorzieningen'.

De centrale ambitie is in de woonvisie uitgewerkt in twee doelstellingen. Een gericht op de woonkwaliteit, een op de kwaliteit van de woonomgeving. Verder zal het de komende jaren minder gaan om grote projecten, maar meer om kleine initiatieven. Kwantitatief is er geen probleem op de woningmarkt, kwalitatief nog wel. Met kleine, gerichte ingrepen kan de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad worden verbeterd.

#### *Conclusie*

In het onderhavige beheergerichte bestemmingsplan heeft de woonvisie geen directe consequenties. Bij woningbouwontwikkelingen in het plangebied dient evenwel rekening te worden gehouden met dit beleid.

#### **Afwijkingenbeleid Zwijndrecht 2015**

De komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gaf voor de gemeente Zwijndrecht aanleiding om het bestaande ontheffingenbeleid te herzien. Dit heeft geresulteerd in de beleidsnota Afwijkingenbeleid Zwijndrecht 2015. Dit beleid voor planologisch strijdige activiteiten kent dezelfde uitgangspunten als het oude ontheffingenbeleid, maar is afgestemd op de nieuwe wetgeving. Het afwijkingenbeleid maakt onderdeel uit van een breder geheel aan instrumenten, die tezamen gericht zijn op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Onderlinge samenhang tussen de verschillende instrumenten, waaronder het bestemmingsplan, is van belang.

De beleidsregel heeft tot doel om bij concrete verzoeken om omgevingsvergunning voor planologische bouw- en gebruiksactiviteiten (al dan niet in combinatie met andere activiteiten) een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid voor het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Door middel van het stellen van een kader bieden deze beleidsregels naast duidelijkheid ook uniformiteit.

De beleidsregels zijn gemaakt voor de beoordeling van aanvragen met betrekking tot een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning, een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dakkapellen, dakopbouwen en antennes. Eveneens zijn regels opgenomen voor de beoordeling van plannen met betrekking tot wijzigingen van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. In de uitwerkingen van de beleidsregels per activiteit is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht met de structuur van de mogelijkheden die zijn aangegeven in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, hoofdstuk IV. Naast deze generieke objectgebonden afwijkingen, zijn tevens gebiedsgerichte afwijkingen opgenomen (hoofdstuk 8 van de beleidsnota). Het plangebied van 'Nederhoven' betreft deelgebied A1.

#### *Conclusie*

Zoals in paragraaf 2.3 onder 'Wonen' is beschreven, wordt gekozen voor een zoveel mogelijk uniforme bebouwingsregeling voor woonpercelen binnen de kom van Zwijndrecht. Deze houdt onder meer in dat

nieuwe bebouwing in het voorerf en het naar openbaar gebied gekeerde zijerf in beginsel niet wenselijk zijn zonder nadere afweging en dus niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. De beleidsregel biedt voor aan- en uitbouwen in het zijerf onder voorwaarden mogelijkheden.

In Nederhoven worden specifieke afwijkingen voor uitbouwen toegestaan, qua plaatsing, afmetingen en vormgeving. Het kozijn wordt geplaatst onder de bestaande overkapping. Het kozijn reikt niet verder dan de voorgevellijn van de woning. Het kozijn is verdeeld in vier gelijke delen. De bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig. Het kleur- en materiaalgebruik van de kozijnen is afgestemd op dat van de woning. Deze aspecten lenen zich niet direct voor een vertaling in het bestemmingsplan.

Ook gelden specifieke regels voor de plaatsing, afmetingen en vormgeving van dakopbouwen. De breedte van dakopbouwen moeten gelijk zijn aan de breedte van de woning. De hoogte van het plat afgedekte gedeelte van de dakopbouw is 2,60 meter ten opzichte van de dakrand van de eerste verdieping. Deze hoogte wordt aan de voorzijde van de dakopbouw overschreden door een herhaling van de bestaande kapvorm, een exacte herhaling van het profiel van de woning. De hoogte, gemeten vanaf de onderkant van het kozijn tot de bestaande dakrand, is 0,85 meter. De afstand van het kozijn tot het hart van de woningscheidende wand is aan weerszijden 0,40 meter. De achtergevel van de dakopbouw bestaat voor tenminste 1/3 uit doorzichtig glas. De gevel van de dakopbouw bestaat uit verticaal toegepaste betimmeringen (maximaal 0,15 meter breed) in een donkere gedekte kleur. De dakopbouw wordt aan de bovenzijde beëindigd met een daktrim. Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op dat van de woning. De bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig.

### **Welstandsnota Zwijndrecht 2013**

De Welstandsnota Zwijndrecht 2013 is in 2013 vastgesteld. In de welstandsnota zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetser een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen. In de welstandsnota worden vier typen welstandsregimes onderscheiden.

- regulier versoepeld (uitsluitend de objectgerichte welstandscriteria), zwarte gebieden;
- regulier (gebiedsgerichte criteria), gekleurde gebieden;
- bijzonder (gebiedsgerichte criteria), rode gebieden;
- welstandsvrij (geen criteria), zwart-wit gearceerde gebieden.

De toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk gedaan. Op de gebiedskaarten is aangegeven welk welstandsregime waar van toepassing is. Wanneer het plan is gelegen in een gebied met een bijzonder welstandsregime (roodgekleurd) wordt het plan direct voorgelegd aan de welstandscommissie. Wanneer het plan is gelegen in een gebied met een regulier versoepeld regime wordt het plan ambtelijk getoetst aan de objectgerichte welstandscriteria. Aan- of uitbouwen die niet voldoen aan deze criteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie, alle overige bouwwerken dienen te worden aangepast en worden niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Wanneer het plan is gelegen in een regulier welstandsregime en het plan met een ruimtelijk model in de nota is opgenomen, wordt er alleen ambtelijk getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. Wanneer het bouwplan niet voldoet en redelijkerwijs wel kan voldoen aan deze criteria, dient het plan te worden aangepast en wordt het niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Wanneer er sprake is van een plan met een bijzondere kwaliteit of van een nieuwe ontwikkeling waarbij de gebieds- en objectgerichte criteria niet toereikend of ambtelijk toetsbaar zijn wordt het plan altijd voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst dergelijke plannen aan de gebiedsgerichte criteria en, wanneer deze niet toereikend zijn, aan de algemene welstandscriteria.

Het plangebied Nederhoven bestaat hoofdzakelijk uit zwarte gebieden. Er zijn geen rode of zwart-wit gearceerde gebieden.

### *Conclusie*

Bestemmingsplan 'Nederhoven' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Indien een bouwplan wordt ingediend kan de initiatiefnemer aan de hand van de welstandsnota bepalen welke criteria gelden voor

het betreffende bouwplan.

**Partiële herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht**

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening verbod tot winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht' is opgesteld naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad van 11 november 2013, tegen (proef)boringen naar schaliegas in de gemeente Zwijndrecht.

De gemeente Zwijndrecht heeft zich net als vele andere gemeenten in Nederland 'schaliegasvrij' verklaard. De gemeente heeft het verbod op proefboringen uitdrukkelijk verankerd door middel van een verbodsbepaling in voornoemd bestemmingsplan. Hiermee heeft de gemeente een expliciete weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning wanneer een aanvraag wordt ingediend door een initiatiefnemer die een (proef)boring naar schaliegas of schalie-olie wil gaan uitvoeren.

*Conclusie*

De regels uit de partiële herziening zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Nederhoven'.

## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Vormvrije m.e.r.

##### Wettelijk kader

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

##### Conclusie

Het bestemmingsplan 'Nederhoven' is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen, dan wel initiatieven of activiteiten mogelijk gemaakt als bedoeld in de Wet Milieubeheer. Ook anderszins kan, gezien de consoliderende aard van het bestemmingsplan en de ligging van het plangebied buiten gevoelige gebieden, worden uitgesloten dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In de navolgende subparagrafen wordt dit per relevant aspect nader toegelicht.

Een vormvrije m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

#### 4.1.2 Geluid

##### Wettelijk kader

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km/h-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

##### Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of functies mogelijk. Indien een bestaande functie uitbreidt of verbouwt, binnen de kaders van het bestemmingsplan, is middels het Bouwbesluit geborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

### **4.1.3 Bodem**

#### **Wettelijk kader**

Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, waarbij schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven. In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en de bestemmingsregeling geactualiseerd. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt geboden in de Wabo en de gemeentelijke bouwverordening.

#### **Conclusie**

Met het bestemmingsplan 'Nederhoven' worden geen nieuwe ontwikkelingen, functiewijzigingen of vergelijkbare gevallen mogelijk gemaakt. Nieuwe gevoeliger functies waarbij de bodemkwaliteit van belang is, worden niet mogelijk gemaakt. Ten behoeve van dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

### **4.1.4 Bedrijven en milieuzonering**

#### **Wettelijk kader**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009).

De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd.

Ten slotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

#### **Onderzoek**

Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. De niet-woonfuncties (zie paragraaf 2.2.) zijn allen qua aard passend in een woonomgeving.

Ten zuiden van het plangebied liggen de bedrijventerreinen Groote Lindt en De Geer. Deze terreinen zijn van belang vanuit het aspect milieuzonering. Dit houdt in dat bij een nieuwe gevoelige bestemming rekening moet worden gehouden met de richtafstanden behorend bij de bedrijven op de genoemde bedrijventerreinen.

Het voorliggend bestemmingsplan 'Nederhoven' maakt geen nieuwe ontwikkelingen en derhalve ook

geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk. Van belemmeringen voor de bedrijven op het bedrijventerrein kan reeds daarom geen sprake zijn. Enkele bestaande woningen aan de zuidkant van het plangebied bevinden zich (niet) binnen de richtafstand tot een aantal bedrijfspercelen op de bedrijventerreinen. Nu er sprake is van een bestaande situatie en dit bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om de woningen dichterbij de bedrijventerreinen te realiseren, treedt er wat betreft bedrijven en milieuzonering geen wijziging op. De bedrijven dienen reeds rekening te houden met de aanwezigheid van woningen. Derhalve is ook in voldoende mate aangetoond dat er sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan 'Nederhoven'.

## **4.1.5 Luchtkwaliteit**

### **Wettelijk kader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### *Het Besluit NIBM*

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

### *Lijst met categorieën NIBM*

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

### *Aantonen NIBM op andere wijze*

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan uitgebreid onderzoek naar het effect op de

luchtkwaliteit achterwege blijven.

