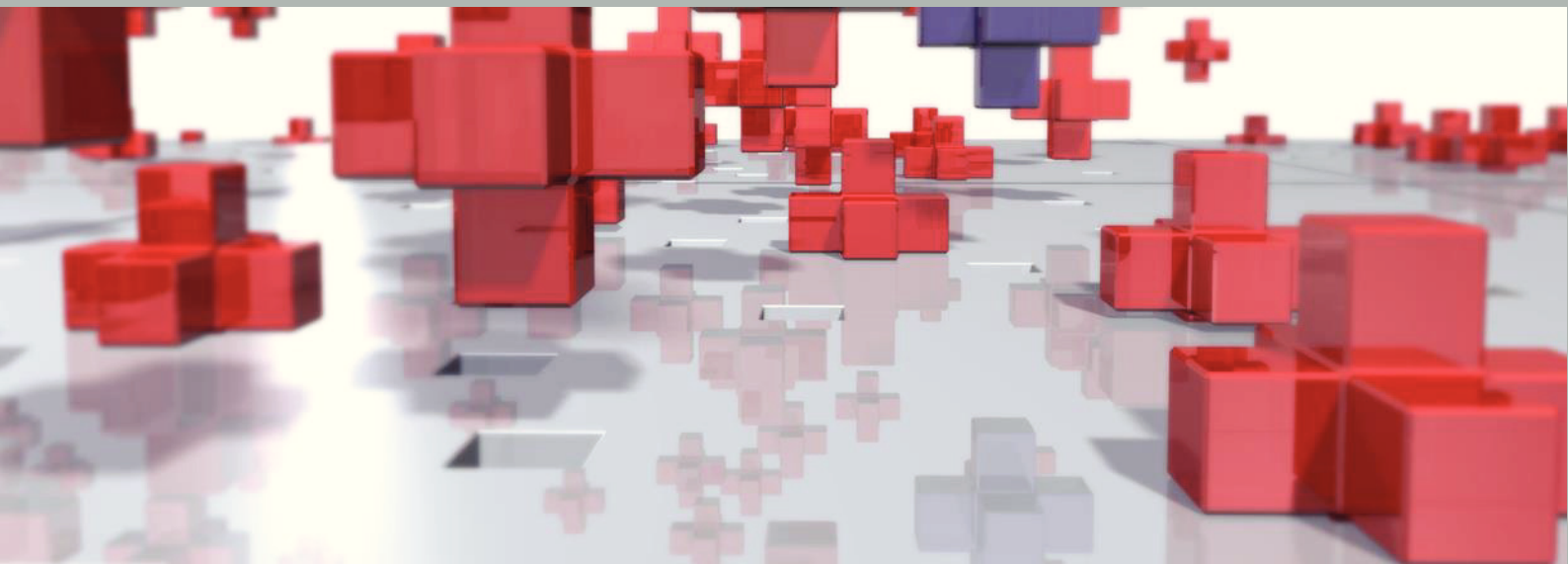


Bestemmingsplan Dorpsstraat 119
Heerjansdam

Gemeente Zwijndrecht

Concept



Bestemmingsplan Dorpsstraat 119 Heerjansdam

Gemeente Zwijndrecht

Concept

Rapportnummer: 211x09765_01

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0642.BP16dorpsstraat119-2001

Datum: 19 april 2018

Contactpersonen opdrachtgevers: Erik Linsen, Wim van Dongen

Projectteam BRO: Joost van der Aa, Victor Wijdeveld

Bron foto kافت: BRO

Beknopte inhoud: Aanpassing bouwvlak ten behoeve van bouw vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 119 te Heerjansdam

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1Aanleiding	3
1.2Plangebied	3
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	5
 2.PLANBESCHRIJVING	 6
 3.BELEIDSKADER	 9
3.1Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'	10
3.2.2 Verordening Ruimte (2014)	11
3.3Regionaal beleid	13
3.3.1 Woonvisie "Goed wonen in de Drechtsteden"	13
3.4Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Zwijndrecht 'de ondernemende tuinstad' (2010)	14
3.4.2 Structuurvisie Heerjansdam 2030 (november 2006)	15
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 16
4.1Verkeer en parkeren	16
4.2Geluid	16
4.2.1 Toetsingskader	16
4.2.2 Onderzoek	17
4.2.3 Conclusie	17
4.3Luchtkwaliteit	17
4.3.1 Toetsingskader	17
4.3.2 Doorwerking plangebied	18
4.3.3 Conclusie	18
4.4Bedrijven en milieuzonering	18
4.4.1 Toetsingskader	18
4.4.2 Doorwerking plangebied	19
4.4.3 Conclusie	19
4.5Externe veiligheid	20

4.5.1 Toetsingskader	20
4.5.2 QuickScan externe veiligheid	20
4.5.3 Conclusie	21
4.6 Ecologie	21
4.6.1 Toetsingskader	21
4.6.2 Onderzoek	22
4.6.3 Conclusie	22
4.7 Bodem	23
4.7.1 Toetsingskader	23
4.7.2 Onderzoek	23
4.7.3 Conclusie	23
4.8 Water	23
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.9.1 Toetsingskader	24
4.9.2 Archeologie	25
4.9.3 Cultuurhistorie	25
4.9.4 Conclusie	26
4.10 M.e.r.-plicht	26
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 27
5.1 Plansystematiek	27
5.2 Bestemmingen	29
5.3 Handhaving	30
 6. UITVOERBAARHEID	 31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 32
7.1 Overleg	32
7.2 Procedure	32
7.3 Beroep	32
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 3 Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren op het perceel aan de Dorpsstraat 119 te Heerjansdam (perceelsnummers 1970 (ged.), 1821 en 1972 (ged.)). De nieuwbouw vindt plaats buiten het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Ook is de beoogde bebouwing groter dan het huidige bouwvlak. Het huidige bouwvlak is aan de zijkant (westkant) van het perceel gesitueerd. Om een logischer indeling van het perceel te krijgen en voldoende afstand tot de naastgelegen woningen te creëren, is een situering centraal aan de voorzijde van het perceel gewenst.

De aanpassing van het bouwvlak geeft aanleiding tot een herziening van het bestemmingsplan. De gemeente Zwijndrecht heeft aangegeven medewerking te willen verlenen via een postzegelbestemmingsplanprocedure, mits er wordt aangetoond dat de ontwikkeling op diverse fronten haalbaar is. In deze toelichting wordt dit aangetoond.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in Heerjansdam, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Zwijndrecht. Heerjansdam is gelegen langs de Waal en tussen Barendrecht en Zwijndrecht in. De planlocatie ligt in het zuidelijk deel van de kern van Heerjansdam, nabij het dorpscentrum. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Dorpsstraat. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Heerjansdam, sectie A, perceelnummers 1970 (ged.), 1821 en 1972 (ged.). In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven en in figuur 1.2 is ingezoomd op het plangebied.



Figuur 1.1: Plangebied uitgezoomd (Bing Maps)



Figuur 1.2: Plangebied ingezoomd (Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is 'Heerjansdam-Gors' (vastgesteld op 8 april 2014). Momenteel is een herziening van dit bestemmingsplan in voorbereiding.

Het perceel heeft reeds de (enkel)bestemming "Wonen". In het voorerfgebied is de bestemming "Tuin" opgenomen. Daarnaast liggen de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en "Waterstaat-Waterkering" op het plangebied. De nieuwbouw vindt plaats buiten het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, namelijk centraal aan de voorzijde van het perceel. De aanpassing van het bouwvlak geeft aanleiding tot een herziening van het bestemmingsplan.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Heerjansdam-Gors"
(ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In de laatste twee hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

In het plangebied staat momenteel een vrijstaand geschakelde woning, uiterst westelijk op het perceel. De rest van het plangebied is ingericht als tuin bij de woning, waar veel begroeiing aanwezig is. Kenmerkend aan het perceel is verder de ligging op een dijk. De voorzijde van het perceel is hierdoor ca. 3,6 meter hoger gelegen dan de achtertuin.

De huidige woning zal worden gesloopt en de planten en bomen worden gedeeltelijk verwijderd. Het bouwvlak zal worden verplaatst en vergroot en er zal een nieuwe woning worden gebouwd, centraler op het perceel en verder aan de voorzijde. Hierdoor ontstaat een logischer, praktische indeling van het woonperceel.

De nieuwe woning krijgt een oppervlakte van circa 325 m² en komt tegen de dijk aan te liggen, in lijn met het dijklint. Tussen de naastgelegen woonpercelen is ruimte gehouden (5 meter aan de westkant en meer dan 10 meter aan de oostkant), waardoor het open karakter langs het dijklint blijft behouden. Ook wordt er op die manier voldoende afstand tot de naastgelegen woningen gehouden. De omgeving rondom het huis heen zal een groen karakter krijgen. Op de woning worden eenvoudige detailleringen aangebracht in de vorm van raamdorpels en rollagen. De kleuren van de woning zijn samenhangend en passen bij die van de rest van de woningen in de omgeving. Het parkeren kan op eigen terrein worden opgevangen. Via de Dorpsstraat kan het plangebied worden ontsloten. De bouwhoogte van de woning is ongeveer 9 meter ten opzichte van het peil (de Dorpsstraat), de schoorsteen meegerekend. De hoogte ten opzichte van het maaiveld aan de achterkant van het perceel is ongeveer 12 meter. De hoofdmassa bestaat uit een gedeelte evenwijdig aan de Dorpsstraat en een daar haaks opstaan gedeelte aan de achterkant. Aan de noordwestkant van het perceel wordt een bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Stedenbouwkundige aspecten