### **Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan 'Nederhoven' is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe bestemmingen of ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Wanneer binnen het plangebied een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden aangetoond dat deze voldoet aan de normen ten aanzien van luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan 'Nederhoven'.

## **4.1.6 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het inVoedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Dit advies is inmiddels door de Brandweer Midden- en West-Brabant verstrekt en wordt zoveel mogelijk meegenomen in het plan.

#### (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

#### Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Onderzoek**

In het kader van dit bestemmingsplan is vooraf advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer (4 november 2016). De brandweer heeft advies uitgebracht in verband met het groepsrisico 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 inVoedsgebied van de

inrichting. Het advies van de brandweer, wettelijk adviseur op grond van het Bevi, Bevt en Bevb, is als basis bij deze paragraaf gebruikt.

#### Risicobronnen en scenario's

##### *Transport*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied is sprake van het transport van gevaarlijke stoffen welke invloed op het plangebied heeft. Het plangebied ligt op resp. 600 meter van de Oude Maas, op 650 meter van de A16 en op 750 meter van het spoor Zwijndrecht-Dordrecht. Over alle drie de transportassen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de grote afstanden heeft alleen een ongeval met een transport van toxische gassen (bijv. Ammoniak) op één van de transportassen invloed op het plangebied.

##### *Leidingen*

Er is een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen welke zijn invloed in het plangebied doen gelden. Het betreft een aardgastransportleiding.

##### Hogedruk aardgastransportleiding

De aardgasleiding heeft een uitwendige diameter van 12,75 inch en een druk van 40 bar. De leiding ligt net binnen het plangebied (westelijk van Develweg/Zwaluwstraat). 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:

<b>Categorie</b>	<b>Scenario</b>	<b>Effecten/schadebeeld</b>
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: 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.

	<b>Kortdurende blootstelling</b>	<b>Landurige blootstelling</b>	<b>12 inch hogedruk</b>
10 kW/m <sup>2</sup>	PBM( persoonlijke beschermingsmiddelen)	Secundaire branden	100
3 kW/m <sup>2</sup>	Veilig	BPM	150
1 kW/m <sup>2</sup>	Veilig	Veilig	250

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

Binnen de 10 kW/m<sup>2</sup> –contour dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van secundaire



branden. Volledig beschermde brandweermensen met ademlucht zijn bij 3 kW/m<sup>2</sup> veilig. Onbeschermde hulpverleners en omstanders zijn pas veilig bij 1 kW/m<sup>2</sup>.  
In Molenvliet is er bebouwing op 10 meter van de leiding.

Dit betekent dat alle aanwezigen binnen de in hierboven getoonde tabel opgenomen contouren ernstig gewond of dodelijk getroffen zullen raken.

De afstand tussen de bebouwing aan de Develweg en de gasleiding is ca. 10 meter. Bij de Zwaluwstraat is de afstand ca. 6 meter.

#### Risicovolle inrichtingen Rangeerterein Kijfhoek

De afstanden van het plangebied tot het rangeerterein zijn vergelijkbaar met de afstanden tot het doorgaand spoor.

#### Bedrijven op industriegebied Groot Lindt

De relevante brand- en toxische scenario's en de daarbij behorende escalatiescenario's hebben voornamelijk betrekking op de opslag en aanvoer van (licht) ontvlambare en/of toxische vloeistoffen en tot vloeistof verdichte brandbare/toxische gassen. Voor de hulpdiensten zijn geen vaste afstanden waar rekening mee kan worden gehouden bij branden bij (complexe) inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Dit omdat de samenstelling van de aanwezige stoffen en de weersomstandigheden bepalend zijn voor de risico's en afstanden tot waar de vrijgekomen stoffen nog tot problemen kunnen leiden. Bij het uitbreken van een brand en/of het vrijkomen van toxische stoffen zullen ter plaatse metingen uitgevoerd worden en op basis daarvan wordt het gebied bepaald waar mogelijk giftige stoffen aanwezig kunnen zijn. Het kan hierbij om honderden meters gaan.

Het maatgevend effectgebied (invloedsgebied, 1% letaliteit) bedraagt circa 2.200 meter. Binnen dit effectgebied bevinden zich woonwijken en bedrijfsterreinen. Uiteraard is de omvang van het feitelijke effectgebied afhankelijk van het optredende incident/scenario. Het hierboven beschreven effectgebied is gebaseerd op het instantaan falen van de opslagtank voor ethyleenoxide bij Ashland. Hierdoor ontstaat een toxische wolk met een effectgebied (1% letaliteit) dat, afhankelijk van de windrichting, over de woongebieden van Zwijndrecht, 's-Gravendeel en Dordrecht ligt. Op een dergelijk groot effectgebied zijn de hulpdiensten niet berekend en dus zal een groot deel van de bevolking zichzelf in veiligheid moeten brengen. Alarmering zal daarom plaats moeten vinden door sirenes. In het effectgebied dient het waarschuwings- en alarmeringssysteem, middels de sirenes, goed hoorbaar te zijn. Het blijkt dat de dekking in deze (woon)gebieden voldoende is.

#### Veiligheidstoets

Hiervoor heeft een analyse plaatsgevonden van de scenario's die kunnen optreden in het plangebied. Naar aanleiding van deze scenario's vindt hierna een veiligheidstoets plaats. Deze veiligheidstoets wordt uitgevoerd 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.

#### Plaatsgebonden risico

##### Transport

Van weg-, water- en spoortransport ligt geen PR 10<sup>-6</sup>-contour binnen het plangebied.

##### Hogedruk aardgastransportleiding

De PR 10<sup>-6</sup> contour van de aardgastransportleiding ligt ter hoogte van het plangebied op de leiding zelf. In het plangebied zijn geen kwetsbare objecten binnen deze contouren aanwezig.

##### Rangeerterein Kijfhoek

De PR 10<sup>-6</sup> contour ligt niet in het plangebied.

##### Bedrijven industriegebied Groot Lindt

Er ligt geen PR 10<sup>-6</sup> contour van één de bedrijven in het plangebied.

#### Groepsrisico

### Transport

Het plangebied heeft geen invloed op het groepsrisico van het weg-, spoor en watertransport.

### Hogedruk aardgastransportleiding

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

### Rangeerterein Kijfhoek

Het plangebied heeft een beperkte invloed op het groepsrisico van het rangeerterein Kijfhoek.

### Bedrijven industriegebied Grootte Lindt

Het berekende groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

### Verantwoording groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico door de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden verantwoord. Aangezien dat Ashland de grootste bijdrage levert, kan worden volstaan met de verantwoording zoals opgesteld voor de Wabo-vergunning van deze inrichting.

### Zelfredzaamheid

Binnen het invloedsgebied bevinden zich in het plangebied onder andere onderstaande (beperkt) kwetsbare objecten, namelijk

- Woningen;
- Sportvoorzieningen;
- Schoolgebouwen;
- Horecagebouwen.

In een aantal kwetsbare objecten bevinden zich (zeer) verminderd zelfredzame personen. Te denken valt aan de leerlingen van basisscholen.

### 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.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregel te garanderen, dient het effectgebied door risicocommunicatie te worden geïnformeerd. De risicocommunicatie dient onder andere in te gaan op de risico's die de inrichting veroorzaakt en wat de personen in het effectgebied zelf kunnen doen om zich in veiligheid te brengen. 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
Functie-indeling	Is er bebouwing/zijn er functies aanwezig met personen met een verminderde/lage zelfredzaamheid?	Ja
	Is er hoogbouw aanwezig	Ja
Infrastructuur	Zijn er voldoende vluchtwegen die van de risicobron aflopen?	Ja
	Is de capaciteit van de vluchtwegen voldoende?	Ja

Bebouwing	Is het toepassen van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem i.v.m. een toxische wolk mogelijk	Gedeeltelijk (bij veel bestaande panden niet mogelijk)
WAS-systeem	Is de dekking van het WAS-systeem (waarschuwings- en alarmeringssysteem) voldoende?	Ja (Zwijndrecht en Heerjansdam worden (bijna) volledig gedekt door het WAS-systeem)

Tabel: functie-indeling van het invloedsgebied van Kijfhoek

### 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 brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard.

Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid de richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid (Brandweer Nederland, november 2012)".

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

- **Bereikbaarheid**  
Uit de handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar dient te zijn door de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten een incident bereikbaar is. De lokale brandweer geeft aan dat de bereikbaarheid goed is; het plangebied is via diverse ontsluitingswegen bereikbaar.
- **Bluswatervoorziening**  
Bluswater primair:  
  
Het plangebied is in voldoende mate voorzien van ondergrondse brandkranen, aangesloten op het drinkwaterleidingnet. 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)  
  
Bluswater secundair:  
  
Het plangebied en de omgeving daarvan zijn in voldoende mate voorzien van open water (sloten en vijvers) welke een bijdrage kunnen leveren voor bluswater.
- **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 kazernes 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 de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

### 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 op het spoor, de weg en 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.

### **Conclusies en aanbevelingen**

De veiligheidstoets levert de volgende conclusies op:

- Er liggen geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR  $10^{-6}$  contouren en/of veiligheidszones van de genoemde risicobronnen;
- Het groepsrisico voor transport en de hogedruk aardgastransportleidingen 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;
- Op grond van artikel 13 van het Bevi moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden;
- Bij een ernstig incident op met de hogedruk aardgastransportleiding en op het Industriegebied Groote Lindt zullen er in het effectgebied mogelijk slachtoffers vallen;
- de bereikbaarheid van het plangebied is goed;
- Het plangebied is in voldoende mate voorzien van brandkranen en open water.

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

In het kader van de zelfredzaamheid bij genoemde scenario's verdient het aanbeveling bij het (toekomstig) ontwikkelen van nieuwe gebouwen in het plangebied de volgende maatregelen te creëren:

- Gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Mechanische ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- Aan de risicozijden het toepassen van splinterwerend glas;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen zijn de volgende organisatorische maatregelen noodzakelijk: 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.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

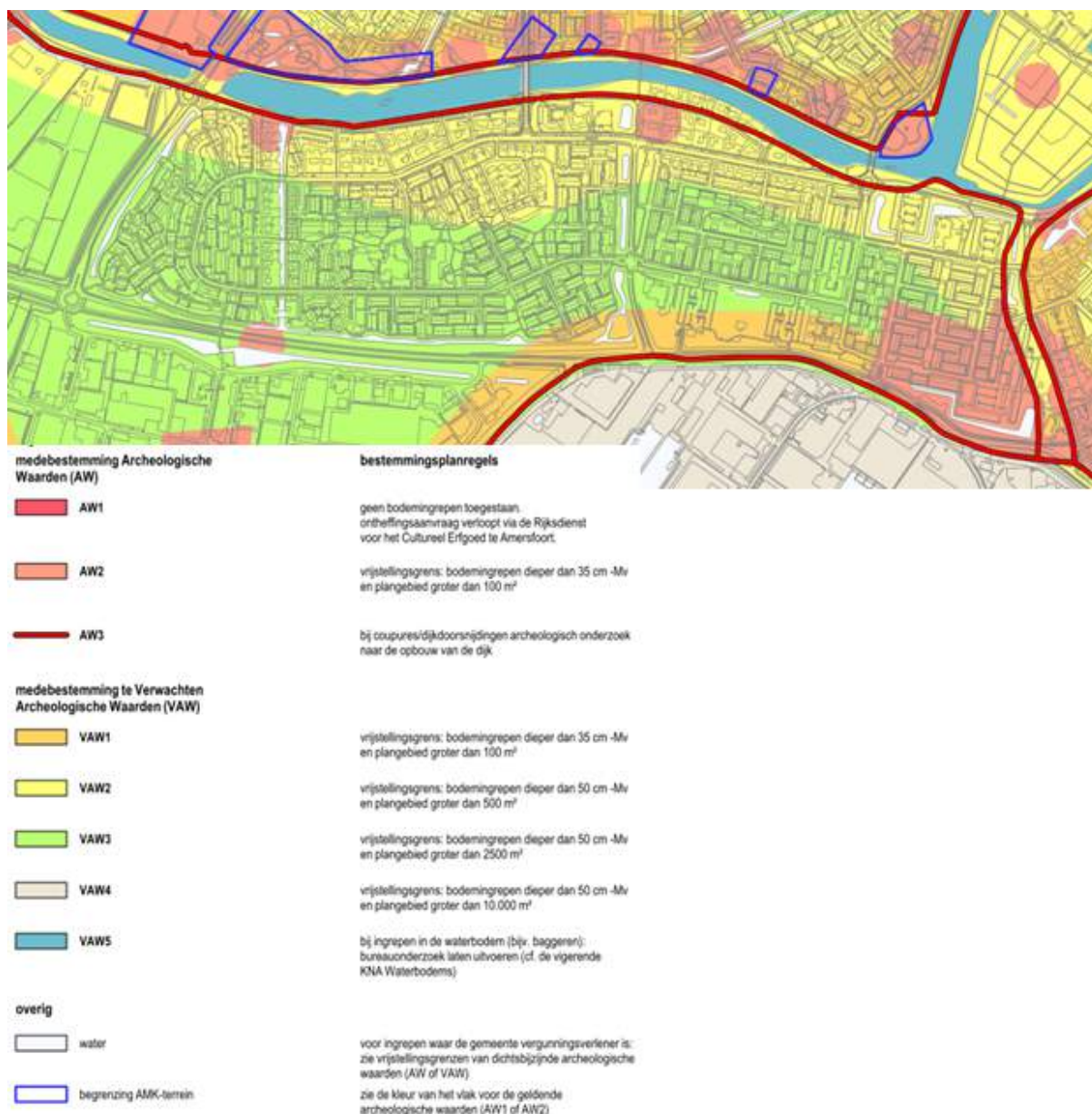
### **4.2.1 Archeologie**

#### **Wettelijk kader**

Het beleid van de rijksoverheid (Wet op de monumenten zorg, 2006) is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Door het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed) is het beleid steeds meer gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijk ordeningsbeleid.

#### **Onderzoek**

Begin 2012 heeft de gemeente Zwijndrecht haar archeologiebeleid vastgesteld in de nota 'Archeologie gemeente Zwijndrecht'. De bijbehorende archeologische beleidskaart maakt onderscheid tussen meerdere archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden. In figuur 4.2 is de archeologische beleidskaart voor het gebied Nederhoven weergegeven, met bijbehorende legenda.



Figuur 4.2 Archeologische beleidskaart

Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied meerdere waarden en te verwachten waarden toegekend gekregen. Het grootste gedeelte van het plangebied valt in te verwachten archeologische waarden 3 (VAW3). De gele zone in het noorden valt in VAW2. In het zuiden ligt een oranje VAW1. Binnen het plangebied zijn enkele (kleinere) zones met archeologische waarden 2 (AW2).

Per archeologische waarde is gedefinieerd welke onderzoeksplicht er geldt.

- AW2: Onderzoekplicht geldt bij bodemingrepen dieper dan 35 cm –Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- VAW1: Onderzoekplicht geldt bij bodemingrepen dieper dan 35 cm –Mv en plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- VAW2: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- AW3: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

- Water: Vrijstellingsgrenzen van dichtstbijzijnde VAW of AW zijn van toepassing.

Bovenstaand is vertaald in het bestemmingsplan, op de verbeelding en in de regels zijn dubbelbestemmingen terug te vinden. Het gaat om de volgende:

1. RAW2 en VAW1: bestemming Waarde – Archeologie 1
2. VAW2: bestemming Waarde – Archeologie 2
3. VAW3: bestemming Waarde – Archeologie 3

Indien er binnen een van deze dubbelbestemmingen een ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden getoetst of deze voldoet aan de vrijstellingsgrens bij de betreffende dubbelbestemming. Wanneer dat niet het geval is, dan zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, worden de vrijstellingsgrenzen niet overschreven en hoeft in dit geval geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### **Conclusie**

Binnen het plangebied Nederhoven liggen verschillende Archeologische (verwachtings)waarden. Deze zijn in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 t/m 3. In de regels zijn per dubbelbestemming de bijbehorende vrijstellingen en onderzoekplichten opgenomen. Hiermee worden de archeologische waarden in dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

## **4.2.2 Cultuurhistorie**

### *4.2.2.1 Wettelijk kader*

#### **Visie erfgoed en ruimte**

In de 'Visie erfgoed en ruimte' zet het kabinet de cultuurhistorische belangen van nationale betekenis in een gebieds- en ontwikkelingsgerichte context. De visie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarden van nationaal belang planologisch borgt. De 'Visie erfgoed en ruimte' plaatst die waarden in een bredere context en geeft aan hoe de goede zorg voor die belangen ook via niet juridische instrumenten wordt nagestreefd.

Een belangrijke pijler van de gemoderniseerde monumentenzorg is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Die verankering is noodzakelijk voor een zorgvuldige omgang met het erfgoed binnen de snelle en omvangrijke veranderingen in de inrichting van stad en land. De verankering van het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. In de tweede plaats dient het cultureel erfgoed, dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan op voorhand hier rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen.

De ruimtelijke afwegingsprocessen zijn versterkt door de aangepaste Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6. Hierin is opgenomen dat de overheid die een bestemmingsplan of beheersverordening opstelt, verplicht is rekening te houden met cultuurhistorische waarden in en boven de grond. Als gevolg hiervan is de cultuurhistorische waarde binnen het plangebied in deze paragraaf verder uitgewerkt.

#### **Cultuurhistorische Hoofdstructuur Provincie**

Op provinciaal niveau worden de cultuurhistorische en archeologische waarden beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De provinciale structuurvisie geeft aan dat bij het provinciaal belang 'behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur' de volgende ambities horen:

- Topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- Kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- Archeologische waarden beschermen;
- Molenbiotopen beschermen;
- Landgoed- en kasteelbiotopen beschermen.

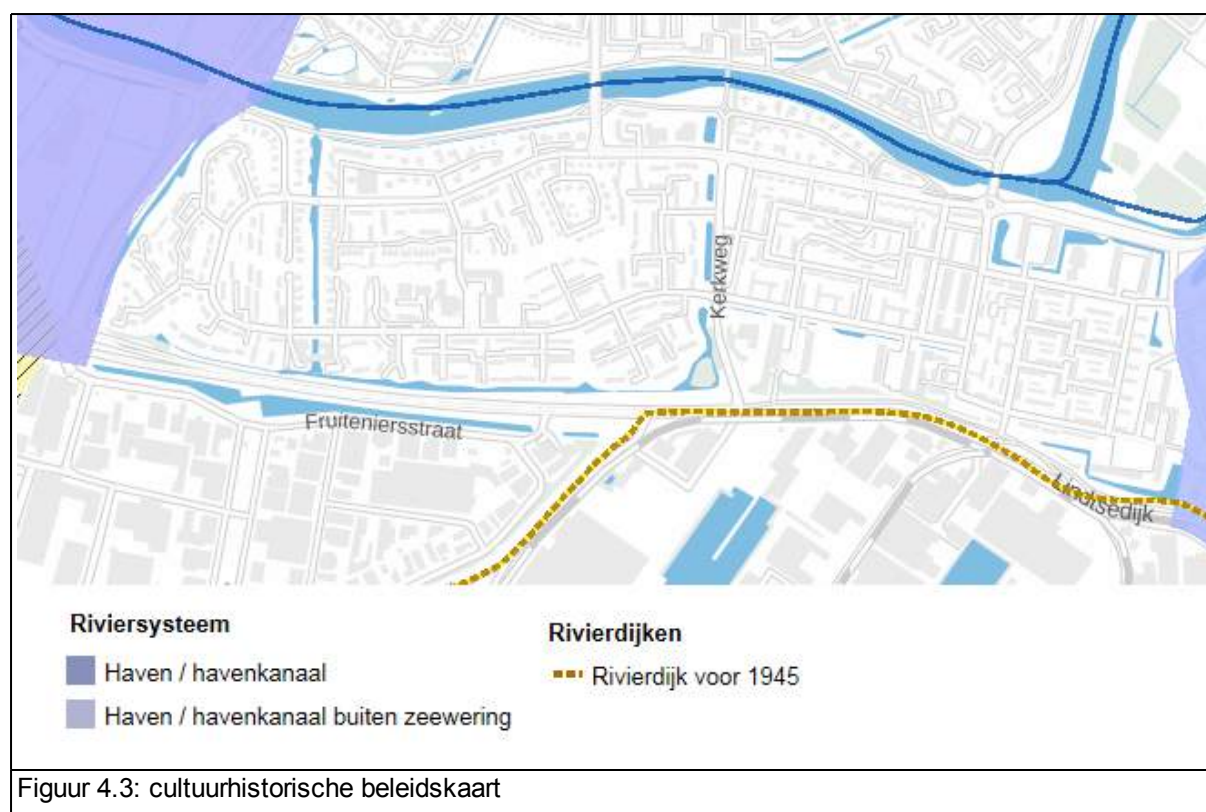
Cultuurhistorie is een van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven en te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied. Binnen de provincie ligt hierbij het accent op die gebieden en structuren waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Dit betreft de zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed.