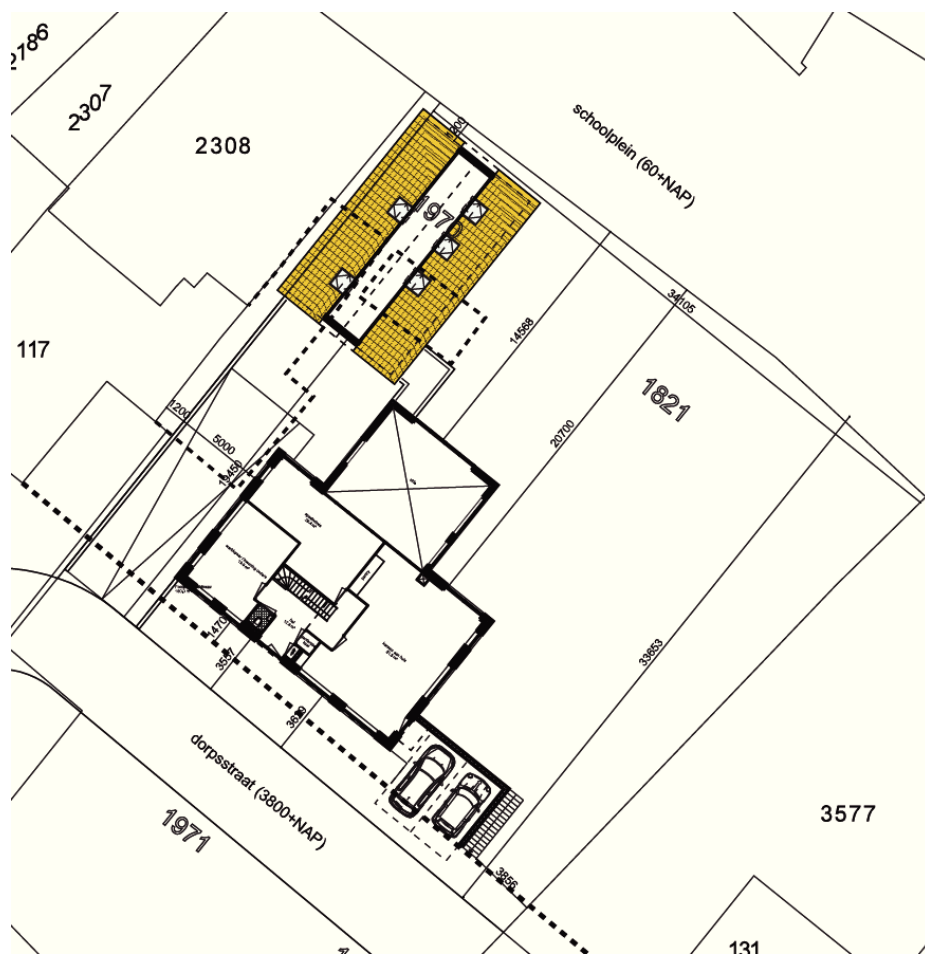
Het bouwplan is afgestemd met een stedenbouwkundige van de gemeente Zwijndrecht en de welstandscommissie. In ruimtelijk-stedenbouwkundige zin gaat de voorkeur uit naar een kaprichting in de lengterichting van de Dorpsstraat, omdat dit passend is in het straatbeeld en bij een dijkstructuur. De woningen aan de noordkant van de Dorpsstraat in de nabije omgeving hebben allemaal een dergelijke kaprichting, waardoor het voor de hand ligt om daarbij aansluiting te zoeken. De dakhellingen, goot- en nokhoogte worden passend gemaakt bij die van de omgeving. Aan de achterzijde van de woning wordt een accent geplaatst met een kap dwars op de hoofdbouw. Ook de situering van dit bouwdeel is met de gemeente afgestemd. Dit volume is ondergeschikt aan het hoofdvolume, doordat dit een lagere bouwhoogte heeft en aan beide zijdes terugspringt.

De woning wordt zo authentiek mogelijk uitgevoerd aan de dijkzijde, door de toepassing van gootklossen en gewaaierde rollagen. De entree is links van het midden gepositioneerd en is er een tweede entree in de rechter kopgevel. Die is daarmee iets ondergeschikt maar wel aanwezig. De kappen zijn aan elkaar verbonden met een stuk plat dak dat waarbij de wand hier terug ligt ten opzichte van de kopgevels om de kapvormen te onderscheiden. Dit terug liggende deel zal neutraal worden uitgevoerd. Vanuit de welstandscriteria volgt dat de woning is opgetrokken in een donkere baksteen en er rode tot donkere keramische dakpannen worden toegepast.

De garage wordt achter op het perceel gesitueerd. Deze krijgt een kaprichting dwars op de hoofdbouw.



Figuur 2.2: Ontwerp woning zij aanzicht



Figuur 2.3: Situering woning en bijgebouw

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden gezien de aard en omvang van het initiatief geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van de stedelijke ontwikkeling volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, dat uitsluitend het verplaatsen en vergroten van een bestaand bouwvlak mogelijk maakt. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 dragen opgenomen:

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

In de provincie Zuid-Holland moet het prettig wonen zijn, waar meer plek ingeruimd wordt voor groen. Het nieuwbouwprogramma voor de Zuidvleugel voor de periode 2010-2020 telt 115.000 woningen. Naast de nieuwbouw is een vervanging van 60.000 woningen afgesproken. Dat betekent een bruto woningproductie van 175.000 woningen. De verstedelijkingsopgave wordt voor het overgrote deel gebundeld en geconcentreerd in het stedelijk netwerk.

Doorwerking plangebied

De ruimte om de nieuwe woning heen krijgt een groen karakter. De oude woning zal worden gesloopt en in plaats daarvan zal een nieuwe woning worden gebouwd. Per saldo blijft het aantal woningen dus gelijk. De nieuwe woning wordt gebouwd binnen de kern van Heerjansdam. Het planvoornemen ligt daarmee in lijn met de Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland".

3.2.2 Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. 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.

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening ruimte beschreven.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:*
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: 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.

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.

b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;

ii. wegnemen van verharding;

iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;

iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

a. Voor zover in deze verordening specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij het bepaalde in dit artikel zich daartegen niet verzet.

b. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Doorwerking plangebied

Met dit plan wordt een verplaatsing en vergroting van het bouwvlak mogelijk gemaakt en kan er een woning van grotere omvang gerealiseerd worden. Vanwege de ligging van het plangebied in bestaand stedelijk gebied is dit op basis van de Verordening mogelijk, mits dit mogelijk is binnen de lokale/regionale woningbouwcapaciteit. Met dit planvoornemen wordt een oude woning gesloopt en wordt er een nieuwe woning gebouwd, per saldo blijft het aantal woningen dus gelijk. Gelet op de kleinschaligheid van de stedelijke ontwikkeling volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is (paragraaf 3.1.3). Het projectgebied valt niet onder beschermingscategorie 1 of 2 van kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit. De woning wordt ingepast op een wijze die aansluit bij het stedenbouwkundig patroon van de omgeving. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de verordening ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie “Goed wonen in de Drechtsteden”

De Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht) hebben gezamenlijk een woonvisie opgesteld: “Goed wonen in de Drechtsteden”. De focus ligt op het realiseren van een kwalitatief hoog woningaanbod voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, een traditioneel Hollandse stad, wil wonen. Door in te zetten op het duurder segment krijgen de Drechtsteden een meer evenwichtig samengestelde bevolking, waarbij specifieke aandacht is voor het vasthouden van jongeren/studenten en het aanbrengen van nieuwe doelgroepen. Er is behoefte aan 13.800 woningen tot 2031. Bij voorkeur worden woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is er behoefte aan meer groen- en blauw- stedelijk, dorps en landelijk wonen.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan bij het bestaand stedenbouwkundig patroon van de omgeving. De ruimte om de nieuwe woning heen krijgt en behoudt een groen karakter. Daarmee is het plan in lijn met de woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Zwijndrecht 'de ondernemende tuinstad' (2010)

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nieuwe Structuurvisie 2020 vastgesteld: de ondernemende tuinstad. In haar ruimtelijk beleid voor de volgende tien jaar kiest Zwijndrecht voor kwaliteit, voor een stevige rol in het netwerk van de regio Drechtsteden en voor versterking van haar eigen identiteit. Speerpunten voor de komende jaren 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.

Heerjansdam

In de structuurvisie is ook de ontwikkelingsrichting voor Heerjansdam opgenomen. Voor Heerjansdam wordt gestreefd naar: 'Een dijk van een dorp met een groen-recreatief karakter'. De ligging in het landelijk gebied, omgeven door water en weidse polders, maakt dat Heerjansdam een groene enclave is in de Drechtsteden. De dijkstructuur loopt als een ring om Heerjansdam heen. In de wegenstructuur zijn de Dorpsstraat, de Lindeweg en de Lindtsedijk belangrijk. De Randweg en de Lindtsedijk vormen de verbinding met Barendrecht, de A29 en Zwijndrecht, de Molenweg ontsluit Heerjansdam richting de A16.

Sfeer en woonprofiel

In de structuurvisie is opgenomen dat Heerjansdam een bloeiende dorpsgemeenschap heeft met een sterke sociale samenhang. De korte lijnen maken veel activiteiten en initiatieven mogelijk. Het verenigingsleven bloeit en de mensen kennen elkaar en zorgen waar nodig voor elkaar. Heerjansdam is een gewilde plaats om te wonen, vooral bij de meer kapitaalkrachtige burgers. Het biedt als enclave in het groen mogelijkheden voor de vestiging van mensen die in de Drechtsteden in onvoldoende mate aanwezig zijn. De prijzen voor koopwoningen zijn dan ook hoger dan elders in Zwijndrecht. Dit woonprofiel leidt tot het dilemma dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor starters en mensen in de eerste gezinsfase die in Heerjansdam willen blijven wonen. Omdat een voortzetting van deze trend kan leiden tot een onevenwichtige bevolkingssamenstelling en vermindering van de vitaliteit van Heerjansdam, streeft de gemeente Zwijndrecht naar een lokale differentiatie van het woningaanbod. Deze differentiatie vindt plaats in relatie tot het overige woningaanbod in Zwijndrecht.

Doorwerking plangebied

Met dit plan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt, maar de verplaatsing en vergroting van een bouwvlak. Hierdoor wordt het mogelijk een groter woonoppervlak te realiseren. De ruimte om de nieuwe woning heen krijgt een groen karakter en sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige patroon van de omgeving. Daarmee ligt het planvoornemen in lijn met de structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Heerjansdam 2030 (november 2006)

Deze visie richt zich op hoofdkeuzes en hoofdlijnen van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor het dorpsgebied en directe omgeving. De structuurvisie is een belangrijke bouwsteen voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen of herzieningen. Het ontwikkelingsbeeld 2030 met betrekking tot wonen, werken, voorzieningen, water, groen, recreatie en de toekomstige ruimtelijke structuur komen in de visie aan bod. De centrale visie richt zich op behoud en ontwikkeling van Heerjansdam als rustige woonkern in een verder recreatief te ontwikkelen aantrekkelijke groene omgeving, met cultuurhistorie, water en ecologie als leidraad bij verdere ontwikkelingen.

Kernpunten van de visie op het huidige dorpsgebied zijn de volgende:

- instandhouding en waar mogelijk versterking van de concentratie van winkelveorzieningen in het centrum (Kromme Nering/Dorpsplein/Manning);
- clustering van sociaal-culturele, onderwijs- en zorgvoorzieningen op korte afstand van het (winkel)centrum (Sportlaan), met het oog op wederzijdse ondersteuning en een compacte, heldere en efficiënte voorzieningenstructuur op een centrale plaats in Heerjansdam;
- instandhouding van het centrale groenelement in het woongebied (Groene Zoom) en versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden, met behoud van het open karakter;
- verbeteren van de langzaamverkeersverbindingen;
- uitvoeren van een gerichte verkenning naar praktische oplossingsmogelijkheden voor de parkeer-knelpunten in het woongebied;
- onderzoek naar mogelijkheden van vernieuwing van oudere gedeelten van de woningvoorraad;
- een nieuwe bij de plek passende functie voor de locatie van het gemeentehuis nu dit niet de optimale locatie is voor een woonzorgcomplex.

De bouw mogelijkheden binnen het huidige dorpsgebied zijn zeer beperkt. Voorop staat dat het dorpse en groene karakter in stand blijft bij het benutten van bouw mogelijkheden. Ontwikkelingslocaties zijn:

- locatie aan de Sportlaan: realisatie van een woonzorgcomplex, in samenhang met (aanwezige) sociaal-culturele, onderwijs- en welzijnsvoorzieningen en verplaatsing van bibliotheek (brede school);
- locatie aan de Rozenlaan komt, ingeval van verplaatsing van de bibliotheek, in aanmerking voor woningen, met daarbij bijzondere aandacht voor het parkeren;
- locatie ten noorden van de Dorpsstraat: verkenning naar mogelijkheden van (enige) woningnieuwbouw in de zone (achterterreinen) tussen Dorpsstraat en Julianastraat; verder incidenteel de mogelijkheid van kavels voor een of enkele woningen (o.a. aan de Dorpsstraat).