Binnen de provincie ligt hierbij het accent op die gebieden en structuren waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Dit betreft de zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed.

Ten aanzien van cultuurhistorische waarden, waaronder landschappelijke structuren en nederzettingen dient de bescherming en daar waar nodig versterking in ruimtelijke plannen te worden geregeld.

#### 4.2.2.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, blijkt uit onderstaande uitsnede van de provinciale 'Cultuurhistorische Atlas'.



Figuur 4.3: cultuurhistorische beleidskaart

#### 4.2.2.3 Conclusie

Binnen het plangebied Nederhoven liggen geen Cultuurhistorische waarden. Derhalve kan worden gesteld dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.



## 4.3 Water

Voor het bestemmingsplan is de watertoets wettelijk van toepassing. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'.

### 4.3.1 Wettelijk kader

#### Nationaal beleid

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan: 'een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst. Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- De Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- Provinciaal Waterplan en de provinciale structuurvisie.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Een aantal beleidstukken is verder behandeld.

#### Provinciaal Waterplan

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- Waarborgen waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de ZuidMeugel van de Randstad.

In het Actieprogramma Water staat concreet wat de provincie doet om de beoogde resultaten in 2015 te kunnen behalen. Het gaat vooral om uitwerken van nieuwe beleidskaders, bewaken van de voortgang en regie op gebiedsprojecten. De daadwerkelijke uitvoering van projecten wordt verzorgd door de waterschappen. De provincie beschrijft wat er de komende jaren moet gebeuren. De waterschappen bepalen voor hun eigen karakteristieke beheergebied hoe zij dat doen. Het Waterplan vervangt de eerdere beleidsplannen voor (grond)water. Het plan staat in nauw verband

met de provinciale structuurvisie.

### **Waterbeheerprogramma 2016-2021**

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

### **Gemeentelijk rioleringsplan 2013-2017**

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) legt het beleid vast over riolering, hemelwater en grondwater binnen de gemeente en bevat tevens een verantwoording van besteding van de rioolheffing. Volgens het GRP is Zwijndrecht grotendeels gemengd gerioleerd en is er weinig ruimte voor de afvoer van hemelwater via het riool. Daarom zijn met het waterschap afspraken gemaakt over afkoppelen, zowel in nieuwe bebouwde gebieden als bestaand bebouwd gebied.

In de Beleidsregels aansluiting riolering 2011 schrijft gemeente Zwijndrecht voor, dat huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater gescheiden worden ingezameld. Hemelwater wordt als enigszins mogelijk afgevoerd naar oppervlaktewater. Voorwaarde voor aansluiting van het huishoudelijk afvalwater op het openbaar riool is dat het openbaar riool voldoende capaciteit heeft.

## **4.3.2 Onderzoek**

### **Waterhuishouding**

De wijk Nederhoven ligt op de overgang van de kleiige oeverwal langs de Devel, een oude rivierkreek die in het verleden is afgedamd, en op de komgronden van veen-op-klei, op grotere afstand van de Devel. Waterhuishoudkundig gezien betreft het een poldergebied met zoete kwel (Nederhoven). Het peilbeheer is afgestemd op het stedelijke karakter van het gebied. Binnen het plangebied liggen meerdere singels en aan de noordkant ligt de Devel. In het bebouwde gedeelte van het plangebied is het percentage oppervlaktewater verhoudingsgewijs laag. In de watergangen en de Devel wordt, indien nodig, extra water ingelaten vanuit de Waal (via Hendrik-Ido-Ambacht) ter verversing en waarborging van de waterkwaliteit.

Het plangebied is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel, waarbij geen verhard oppervlak is afgekoppeld naar het oppervlaktewater. De water(bodem)kwaliteit in de Devel en de stedelijke watergangen is matig tot redelijk als gevolg van verontreinigingen door riooloverstorten (op de Devel) en diffuse verontreinigingen vanuit het stedelijke gebied. In het plangebied is een watertransportleiding gelegen met een belemmeringstrook van 2,5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding. In totaal gaat het om een belemmeringszone van 5 meter. De watertransportleiding met deze bijbehorende belemmeringszone heeft een aparte bestemming gekregen.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Dit betreft de enkelbestemming 'Water' ter plaatse van het oppervlaktewater zelf. Daarnaast is ter bescherming van de hoofdwatgangen bij de hoofdwatgangen de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen. Deze beslaat zowel de watergangen zelf als een beschermingszone daaromheen. Binnen het plangebied zijn ook enkele waterkeringen gelegen. Deze zijn aangeduid met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Voor deze bestemmingen is een keurzone op de verbeelding opgenomen.

### 4.3.3 Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats, waardoor oppervlaktewatercompensatie niet aan de orde is. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter wel gekeken te worden of watercompensatie noodzakelijk is.

Binnen het bestemmingsplan hebben de watergangen de bestemming 'Water' en daarnaast hebben de hoofdwatgangen en waterkeringen de dubbelbestemmingen 'Waterstaat' en 'Waterstaat - Waterkering'. Dit is ter bescherming van de hoofdwatgangen. Ook de watertransportleiding heeft een afzonderlijke bestemming gekregen. Ook zijn in de planregels bij de diverse bestemmingen ruime mogelijkheden opgenomen, waarmee specifieke maatregelen in het kader van het waterbeleid kunnen worden uitgevoerd. Waterhuishoudelijke voorzieningen zijn binnen alle bestemmingen toegelaten. Het bestemmingsplan is in deze zin faciliterend.

## 4.4 Kabels en leidingen

### Onderzoek

Binnen het plangebied is een gasleiding gelegen (zie ook paragraaf 4.1.3). Deze is planologisch beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Verder zijn in het plangebied enkele hoofdwatleidingen (watertransportleidingen) gelegen. Deze hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Water' met een beschermingszone gekregen. Voor het overige zijn er geen kabels of leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven.

### Conclusie

De planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn door middel van een adequaat beschermingsregime middels dubbelbestemmingen vastgelegd en beschermd. Vanuit het aspect kabels en leidingen treden geen belemmeringen op.

## 4.5 Flora en fauna

### Wettelijk kader

#### *Natuurbescherming in Nederland*

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat op provinciaal niveau is uitgewerkt (Gelders Natuurnetwerk).

#### *Gebiedsbescherming*

De Wet Natuurbescherming heeft enerzijds betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het NNN en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. Het NNN is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### *Soortbescherming*

Naast de hiervoor beschreven gebiedsbescherming, heeft de wet ook betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten (soortbescherming). Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

### **Onderzoek**

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000 gebied, het NNN of een ander gebied waarvoor gebiedsbescherming geldt.

#### *Soortenbescherming*

Een onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan 'Nederhoven'. Er worden immers geen ingrepen gedaan of aan de hand van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hierdoor zijn er geen effecten te verwachten ten aanzien van beschermde soorten.

### **Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan 'Nederhoven'.

## Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid

### 5.1    Economische uitvoerbaarheid

#### Kostenverhaal

Krachtens de Wet ruimtelijke ordening, waarin in afdeling 6.4 bepalingen zijn opgenomen betreffende de grondexploitatie, geldt de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en hoofdgebouwen;
- uitbreidingen van gebouwen met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren bij ingebruikname voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nederhoven' is conserverend van aard. Nieuwe bouwplannen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening worden niet mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.

### 5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

In het kader van het bestemmingsplan 'Nederhoven' wordt, gezien het conserverende karakter van het plan, geen inspraak gehouden.

#### Wettelijk vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten, verschillende overlegpartners van de gemeente Zwijndrecht en de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

Er zijn vooroverlegreacties op het plan binnengekomen. Deze worden onderstaand samengevat en van een antwoord voorzien. Hierbij wordt aangegeven in hoeverre deze hebben geleid tot aanpassing aan het ontwerpbestemmingsplan. De volledige notitie is als Bijlage 2 toegevoegd.

#### *Waterschap Hollandse Delta*

- a. In de toelichting onder 4.3.2 moet worden aangepast dat het gebied ligt in het peilgebied

Nederhoven in plaats van Heer Oudelands Ambacht. Het benoemde peil in meters moet daardoor ook worden aangepast.

- b. Op de verbeelding is de dubbelbestemming voor de hoofdwatgangen niet overal correct weergegeven. Ook zijn op sommige locaties de secundaire watgangen aangemerkt met een dubbelbestemming, wat niet nodig is.

De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3.2) wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande opmerking onder a. De verbeelding van het bestemmingsplan (dubbelbestemming 'Waterstaat') wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande opmerking onder b. Uitsluitend de hoofdwatgangen met de bijbehorende belemmeringenstrook (3,5 meter) hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat' gekregen.

#### *Gasunie*

- a. De juiste ligging van de dubbelbestemming voor de gasleiding kan niet worden gecontroleerd, omdat het plan nog niet digitaal beschikbaar is gesteld. Verzocht wordt om de digitale gegevens te verzenden aan de Gasunie, zodat de ligging van deze dubbelbestemming kan worden gecontroleerd.
- b. Verzocht wordt om in artikel 12.4.3 (Leiding - Gas) het woord 'onevenredig' te schrappen, omdat deze beoordelingsvrijheid is verwijderd. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen staat dat de veiligheid van de buisleiding niet mag worden geschaad.
- c. Op basis van jurisprudentie moet in de regels van het bestemmingsplan een rangorde tussen dubbelbestemmingen worden bepaald. Deze ontbreekt in de regels.
- d. In de algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (artikelen 22 en 23) moeten de voorwaarden worden uitgebreid met een verplichting tot het inwinnen van schriftelijk advies bij de leidingbeheerder indien deze afwijking of wijziging is gelegen binnen de belemmeringenstrook.

De digitale versie van het bestemmingsplan met daarin de ligging van de leiding is ter controle toegestuurd. Indien de werkelijke ligging van de leiding afwijkt van de verbeelding dan wordt dit aangepast. In artikel 12.4.3 ('Leiding - Gas') wordt het woord 'onevenredig' uit het artikel verwijderd. In artikel 24.3 (Overige regels) is de rangorde als bedoeld onder c. al opgenomen, waardoor deze opmerking niet leidt tot een aanpassing. Het toevoegen van de adviesverplichting bedoeld onder d. wordt niet nodig geacht, omdat in de bestemming 'Leiding - Gas' deze adviesverplichting al is opgenomen voor de belemmeringenstrook.

#### *Oasen*

Oasen heeft in eerste instantie verzocht om uitstel. Na verleend uitslel, heeft Oasen in haar reactie verzocht om de in het plangebied gelegen drinkwatertransportleidingen, in het bijzonder aan de Laan van Nederhoven, Lindeweg, Moermond en Zuilenstein-Fruitenierstraat, met de bijbehorende strookbreedte van 2,5 meter aan weerszijden van de leidingen expliciet te bestemmen als 'drinkwatervoorzieningen'. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de leidingen. Tevens mogen er op deze strook geen bebouwing of belemmeringen uit andere hoofde aanwezig zijn.

De betreffende leidingen met de aangegeven strookbreedte van 2,5 meter aan weerszijden, zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Deze dubbelbestemming voorziet in een adequaat beschermingsregime, waardoor geborgd is dat de leidingen te allen tijden bereikbaar zijn. Deze reactie heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken (23 februari tot en met 5 april 2017). Binnen deze periode zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend, één door de Gasunie en één door een bewoner. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de als Bijlage 3 toegevoegde Notitie zienswijzen. De

zienswijze van de Gasunie heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen aan artikel 12 van de regels (dubbelbestemming 'Leiding - Gas'). Er zijn geen ambtshalve aanpassingen in het plan aangebracht.

Na gewijzigde vaststelling wordt het plan voor de tweede maal gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep tegen het bestemmingsplan instellen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na deze periode onherroepelijk.

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

### 6.1 Plansystematiek

#### Algemeen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan, dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

#### Standaarden

De Wet ruimtelijke ordening (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 2012 (SVBP 2012) 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. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal en analoog beschikbaar gesteld.

#### Opzet van de verbeelding en regels

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nederhoven' is een conserverend plan. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in beginsel overgenomen. De regels zijn daarnaast afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Zwijndrecht uit 2015. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

#### Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

#### Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;



- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de in de regels gestelde regels. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage).

Daarnaast zijn aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten.

In par. 6.2 worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

### Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen.

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 19)*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels (artikel 20)*

In dit artikel zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en hoogten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is opgenomen onder welke voorwaarden nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd kunnen worden. Verder bevat dit artikel een algeheel verbod op het bouwen van bouwwerken ten behoeve van gasboring.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 21)*

In dit artikel is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 22)*

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleine afwijkingen van de maatvoering (maximaal 10%), kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen (maximaal 2,5 meter), het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken (maximaal 10 meter) en het bouwen van zend-, ontvang- en sirenemasten (maximaal 40 meter). De voorwaarden voor het toepassen van deze bevoegdheid zijn eveneens opgenomen.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 23)*

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van dit artikel het plan wijzigen ten behoeve van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen onder de in het artikel opgenomen voorwaarden.

#### *Overige regels (artikel 24)*

Dit artikel bevat enkele 'restbepalingen', waaronder de rangorde in geval van strijdigheid tussen meerdere van toepassing zijnde dubbelbestemmingen.

#### Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik (artikel 25) en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels (artikel 26).

## 6.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan 'Nederhoven' bestaat uit de volgende bestemmingen.

### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

In het plangebied is een aantal kleine en één grotere nutsvoorziening aanwezig. Voor zover deze groter zijn dan vergunningsvrij op basis van het Bor is toegestaan, zijn deze nutsvoorzieningen als 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend openbare nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, etc. toegestaan.

### **Groen**

De openbare gebieden van het plangebied zijn, zoals beschreven is in paragraaf 2.3, flexibel bestemd. De grotere groene gebieden in het plangebied die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van Zwijndrecht zijn als 'Groen' bestemd. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en speelvoorzieningen, een en ander met bijbehorende voorzieningen. De gemeente streeft ernaar om de hoofdgroenstructuur zoveel mogelijk vrij te houden van verharding. Niettemin wordt het niet gewenst geacht om in het geheel geen parkeervoorzieningen toe te staan.

### **Horeca**

In het plangebied is één horecavoorziening aanwezig, die als zodanig is bestemd (Patrijsstraat 1a). De voor 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in de categorieën A en B, met bijbehorende voorzieningen. Dit is afgestemd op het bestaande gebruik; zwaardere horeca-categorieën zijn uitgesloten. De categorisering is opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1) en in de bijlage bij de regels. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Ook bouwwerken ten behoeve van terrassen zijn niet toegestaan.

### **Maatschappelijk**

In het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De bouw mogelijkheden bij deze functies zijn wat groter dan bij de overige niet-woonfuncties, gelet op het belang van de maatschappelijke voorzieningen en de ruimte die de meeste percelen daartoe bieden. Dit is gedaan door ruimere bouwvlakken en/of bebouwingspercentages op te nemen dan de bestaande bebouwing, daar waar mogelijk. Hierbij is rekening gehouden met de nabijheid van woningen. De bouw mogelijkheden corresponderen met de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen boden.

De gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen. Het type maatschappelijke voorziening is niet specifiek aangeduid. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **Tuin**

Het voorerf van de woonpercelen in het plangebied wordt bestemd als 'Tuin'. De begrenzing sluit aan op het Bor (tot 1 meter achter de voorgevellijn) en in beginsel worden de kadastrale begrenzingen gevolgd. De als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de aangrenzende hoofdgebouwen en voor paden. In beginsel mag op deze gronden niet worden gebouwd. Bestaande legale bebouwing is positief bestemd middels de aanduiding 'bijgebouwen'. De bestaande situering en afmetingen mogen niet worden gewijzigd respectievelijk vergroot.

In enkele buurten in het plangebied, zoals de 'Stein'-buurt in het zuiden, zijn op veel percelen kleine gebouwtjes of carports aanwezig. In principe past dit niet binnen de bestemming 'Tuin', maar voor de

gebieden waar deze reeds op ruime schaal voorkomen en dit niet tot een onaanvaardbaar straatbeeld leidt, is het niet wenselijk daartoe al te strikte regels op te nemen. Kleinschalige extra bebouwing op percelen waar dit nog niet het geval is, wordt in die buurten niet bezwaarlijk geacht. Daarom is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen om deze mogelijkheid te bieden.

### **Verkeer**

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor verkeerswegen, opstel- en busstroken, wandel- en fietspaden en straten met een functie overwegend gericht op de afwikkeling van doorgaand verkeer. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, groen, water en straatmeubilair toegestaan, alsmede ondergrondse parkeergarages. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De overige wegen, alsmede het openbaar gebied voor zover het geen grote wateren of grote groenstroken betreft, zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bedoeld voor wegen, straten, pleinen en wandel- en fietspaden, gericht op zowel afwikkeling van doorgaand verkeer als op verblijfsdoeleinden. Garageboxen en parkeergarages zijn specifiek aangeduid. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en speelvoorzieningen, alsmede ambulante handel toegestaan. De regeling is ruim opgesteld, met het oog op de gewenste flexibiliteit voor de inrichting van het openbaar gebied.

Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, specifiek aangeduide parkeergarages en garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Water**

De grotere openbare wateren, die bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor water en groen, waterbeheer en -berging, waterwegen, recreatie en verkeer te water, en bijbehorende voorzieningen zoals aanleg- en ligplaatsen, oevers en taluds en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

### **Wonen**

Wonen is de meest voorkomende functie in het plangebied en veel percelen zijn dan ook als zodanig bestemd. De bestemming 'Wonen' betreft uitsluitend het achtererfgebied. Binnen deze bestemming is een combinatie van wonen met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (onder voorwaarden) toegestaan. Op enkele percelen is sprake van een nevenfunctie, die niet voldoet aan de regels voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, maar niet onwenselijk wordt geacht. Dit betreft onder meer de recente ontwikkeling aan de weg Duivenvoorde, waar aansluitend op het reeds bestaande woningcomplex, bebouwing in de vorm van 21 levensloopbestendige woningen met bijbehorende voorzieningen zoals een buurtwinkel en een ontmoetingsruimte is gerealiseerd. Hiervoor is een specifieke aanduiding met regeling opgenomen. Verder is ter plaatse van de bebouwing op de hoek Buizerdstraat-Merelstraat de huidige gemengde bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. In het huidige bestemmingsplan is op deze locatie detailhandel (max. 100 m<sup>2</sup>) en dienstverlening toegestaan op de begane grond. In voorliggend bestemmingsplan worden hiertoe specifieke functieaanduidingen opgenomen.

Zoals in paragraaf 2.3 onder 'Wonen' reeds is toegelicht, zijn de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' in beginsel ruim opgesteld. Dit betekent dat het bouwvlak een standaard diepte heeft, afhankelijk van het woningtype. Daar waar er sprake is van grotere legale hoofdgebouwen is een groter bouwvlak opgenomen. Voor gestapelde woningen is minder flexibiliteit nodig en gewenst en is het bouwvlak in beginsel strak opgenomen. De regeling voor bijbehorende bouwwerken sluit aan op de gemeentelijke beleidsnota, waarmee een uniforme regeling wordt nagestreefd. Bestaande aan- en uitbouwen op het voorerf zijn binnen de bestemming 'Tuin' opgenomen met een specifieke aanduiding. In het zijerf is de woonbestemming strak om legale bijbehorende bouwwerken gelegd.

Op de verbeelding is het toegestane woningtype vastgelegd, alsmede de maximale goot- en bouwhoogte. Het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

#### **Leiding - Gas (dubbelbestemming)**

De gasleiding aan de oostkant van het plangebied is, inclusief de bijbehorende belemmeringenstrook bestemd als 'Leiding - Gas'. Deze gronden zijn primair bestemd voor de betreffende gasleiding en het onderhoud, beheer en de instandhouding van deze leiding.

#### **Leiding - Water (dubbelbestemming)**

De watertransportleiding in het plangebied is met een bijbehorende belemmeringenstrook van 2,5 meter aan weerszijden bestemd als 'Leiding - Water'. Deze gronden zijn primair bestemd voor de betreffende waterleiding en het onderhoud, beheer en de instandhouding van deze leiding. Bebouwing of andere belemmeringen voor deze doeleinden mogen niet aanwezig zijn.