Doorwerking plangebied

Er wordt gebouwd binnen bestaand dorpsgebied, op een locatie die deels al bebouwd is. De nieuwe woning sluit aan bij bestaand stedenbouwkundig patroon en rondom de woning wordt ruimte gemaakt voor groen, zodat het huidige groene karakter behouden blijft. Het plan is daarmee in lijn met de structuurvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Zwijndrecht heeft de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317, 'Kencijfers Verkeersgeneratie en parkeren') vastgesteld als gemeentelijke parkeernormen. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in de gemeente Zwijndrecht is gemiddeld 2,5 parkeerplaatsen (stedelijkheidsgraad rest bebouwde kom). Met het planvoornemen blijft de parkeernorm ongewijzigd. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen. In de garage is ruimte om 3 auto's te stallen en ook op de oprit is hiervoor ruimschoots voldoende ruimte aanwezig. Daarnaast worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de andere kant van de woning (zuidoostelijk perceelsdeel). In de planregels is gewaarborgd, dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

Verkeer

Op basis van de CROW-kencijfers genereert een vrijstaande woning 8 verkeersbewegingen per etmaal, omdat er in de huidige situatie al een woning staat neemt het aantal verkeersbewegingen per saldo niet toe.

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, buiten beschouwing worden gelaten.

Daarnaast kan er sprake zijn van industrielawaai of spoorweglawaai, wanneer het plangebied in de nabijheid van een industrieterrein of spoorweg is gelegen.

4.2.2 Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een woning. In opdracht van initiatiefnemers is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw in het plangebied¹. De nieuwe situatie is getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. De aspecten spoorweglawaaï, luchtverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn in het onderzoek niet beschouwd, omdat dit niet noodzakelijk is. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven, het gehele onderzoek is te lezen in de bijlagen.

Conclusies onderzoek

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Boomgaardweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de Dorpsstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze weg heeft derhalve geen geluidzone. Voor de 30 km/uur weg Dorpsstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de gezoneerde weg Boomgaardweg (50 km/uur) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. De geluidbelasting op de nieuwe woning vanwege het wegverkeer voldoet dus aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

4.2.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Boomgaardweg en in de nabijheid van de Dorpsstraat. De geluidsbelasting van beide wegen overschrijdt op geen enkele gevel van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect “geluid” vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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.

‘Niet In Betekenende Mate’

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘Niet In Betekenende Mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

¹ Na uitvoering van het onderzoek is het bouwplan, voor zover het betreft het achterste deel van de woning, iets aangepast. Voor de onderzoeksbevindingen is deze aanpassing niet van betekenis, omdat de akoestisch relevante gevels niet gewijzigd zijn.

4.3.2 Doorwerking plangebied

De oude vrijstaande woning zal worden vervangen door een nieuwe vrijstaande woning. Het aantal woningen en de verkeersgeneratie blijven daarmee gelijk. De luchtkwaliteit wordt daardoor niet in betekenende mate aangetast met onderhavig plan en een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.2 Doorwerking plangebied

Het planvoornemen betreft het realiseren van een nieuwe woning op een bestaand woonperceel. De woning wordt daarbij verplaatst. Dit kan relevant zijn in het kader van milieuzonering. Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. De locatie ligt in de nabijheid van enkele niet-woonfuncties, zoals enkele maatschappelijke voorzieningen. Omdat het plangebied is gelegen in gemengd gebied worden de richtafstanden met één stap verlaagd.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van het bouwvlak aangegeven. Daarbij is zichtbaar of wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de inrichtingen.

Inrichting	Adres	Milieucategorie-en -contour	SBI-code 2008	Werkelijke afstand
Multifunctionele accommodatie RaJuBiBoS	Sportlaan 6, Heerjansdam	Milieucategorie 2, 10 meter bij gemengd gebied	852, 8531	Circa 15 meter
Sportzaal	Sportlaan 8, Heerjansdam	Milieucategorie 3.1, 30 meter bij gemengd gebied	931	Circa 20 meter
Woonzorgcomplex	Sportlaan 10-14, Heerjansdam	Milieucategorie 2, 10 meter bij gemengd gebied	86	Circa 90 meter

De woning wordt op voldoende afstand tot de multifunctionele accommodatie aan de Sportlaan 6 en het woon-zorgcomplex aan de Sportlaan 10-14 gerealiseerd.

Sportzaal Sportlaan 8

De nieuw te bouwen woning ligt op circa 20 meter afstand van de sportzaal aan de Sportlaan 8. Daarmee voldoet de nieuwe woning niet aan de richtafstand van 30 meter. Echter voldoet de huidige woning aan de Dorpsstraat 119 ook niet aan deze richtafstand. De woning komt in lijn te liggen met de andere woningen langs het lint aan de Dorpsstraat en op minimaal dezelfde afstand. Daarom is er geen sprake van extra beperkingen voor de sportzaal. Daarnaast komt de woning op ongeveer dezelfde afstand van de zaal als de huidige woning aan de Dorpsstraat 119 te liggen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende gegarandeerd. Er treden er geen belemmeringen over en weer op.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