#### **Waarde - Archeologie 1 t/m 3 (dubbelbestemmingen)**

De gemeentelijke archeologische beleidskaart is op de verbeelding doorvertaald door middel van dubbelbestemmingen. Hiermee worden de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied adequaat beschermd indien zich toekomstige ontwikkelingen voordoen. Voor de bestemmingen geldt een variërende drempelwaarde voor archeologisch onderzoek.

#### **Waterstaat (dubbelbestemming)**

De grotere watergangen en andere oppervlaktewateren in het plangebied hebben, inclusief een beschermingszone rondom het water, de dubbelbestemming 'Waterstaat' gekregen. Daarmee wordt conform het beleid van het waterschap voorzien in een adequaat beschermingsregime voor deze wateren en wordt het waterhuishoudkundig belang voorop gesteld.

#### **Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)**

De waterkeringen in het plangebied hebben, met de bijbehorende beschermingszones, de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. Deze dubbelbestemming ziet op de instandhouding en het onderhoud van de waterkering en gaat voor op alle andere (enkel- en dubbel)bestemmingen.

## **6.3 Handhaving**

### **Algemeen**

Door handhaving en toezicht controleert de overheid of burgers, bedrijven en overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. De gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving. Onder handhaving wordt verstaan: het door controle (toezicht en opsporing) en het zonodig toepassen van (bestuurs)rechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. Handhaving van de van toepassing zijnde regels binnen de gemeente Zwijndrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen.

Zo handhaaft het college onder andere de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de gebruiks- en bebouwingsregels van dit bestemmingsplan door het bouwtoezicht worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van aanvragen om een omgevingsvergunning (voor bijvoorbeeld het bouwen of uitvoeren van werkzaamheden), maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering.

### **Hoe wordt gehandhaafd**

Op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten voor bestuursrechtelijke handhaving tot haar beschikking: de last onder bestuursdwang en de last onder dwangsom.

Bij het toepassen van een last onder bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk cq. gebruik) op kosten van de overtreder ongedaan gemaakt. De overtreder wordt eerst in de gelegenheid gesteld dit zelf te doen. Ongedaan maken kan bijvoorbeeld betekenen het afbreken van een

bouwwerk of het stilleggen van de bouw (bouwstop).

Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een gestelde termijn. Bij overschrijding van de termijn, zal een dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het beëindigen van de overtreding door voortzetting onaantrekkelijk te maken.

In het plangebied zal gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen en op (de bouw van) illegale bouwwerken. Verder zal bij het bouwen gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen.

Naast bestuursrechtelijke handhaving is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet op de economische delicten ook strafrechtelijke handhaving mogelijk bij het overtreden van het vergunningenstelsel van de Wabo of het handelen in strijd met het bestemmingsplan. In dit kader kunnen ook strafrechtelijke dwangmiddelen worden ingezet. In de praktijk zal eerst bestuursrechtelijk worden gehandhaafd, alvorens het strafrecht wordt ingezet. Privaatrechtelijke handhaving ten slotte is aan de orde voor gronden waarvan de gemeente zelf eigenaar is. Tegen gebruik van deze gronden in strijd met gemeentelijke belangen zal de gemeente op grond van haar rechten als eigenaar optreden.

**Nederhoven**

## Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>3</b>
Bijlage 1      Adressenlijst wijzigingen bestemmingsplansystematiek	4
Bijlage 2      Notitie vooroverlegreacties Nederhoven	6
Bijlage 3      Notitie zienswijzen	9

## **Bijlagen bij toelichting**



## **Bijlage 1 Adressenlijst wijzigingen bestemmingsplansystematiek**

**Bijlage 1 Adressen waar bouwvlaksystematiek voor aan- en uitbouwen is gewijzigd**

Straten	even huisnummers	oneven huisnummers
Hoornwijk	12 t/m 18, 36 t/m 46	
Haaswijk		1 t/m 41
Willem Schippersweg		7 t/m 13
Nieuwerhoek	2 t/m 14	1 t/m 13
Zuilenstein	2 t/m 8	
Moermond	134 t/m 160	59 t/m 73
Rupelmonde	1 t/m 19	2 t/m 32
Singraven	1 t/m 27	
Toutenburg	2 t/m 16	1 t/m 11
Laan van Nederhoven	164 t/m 176	
Kinkelenburg	2 t/m 46	1 t/m 23
Duivenvoorde	8 t/m 16	213 t/m 229
Slangenburg	2 t/m 12	1 t/m 19

## **Bijlage 2 Notitie vooroverlegreacties Nederhoven**

### Notitie vooroverlegreacties 'Nederhoven'

---

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Nederhoven' is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners voor een reactie conform het bepaalde van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek om een reactie te geven op het plan. De bestuurlijke overlegpartners hebben van 10 januari 2017 tot en met 1 februari 2017 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Er zijn tot op heden vier reacties binnengekomen. De reacties zijn hieronder samengevat, de reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

#### 1. Provincie Zuid-Holland

Geen aanleiding tot opmerkingen.

#### 2. Waterschap Hollandse Delta

Waterschap Hollandse Delta heeft de volgende opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan:

- a) In de toelichting onder 4.3.2 moet worden aangepast dat het gebied ligt in het peilgebied Nederhoven in plaats van Heer Oudelands Ambacht. Het benoemde peil in meters moet daardoor ook worden aangepast.
- b) Op de verbeelding is de dubbelbestemming voor de hoofdwatervgangen niet overal correct weergegeven. Ook zijn op sommige locaties de secundaire watervgangen aangemerkt met een dubbelbestemming, wat niet nodig is.

*Gemeentelijke reactie:*

- a) *De toelichting van het bestemmingsplan (par. 4.3.2) wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande opmerking.*
- b) *De verbeelding van het bestemmingsplan (dubbelbestemming Waterstaat) wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande opmerking.*

#### 3. Veiligheidsregio

Geen aanleiding tot opmerkingen.

#### 4. Gasunie

De Gasunie heeft de volgende opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan:

- a) De juiste ligging van de dubbelbestemming voor de gasleiding kan niet worden gecontroleerd, omdat het plan nog niet digitaal beschikbaar is gesteld. Verzocht wordt om de digitale gegevens te verzenden aan de Gasunie, zodat de ligging van deze dubbelbestemming kan worden gecontroleerd.

- b) Verzocht wordt om in artikel 12.4.3 (Leiding – Gas) het woord 'onevenredig' te schrappen, omdat deze beoordelingsvrijheid is verwijderd. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen staat dat de veiligheid van de buisleiding niet mag worden geschaad.
- c) Op basis van jurisprudentie moet in de regels van het bestemmingsplan een rangorde tussen dubbelbestemmingen worden bepaald. Deze ontbreekt in de regels.
- d) In de algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (artikelen 22 en 23) moeten de voorwaarden worden uitgebreid met een verplichting tot het inwinnen van schriftelijk advies bij de leidingbeheerder indien deze afwijking of wijziging is gelegen binnen de belemmeringenstrook.

*Gemeentelijke reactie:*

- a) *De digitale versie van het bestemmingsplan met daarin de ligging van de leiding wordt toegestuurd ter controle. Indien de werkelijke ligging van de leiding afwijkt van de verbeelding dan wordt dit aangepast.*
- b) *In artikel 12.4.3 (Leiding – Gas) wordt het woord 'onevenredig' uit het artikel verwijderd.*
- c) *In artikel 24.3 (Overige regels) is deze rangorde al opgenomen, waardoor deze opmerking niet leidt tot een aanpassing.*
- d) *Het toevoegen van deze adviesverplichting vinden wij niet nodig, omdat in de enkelbestemming Leiding – Gas deze adviesverplichting al is opgenomen voor de belemmeringenstrook.*

## **5. Oasen**

Oasen heeft verzocht om uitstel voor het indienen van een reactie. Een eventuele reactie wordt meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Bijlage 3 Notitie zienswijzen**

### Notitie zienswijzen 'Nederhoven'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nederhoven' heeft van 23 februari tot en met 5 april 2017 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, die beide ontvankelijk zijn. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

#### 1. Gasunie

De Gasunie heeft de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend:

- a) In de bestemming Leiding-Gas is de volgende bepaling opgenomen:
- 12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
- 12.4.1 Verbod*
- Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:*
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;*

Verzocht wordt om naast het aanbrengen ook het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen toe te voegen aan deze verbodsbepaling.

- b) In de bestemming Leiding-Gas (artikel 12.4.3) is opgenomen dat de werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Verzocht wordt om het woord 'onevenredig' te verwijderen, omdat deze beoordelingsvrijheid is verwijderd door de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Daarin staat dat de veiligheid van de buisleiding niet mag worden geschaad.

*Gemeentelijk standpunt:*

- a) Zienswijze is gegrond. Zowel het aanbrengen als het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen kunnen invloed hebben op de veilige ligging van een gasleiding. Om die reden is de bepaling aangevuld met de werkzaamheid 'rooien'.
- b) Zienswijze is gegrond. In het wettelijke vooroverleg heeft de Gasunie eerder deze opmerking gemaakt en de gemeente heeft ten aanzien van die opmerking al aangegeven het woord 'onevenredig' te zullen verwijderen. Voorgestelde aanpassing wordt alsnog doorgevoerd.

#### 2. Bewoner

Een bewoner heeft de volgende zienswijze ingediend.

- a) Naar aanleiding van het streven van de gemeente naar behoud van de kwaliteit van de wooneerfwoningen met aanbouwen aan de voorzijde wordt de gemeente verzocht om ook een oplossing te bedenken voor de diverse vuilnisbakken die aan de voorzijde van deze aanbouwen in de openbare ruimte worden neergezet. Dit doet afbreuk aan het aanzicht van deze voorgevels.

*Gemeentelijk standpunt:*

- b) Zienswijze is ongegrond. Het plaatsen van minicontainers is geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Voor het aanbieden van inzamelmiddelen heeft het college een uitvoeringsbesluit vastgesteld. Op grond daarvan mogen minicontainers alleen in de avond voor de dag van inzameling en op de dag van inzameling op of aan de openbare weg worden neergezet. Alle andere dagen dienen deze op eigen grond te worden geplaatst. De gemeente bereid op dit moment een brede afvalcampagne voor waarin de minicontainers die gestald worden op of aan de openbare weg ook worden betrokken. Dit betekent dat er het komend half jaar tot een jaar aandacht aan deze situatie wordt besteed en ook een rol zal zijn voor inzet van Toezicht.