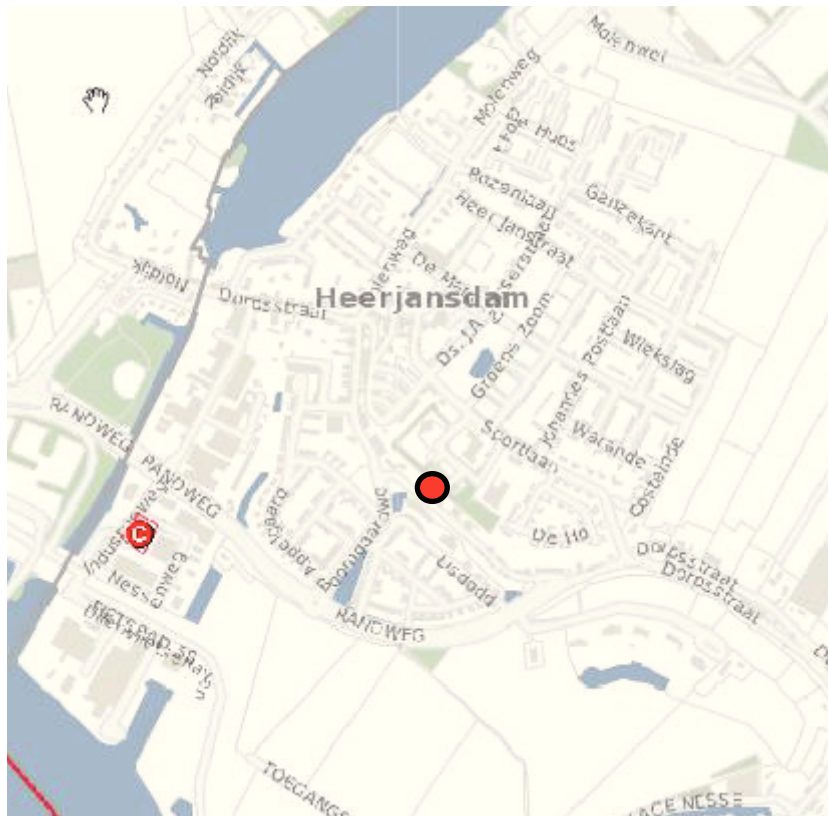
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 QuickScan externe veiligheid

Met het realiseren van een woning, wordt in het plangebied een kwetsbaar object mogelijk gemaakt op een andere plaats dan het huidige kwetsbare object. Deze ontwikkeling kan vanuit externe veiligheidsoogpunt relevant zijn. Op de risicokaart is te zien welke risicobronnen met gevaarlijke stoffen er in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Op figuur 4.1 is te zien dat er geen risicobronnen in de buurt van het plangebied zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op 470 meter (opslagplaats van Shipcoat B.V.) en vormt geen gevaar.

Het plangebied ligt buiten de risicocontour en het invloedsgebied van deze inrichting. Het oprichten van een kwetsbaar object is daarom mogelijk, ook om het feit dat er op dezelfde locatie al een kwetsbaar object stond.



Figuur 4.1, risicokaart (risicokaart.nl)

4.5.3 Conclusie

Het plangebied ondervindt geen hinder van risicobronnen en andersom is dit ook niet het geval. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.6.2 Onderzoek

In opdracht van initiatiefnemers is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning aan de Dorpsstraat 119 te Heerjansdam³. Zowel de bebouwing als een deel van de begroeiing zal moeten wijken om het planvoornemen mogelijk te maken. Het planvoornemen heeft daarom mogelijk invloed op beschermde flora en fauna. Hieronder worden kort de conclusies weergegeven van het onderzoek, het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De provincie Zuid-Holland hanteert geen externe werking als het gaat om NNN. Gezien de relatief grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de ligging van het plangebied (binnen de bebouwde kom) en de beperkte aard van de ingreep, valt een significant negatief effect op beschermde natuurgebieden niet te verwachten.

Soorten

Er is in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden veront- rust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Fauna

Er is nader onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen noodzakelijk. Dit onderzoek wordt in het kader van deze bestemmingsplanherziening uitgevoerd. De werkzaamheden daarvoor zijn in gang gezet.

4.6.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen te verwachten. Het planvoornemen heeft daarentegen mogelijk negatieve effecten op de huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen. Naar deze soorten wordt nader onderzoek verricht.

³ Na uitvoering van het onderzoek is het bouwplan, voor zover het betreft het achterste deel van de woning, iets aangepast. De beuk achter de woning is iets uit het midden geschoven omdat de welstandscommissie dit een sterker beeld op vond leveren. Hierbij zijn ook op hun verzoek twee enkele dakkapellen op dit deel samengevoegd tot één bredere. Voor de onderzoeksbevindingen is deze aanpassing niet van wezenlijke betekenis.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen of het bouwen van nieuwe gebouwen waarin sprake is van permanent verblijf, dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.7.2 Onderzoek

In dit geval is er sprake van sloop-nieuwbouw van een woning. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Aeres milieu in opdracht van BRO⁴. Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is gebleken, dat er diverse bijmengingen met baksteen, puin en kooltjes in de bodem aanwezig zijn. Uit nadere analyse is gebleken dat de gehele top laag matig verhoogd is met lood en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

4.7.3 Conclusie

Er is afstemming geweest met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De Omgevingsdienst heeft in een brief (8 maart 2018)⁵ laten weten dat gelet op de resultaten van het bodemonderzoek er een BUS-melding moet worden gedaan. De omgevingsvergunning kan worden verleend, maar treedt pas in werking als het bevoegd gezag heeft ingestemd met een BUS-melding dan wel een saneringsplan. In het kader van de voorliggende bestemmingsplanherziening zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het aspect bodem.

4.8 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied valt binnen de grenzen van Waterschap Hollandse Delta.

De initiatiefnemer heeft contact gehad met het Waterschap Hollandse Delta, omdat de woning tegen de dijk (waterkering) wordt aangebouwd. Er is vooroverleg gevoerd en deze input is meegenomen in de ontwikkeling en de positie van de woning op de kavel. Er is tussentijds nadere afstemming geweest tussen Waterschap en de initiatiefnemer en het Waterschap voorziet geen problemen. Er is met het Waterschap gesproken over de positie van de woning ten opzichte van de dijk, om zo min mogelijk problemen te ondervinden.

⁴ RAPPORT Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 119 te Heerjansdam, Aeres Milieu, 27 februari 2018.

⁵ Beoordeling aspect bodemaanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 119 te Heerjansdam, OZHZ, 8 maart 2018.

Als er vanaf de rand van het asfalt een natuurlijk talud wordt aangehouden en hier 1,5 meter bij wordt opgeteld, zijn er geen aanvullende maatregelen nodig om de dijk niet te laten verzwakken. Dat betekent dat wanneer de onderzijde van de vloer op 4 meter onder het asfalt komt er 2 meter uit het asfalt gebleven moet worden + 1,5 meter. Die 3,5 meter is ook het minimum dat wordt aangehouden.

Hemel- en oppervlaktewater

Het Waterschap Hollandse Delta heeft de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 325 m². Daarmee voldoet het plan zonder meer aan de norm van 500 m². De hemelwaterafvoeren zitten op de vier hoeken van het hoofdvolume, aan de gootzijde. Vooralsnog zijn de middenbeuk achter het hoofdvolume en de garage voorzien van een rieten kap en hebben die dus geen goot en daartoe ook geen hemelwaterafvoer. Er wordt een grindbed rondom deze twee volumes gelegd met een drainage ringleiding erin om het water af te voeren.

Riolering

De riolering van de nieuwe woning sluit aan op de bestaande riolering. Uitsluitend het huishoudelijk afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Waterkering

Het plangebied behoort tot een historische waterkering. Met het Waterschap Hollandse Delta heeft in een vroegtijdig stadium bij het uitwerken van het planvoornemen afstemming plaatsgevonden over de situering van de woning. Er is voor gekozen om de nieuwe woning aan te laten sluiten op het bestaande dijklint en deze te positioneren aan de voorzijde van het perceel, tegen de dijk. De waterkerende functie wordt daarmee niet belemmerd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Hemelwater en vuilwater worden gescheiden afgevoerd. Met het waterschap heeft uitgebreid overleg en afstemming plaatsgevonden met het oog op de belangen van de waterkering. Met het bouwplan wordt de waterkering niet verzwakt. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.9.2 Archeologie

Een verkennend archeologisch onderzoek is noodzakelijk op basis van de archeologische verwachtingswaarde op de locatie. Aeres Milieu heeft daarom een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Er is een bureauonderzoek gedaan en een verkennend veldonderzoek doormiddel van boringen. Hieronder worden kort de conclusies van het onderzoek toegelicht. Het gehele onderzoek is in de bijlagen te vinden.

Conclusies verkennend archeologisch onderzoek

Op basis van het verkennend archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Binnen het plangebied is een dijklichaam aanwezig waarop bewoning heeft plaatsgevonden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de resten hiervan grotendeels verstoord zullen zijn door de recentere activiteiten op het plangebied in combinatie met langdurige erosie. Op zeer grote diepte (16 – 12 meter -NAP) bevindt zich een pleistoceen landschap waar mogelijk archeologische resten van jagers- verzamelaars culturen kunnen worden aangetroffen. De verwachtingen voor de kans op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied zijn vrijwel allemaal bijgesteld naar laag, met uitzondering van het laat paleolithicum – mesolithicum. Deze resten bevinden zich echter op een dergelijk diep niveau dat de voorgenomen ontwikkeling geen directe bedreiging vormt. Het aspect ‘archeologie’ levert daarom geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.9.3 Cultuurhistorie

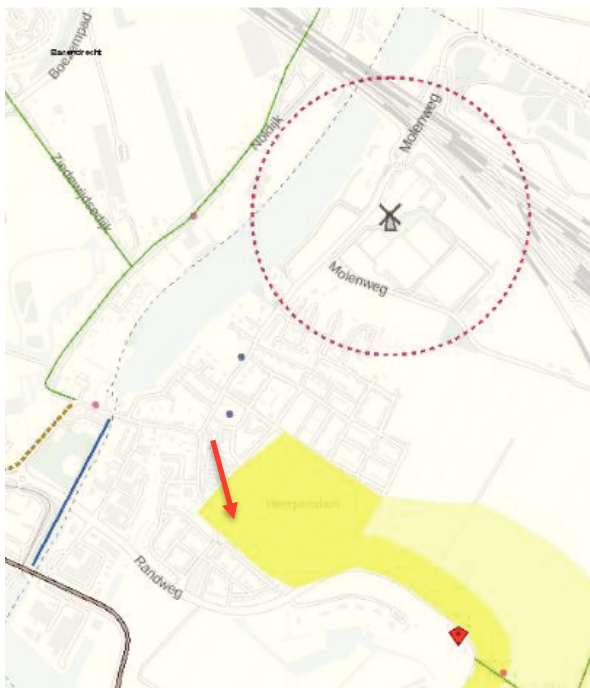
Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden is binnen de gemeente momenteel geen beleidsnotitie voorhanden.