## Regels

**Nederhoven**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	17
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Horeca	20
Artikel 6	Maatschappelijk	21
Artikel 7	Tuin	23
Artikel 8	Verkeer	25
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 10	Water	27
Artikel 11	Wonen	29
Artikel 12	Leiding - Gas	33
Artikel 13	Leiding - Water	35
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	37
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	39
Artikel 16	Waarde - Archeologie 3	41
Artikel 17	Waterstaat	43
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	44
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>46</b>
Artikel 19	Anti-dubbelregel	46
Artikel 20	Algemene bouwregels	47
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 24	Overige regels	52
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>53</b>
Artikel 25	Overgangsrecht	53
Artikel 26	Slotregel	54

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Nederhoven met identificatienummer NL.IMRO.0642.bp01nederhoven-3001 van de gemeente Zwijndrecht;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, 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 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;

### 1.6 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een aaneengesloten rij van woningen;

### 1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

### 1.8 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij de woning door de bewoners wordt uitgeoefend, dat gericht is op het vervaardigen van producten of het leveren van diensten, 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;

### 1.9 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij 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;

### **1.10 achtererfgebied**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### **1.11 achtergevel**

oorspronkelijke gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw;

### **1.12 achtergevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

### **1.13 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

### **1.14 ambachtelijk bedrijf**

een bedrijf waar het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke kracht worden aangedreven;

### **1.15 antennedragers**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

### **1.16 antenne-installatie**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie

### **1.17 archeologisch deskundige**

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg;

### **1.18 archeologisch onderzoek**

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

### **1.19 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

### **1.20 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.21 bebouwingsgebied**

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

### **1.22 bebouwingspercentage**

het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

### **1.23 bedrijf**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

### **1.24 bedrijfsgebonden kantoor**

kantoor waarbij de dienstverlening ten dienste staat van de bedrijfsactiviteiten en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten;

### **1.25 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

### **1.26 bedrijfswoning**

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, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

### **1.27 begane grond**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

### **1.28 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 bepaling omgevingsrecht en/of de Woningwet;

### **1.29 bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

### **1.30 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.31 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.32 bevi-inrichting**

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.33 bevoegd gezag**

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet;

**1.34 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.35 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.36 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.37 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.38 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.39 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.40 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatste te functioneren;



#### **1.41 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

#### **1.42 cultuur en ontspanning**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel vermaak en ontspanning, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

#### **1.43 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid;

#### **1.44 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

#### **1.45 dakkapel**

een in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding, die aan alle zijden is omringd door het dakvlak tenzij hierop in het ruimtelijk model een uitzondering is gemaakt;

#### **1.46 daknok**

hoogste punt van een schuin dak;

#### **1.47 dakopbouw**

een op een plat dakvlak of in een schuin dakvlak geplaatste daaraan ondergeschikte uitbreiding, niet zijnde een dakkapel;

#### **1.48 dakvoet**

laagste punt van een schuin dak;

#### **1.49 deskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of landbouw;

#### **1.50 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

#### **1.51 detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel;
- b. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- c. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

### **1.52 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals een wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, foto-atelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

### **1.53 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

### **1.54 evenement**

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

### **1.55 garage**

een bouwwerk ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen;

### **1.56 garagebox**

een bouwwerk dat primair bedoeld is voor stallingsruimte voor (motor)voertuigen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

### **1.57 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.58 gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

### **1.59 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

### **1.60 geluidszone - industrie**

een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;

### 1.61 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning of een niet-woonfunctie is gelegen;

### 1.62 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### 1.63 horeca

een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a. dranken, maaltijden en/of logies worden verstrekt en;
- b. gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c. sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

- categorie A: lunchroom, koffie/theehuis, ijssalon, cafetaria (snackbar, fastfood-restaurant, grill-room). Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren;
- categorie B: restaurant (bistro, eetcafé, grand café). Het accent ligt op de verstrekking van maaltijden voor consumptie ter plaatse;
- categorie C: café, bar. Het accent ligt op de verstrekking van drank;
- categorie D: discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen of andere indoor activiteiten.

### 1.64 houtgewas

bomen alsmede struiken – al dan niet ten behoeve van de agrarische productie – hoger dan 1 meter;

### 1.65 huishouden

een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

### 1.66 internetwinkel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verkopen van diensten en producten via internet, waaronder begrepen het bijhouden van de website en de bijbehorende administratie en online transacties, opslaan en verzenden van de producten aan personen, die de producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In het kader van het bestemmingsplan worden onderscheiden:

Categorie 1: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met een detailhandelsbestemming (zoals een winkelier met ook een webwinkel en intern magazijn);

Categorie 2: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met de bestemming woonhuis (zoals een particulier met een webwinkel in kinderkleding);

Categorie 3: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een bedrijfslocatie; hieronder vallen de professionele internetverkopers die vaak een groot magazijn en logistieke functie hebben (zoals bol.com en hm.nl);

#### **1.67 kantoor**

een gebouw of een deel daarvan, dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval;

#### **1.68 kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

#### **1.69 kunstobject**

uiting van beeldende kunst (in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw overkapping zijnde);

#### **1.70 kunstwerk**

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen, niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

#### **1.71 landschappelijke waarden**

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;

#### **1.72 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;

#### **1.73 maaiveld**

de bovenkant van het terrein dat een gebouw en/of een bouwwerk omgeeft;

#### **1.74 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, (para)medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, gezondheidszorg en welzijn, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

#### **1.75 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

#### **1.76 medische dienstverlening**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van medische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

#### **1.77 nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.78 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

#### **1.79 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan;

#### **1.80 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

#### **1.81 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

#### **1.82 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.83 ondergeschikte horeca**

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);

#### **1.84 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

### **1.85 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.86 overkapping**

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, zonder dan wel met ten hoogste één al dan niet tot de constructie behorende wand voorzien van een gesloten dak;

### **1.87 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde verbonden is en betreedbaar en afsluitbaar is;

### **1.88 peil**

- a. voor gebouwen die, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;

### **1.89 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

### **1.90 schaliegas**

schaliegas is aardgas dat wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente;

### **1.91 schalie-olie**

schalie-olie is een minerale olie die wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente;

### **1.92 seksinrichting**

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen; omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.93 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels;

#### **1.94 straatmeubilair**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen;

#### **1.95 terras**

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken en spijzen kunnen worden genuttigd of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

#### **1.96 twee-aaneen gebouwde woning**

een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning;

#### **1.97 uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

#### **1.98 verdieping**

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

#### **1.99 voorerfgebied**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

#### **1.100 voorgevel**

de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel van een gebouw die binnen de hiërarchie van het architectonisch ontwerp als de belangrijkste meest representatieve gevel kan worden aangemerkt, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

#### **1.101 voorgevellijn**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

#### **1.102 vrijstaande woning**

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;

**1.103 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.104 zijergebied**

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;

**1.105 zijgevel**

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

**1.106 zorginstelling**

een gebouw dat bestemd is voor het verlenen van intensieve zorg waarbij tevens de uitrusting van het gebouw sterk gericht is op zorgprocessen.



## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

### **2.2     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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;

### **2.3     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4     de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5     de inhoud van een bouwwerk**

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;

### **2.6     de 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;

### **2.7     de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens**

tussen de (zijdelingse) grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is;

### **2.8     vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. lichtmasten 6 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. paden, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. dagrecreatieve voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. nautische verkeersvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *4.2.1 Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken*

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd;

#### *4.2.2 Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. lichtmasten 6 meter;
- b. speeltoestellen inclusief bijbehorende hekwerken 5 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Parkeren/parkeernormen*

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Groen' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 4.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *4.4.1 Wijzigen naar 'Maatschappelijk'*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' ter plaatse van de op verbeelding aangegeven 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in Artikel 6 mits:

- a. de te realiseren maatschappelijke voorziening in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht onlosmakelijk verbonden is met de aangrenzende maatschappelijke voorziening;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit aansluit bij de aangrenzende maatschappelijke voorziening;
- c. er geen zelfstandig te exploiteren eenheid ontstaat met een eigen entree;

- d. er ten behoeve van de nieuwe maatschappelijke voorziening voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd overeenkomstig het bepaalde in lid 6.4.1.

## **Artikel 5 Horeca**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1 Algemeen*

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B', horecabedrijven in categorie B zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. de vergunde terrassen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, parkeer- en verkeersvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, tuinen en erven.

#### *5.1.2 Bedrijfswoningen*

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *5.2.1 Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken*

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen, grenzend aan openbaar toegankelijk gebied 1 meter;
- c. bedrijfsinstallaties 6 meter;
- d. lichtmasten 6 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

#### *5.2.3 Terrassen*

- a. bouwwerken ten behoeve van terrassen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken voor terrassen waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, mogen gehandhaafd blijven.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.3.1 Parkeren/parkeernormen*

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Horeca' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 5.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

## **Artikel 6      Maatschappelijk**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *6.1.1    Algemeen*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorginstellingen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, parkeer- en verkeersvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, tuinen en erven;

#### *6.1.2    Bedrijfswoningen*

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **6.2      Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *6.2.1    Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken*

- a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### *6.2.2    Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>.

#### *6.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. lichtmasten 6 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1    Nutsvoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup> mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### *6.4.1 Parkeren/parkeernormen*

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Maatschappelijk' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 6.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

## Artikel 7 Tuin

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke voorgevel, niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot de zijgevel en/of zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw minimaal 1 meter bedraagt;
- c. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bedraagt niet meer dan 30% van het voorerfgebied;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;

#### 7.2.3 Overkappingen

Voor de voorgevellijn zijn overkappingen niet toegestaan.

#### 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

#### 7.2.5 Uitzondering bijbehorende bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in 7.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de situering, zoals aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, niet mag worden gewijzigd; en
- b. de afmetingen, zoals aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, niet mogen worden vergroot.

#### 7.2.6 Uitzondering overkapping ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - 1'

In afwijking van het bepaalde in 7.2.3 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' per bouwperceel tevens één overkapping voor de voorgevellijn worden gebouwd met dien verstande dat:



- a. de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen, alsmede opstelstroken en busstroken, straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- d. nuts- en openbare voorzieningen;
- e. ondergrondse parkeergarages;
- f. straatmeubilair;
- g. het afmeren en onderhouden van een veerdienst;
- h. verkeerstekens voor de scheepvaart;
- i. kunstobjecten.

### **8.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *8.2.1 Gebouwen*

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd;

#### *8.2.2 Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>.

#### *8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- a. kunstobjecten 6 meter;
- b. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Nutsvoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup> mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. ambulante handel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', tevens garageboxen;
- d. parkeer-, groen-, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- e. windbeperkende kunstwerken;
- f. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- g. nutsvoorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *9.2.1 Gebouwen*

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen en garageboxen mogen niet worden gebouwd.

#### *9.2.2 Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>.

#### *9.2.3 Garageboxen*

- a. garageboxen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- b. uitsluitend de bestaande garageboxen zijn toegestaan.

#### *9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 meter;
- d. windbeperkende kunstwerken 4 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *9.3.1 Nutsvoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 10 Water**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, zijn bestemd voor:

- a. water en groen;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. waterwegen;
- e. recreatie en verkeer te water, recreatievaart daaronder begrepen;
- f. kruisingen met weg- en langzaam verkeer en bruggen;
- g. oevers en taluds;
- h. het afmeren en onderhouden van een veerdienst;
- i. voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart;
- j. kunstobjecten;
- k. aanleg- en ligplaatsen voor pleziervaart met bijbehorende voorzieningen zoals stijgers;
- l. behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van de watergangen en oevers;
- m. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, oeverbeschoeiingen, keermuren voor de waterbeheersing en verkeerstekens voor de scheepvaart.

### **10.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *10.2.1 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. kunstobjecten 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. steigers 1 meter;
- d. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.3.1 Algemeen*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is verboden de gronden in gebruik te nemen voor nieuwe aanlegplaatsen;
- b. het is verboden aanlegplaatsen te gebruiken voor woonboten;
- c. een ligplaats mag alleen ingenomen worden met toestemming van de waterbeheerder;
- d. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

## **10.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *10.4.1 Aanlegplaatsen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3 onder a om de gronden in gebruik te nemen voor aanlegplaatsen indien dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsuitoefening en mits uit oogpunt van een goede en veilige doorstroming van het scheepvaartverkeer, geen belemmeringen ontstaan, zoals moet blijken uit een advies van Rijkswaterstaat.

## **10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *10.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Water' 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 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.

### *10.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 10.5.1 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.

### *10.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 10.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en natuurwaarden zoals bepaald in lid 10.1 onder I 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 11 Wonen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel met een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens voor (medische) dienstverlening op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', op de begane grond tevens voor:
  1. detailhandel met een maximale oppervlakte van 538 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte;
  2. een ontmoetingsruimte met een maximale oppervlakte van 435 m<sup>2</sup>;
  3. (medische) dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven', tevens voor (het organiseren van) speel- en educatieve activiteiten en in pandige opslag ten behoeve van deze activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- g. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

### 11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwvlak is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen', maximaal het aangegeven aantal nieuwe woningen toegestaan;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de goothoogte worden doorbroken met ondergeschikte dakkapellen, met dien verstande dat de dakkapel:
  1. niet breder is dan 3,5 meter;
  2. de bovenzijde van de constructie minimaal 0,5 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw is gelegen;
  3. de onderzijde van de constructie minimaal 0,5 meter boven de goothoogte van het hoofdgebouw is geplaatst;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c en f, mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakvorm' aan één gevel maximaal de maximale bouwhoogte minus 0,5 meter bedragen;
- h. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- i. in afwijking van het bepaalde onder h., zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - begane grondlaag onbebouwd', geen gebouwen op de begane grond toegestaan.

#### *11.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- b. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter. Deze eis geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2e garage toegestaan';
- c. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt minimaal 1 meter. Deze eis geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2e garage toegestaan';
- f. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen in het achtererfgebied bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en niet meer dan 70 m<sup>2</sup> voor woningen met een zij- en achtererfgebied gelijk aan of groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het zij- en achtererfgebied niet voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- g. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorend bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorend bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

#### *11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 meter;

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.3.1 Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 voor:

- a. het bouwen van een dakopbouw;
- b. het bouwen in de zijdelingse perceelgrens van een bijbehorend bouwwerk of overkapping met een kap of met een hogere bouwhoogte.

#### *11.3.2 Vereisten afwijking*

Een afwijking als bedoeld in lid 11.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *11.4.1 Algemeen*

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel en detailhandel volumineuze goederen is niet toegestaan, met uitzondering van:

1. internetwinkels in categorie 2;
2. bestaande detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Na bedrijfsbeëindiging of onderbreking van het gebruik gedurende minimaal een half jaar, mag dit gebruik niet worden voortgezet.
3. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', overeenkomstig het bepaalde in lid 11.1 sub d onder 1.

#### 11.4.2 *Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 11.1 sub b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
  1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
  2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
  3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
- e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. er uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

#### 11.4.3 *Parkeren/parkeernormen*

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Wonen' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 11.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

## 11.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 11.5.1 *Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.4.2 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 2 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;



- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- j. de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

## **Artikel 12 Leiding - Gas**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. een gastransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. beheer en onderhoud van de leiding.

### **12.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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.

### **12.3 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 12.2 onder b) 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.

### **12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *12.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' 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 en rooien 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.

#### *12.4.2 Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- 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.

#### *12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad en vooraf goedkeuring van de betrokken leidingexploitant heeft plaatsgevonden.

#### *12.4.4 Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 12.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

#### *12.4.5 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 12.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 13 Leiding - Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. een waterleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. beheer en onderhoud van de leiding.

### **13.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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.

### **13.3 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 13.2 onder b) 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.

### **13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' 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.

#### *13.4.2 Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- 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.

#### *13.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf goedkeuring van de betrokken leidingexploitant heeft plaatsgevonden.

#### *13.4.4 Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 13.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

#### *13.4.5 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 13.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 1**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **14.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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 voorschriften 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 lid 14.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, 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 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *14.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en 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.

#### 14.3.2 *Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 14.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften 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 15 Waarde - Archeologie 2**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **15.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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 voorschriften 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 lid 15.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, 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 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *15.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en 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.



### *15.3.2 Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### *15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften 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 16 Waarde - Archeologie 3**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **16.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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 voorschriften 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 lid 16.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, 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 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *16.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en 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.

### 16.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften 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 17 Waterstaat**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – primair bestemd voor de waterhuishouding.

### **17.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *17.2.1 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

#### *17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

#### *17.2.3 Bestaande bouwwerken*

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.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *17.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.3, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### *17.3.2 Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in lid 17.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterstaatkundige functie omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 18 Waterstaat - Waterkering**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **18.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### *18.2.1 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

#### *18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

#### *18.2.3 Bestaande bouwwerken*

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.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.3, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

### **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *18.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

#### *18.4.2 Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- 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.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 19    Anti-dubbeltelregel**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 20 Algemene bouwregels**

### **20.1 Bestaande maatvoering**

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als ten hoogste toegestaan.
- b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **20.2 Bestaande afstanden**

- a. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als ten minste toegestaan.
- b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **20.3 Ondergronds bouwen**

Het bepaalde in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken, tenzij in de bouwregels van hoofdstuk 2 specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken, in welk geval die specifieke regels gelden.

### **20.4 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **20.5 Geluidsgevoelige functie**

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruik wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

### **20.6 Verbod bouwwerken ten behoeve van gasboring**

Het is verboden om bouwwerken op te richten voor het (proef) boren naar gas (waaronder schaliegas) en olie (waaronder schalie-olie).



## **20.7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van afdeling 4.4 van het Bouwbesluit zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

## **Artikel 21 Algemene gebruiksregels**

### **21.1 Strijdig gebruik**

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. gronden en bouwwerken voor de stalling of opslag van (sta)caravans;
- e. het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas);
- f. het (proef)boren naar olie (waaronder schalie-olie).

## **Artikel 22 Algemene afwijkingsregels**

### **22.1 Afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot ten hoogste 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing of technisch noodzakelijk in verband met de ruimtelijke inpassing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 meter;
- e. de regels en toestaan dat een perceel snippergroen wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en het perceel gelegen is aan de perceelsgrens behorende bij de woning.

### **22.2 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 23 Algemene wijzigingsregels**

### **23.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen ten hoogste 5 meter worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 24 Overige regels**

### **24.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **24.2 Bedrijfswoningen**

Bedrijfswoningen worden gerekend te blijven behoren tot het bedrijf of tot de instelling, waartoe zij behoorden op de eerste dag dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

### **24.3 Voorrangsregels**

#### *24.3.1 Voorrang dubbelbestemming*

In geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

#### *24.3.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen*

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt:

- a. in de eerste plaats de regels van Artikel 18 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van Artikel 17 Waterstaat
- c. in de derde plaats de regels van Artikel 12 Leiding - Gas;
- d. in de vierde plaats de regels van Artikel 13 Leiding - Water
- e. in de vijfde plaats de regels van Artikel 14 Waarde - Archeologie 1 tot en met Artikel 16 Waarde - Archeologie 3'.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 25 Overgangsrecht

#### 25.1 Overgangsrecht bouwen

##### 25.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan 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.

##### 25.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 25.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 25.1.1 met ten hoogste 10%.

##### 25.1.3 Uitzondering

Lid 25.1.1 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.

#### 25.2 Overgangsrecht gebruik

##### 25.2.1 Algemeen

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 25.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 25.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 25.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 25.2.1, na het tijdstip van 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.

##### 25.2.4 Uitzondering

Lid 25.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 26 Slotregel**

De regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Nederhoven' van de gemeente Zwijndrecht.

**Nederhoven**



## Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>3</b>
Bijlage 1      Staat van Bedrijfsactiviteiten	4
Bijlage 2      Lijst van Horeca-activiteiten	7

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:											
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1583	1081	0	Suikerfabrieken:											
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182	141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
205	162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
22	58	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813	-	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814	-	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-												
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
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	1		L	
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316	293	-	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
32	26, 33	-												
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 e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
34	29	-												
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362	321	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363	322	-	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
3663.1	32991	-	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	36	-												
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.5	45205	-	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
60	49	-												
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
603	495	-	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7484.4	82992	-	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9303	9603	0	Begravenisondernemingen:										

## **Bijlage 2 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:

<b>Categorie:</b>	<b>Inrichting:</b>	<b>Activiteiten:</b>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