Op de kaart cultuurhistorische hoofdstructuur van de Zuid-Holland (figuur 4.2) is te zien dat het plangebied ligt aan een dijklint van redelijke hoge waarde. In Heerjansdam staan enkele rijksmonumenten. Eén van die rijksmonumenten is de rustende korenmolen uit 1868, dat op de cultuurhistorische waardenkaart wordt aangeduid als zeer hoog. Voor deze molen geldt de biotoopregeling uit de provinciale nota Regels voor Ruimte. Het plangebied is niet gelegen binnen de biotoop van de molen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van rijks- en/of gemeentelijke monumenten, wel ligt de woning langs een dijklint van redelijke hoge waarde. Met het Waterschap Hollandse Delta heeft afstemming gevonden om de nieuwe woning aan te laten sluiten op dit dijklint. Het ontwerp sluit met de beoogde situering in zijn geheel aan op het stedenbouwkundig patroon van de omgeving en past beter in deze structuur dan de huidige woning, die verder achterop het erf gelegen is.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland (Bron: Provincie Zuid-Holland)

4.9.4 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 M.e.r.-plicht

Met dit planvoornemen vindt aanpassing van een bouwvlak plaats en worden er geen extra woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit komt niet voor in Bijlage D van Besluit m.e.r. en er is gelet op de kleinschalige omvang en de aard van het planvoornemen geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan voornemen betreft de bouw van een nieuwe woning en de sloop van een oude woning en blijft ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het is niet noodzakelijk een aanmeldingsnotitie op te stellen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 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. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van een concreet particulier planvoornemen. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van een nieuwe woning op een andere plaats binnen het bestaande woonperceel mogelijk gemaakt. De opzet van het plan is dan ook concreet en is afgestemd op dit voornemen. De regels zijn daarnaast afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Zwijndrecht uit 2015. Dit Handboek vormt tevens de basis voor de momenteel in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan voor de kom Heerjansdam. Op deze manier 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.

In par. 5.2 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

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

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. Verder bevat dit artikel een algeheel verbod op het bouwen van bouwwerken ten behoeve van gasboring.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

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

Dit artikel bevat enkele 'restbepalingen', waaronder de rangorde tussen bestemmingen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

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

5.2 Bestemmingen

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Tuin

Het voorerf (de gronden voor de voorste bouwvlakgrens, tot 1 meter achter het verlengde van deze grens) zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden zijn bedoeld voor tuinen en in-/uitritten behorend bij de woning, alsmede voor paden. Binnen deze bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd, namelijk in de vorm van kleinschalige aangebouwde bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De overige gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (onder voorwaarden), met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, bouwwerken, groen en parkeervoorzieningen. Daarbij is een bouwvlak opgenomen, dat is afgestemd op het concrete bouwvoornemen, maar enige flexibiliteitsmarge omvat voor de verdere uitwerking van het plan. Op de verbeelding zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, het aantal woningen (1) en de typologie (vrijstaand) aangegeven. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen dit bouwvlak worden opgericht. Bijbehorende bouwwerken mogen tevens buiten het bouwvlak worden opgericht. Buiten het bouwvlak is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De overige eisen waaraan de bebouwing moet voldoen, zijn opgenomen in de bouwregels.

Waterstaat – Waterkering

Het plangebied behoort tot een waterkering met de daarbij behorende beschermingszone. Ter waarborging van het belang van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is toegestaan onder de voorwaarde dat advies bij de beheerder van de waterkering is ingewonnen. Verder is een omgevingsvergunningplicht voor een aantal andere werkzaamheden van toepassing.

5.3 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 zo nodig 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 c.q. 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 tenslotte 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.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel-economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte 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 tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de aanpassing van een bouwvlak en de bouw van een nieuwe woning. Op deze locatie wordt een woning worden gebouwd. Met de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen stelt het Bro een kostenverhaal verplicht. Er is met de gemeente Zwijndrecht een anterieure overeenkomst gesloten waarin één en ander met betrekking tot het kostenverhaal is geregeld en anderszins in het wettelijke kostenverhaal is voorzien.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Overleg

Er is met de gemeente Zwijndrecht overleg gevoerd over onderhavig plan. De gemeente Zwijndrecht heeft aangegeven medewerking te willen verlenen via een postzegelbestemmingsplanprocedure, mits er wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling op diverse fronten haalbaar is, zowel programmatisch, ruimtelijk, verkeerstechnisch als milieutechnisch.

De woning komt te liggen aan een (oude) dijklint. Met het Waterschap Hollandse Delta is afstemming geweest over de wijze waarop de woning moet worden ingepast. Het Waterschap Hollandse Delta heeft aangegeven in principe akkoord te zijn. Het plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Provincie Zuid-Holland, Waterschap, Hollandse Delta en de Dorpsraad.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Tuin	12
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 11 Overige regels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dorpsstraat 119 Heerjansdam met identificatienummer NL.IMRO.0642.BP16dorpsstraat119-2001 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 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;

1.7 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;

1.8 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;

1.9 achtererf

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de achterzijde van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.10 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 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;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingsgebied

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

1.14 bedrijf

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

1.15 begane grond

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 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;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 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;

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.32 dakopbouw

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

1.33 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.34 deskundige

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

1.35 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;

1.36 detailhandel in volumineuze goederen/volumineuze detailhandel

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 1.000m² bruto vloeroppervlak;
- c. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000m² bruto vloeroppervlak.

1.37 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;

1.38 gebouw

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

1.39 gebruiken

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

1.40 geluidsgevoelige objecten

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

1.41 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;

1.42 huishouden

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

1.43 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);

1.44 kap

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

1.45 kunstwerk

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

1.46 maaiveld

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

1.47 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;

1.48 omgevingsvergunning

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

1.49 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;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 peil

- a. voor gebouwen, 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.

1.53 prostitutie

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

1.54 schaliegas

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

1.55 schalie-olie

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

1.56 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;

1.57 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels;

1.58 uitvoeren

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

1.59 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.60 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.61 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;

1.62 voorgevellijn

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

1.63 vrijstaande woning

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

1.64 woning

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

1.65 zijerf

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de zijkant van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.66 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 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.

3.2.3 Overkappingen

Voor de voorgevellijn zijn overkappingen niet toegestaan.

3.2.4 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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen is toegestaan per bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d., 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. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

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

- a. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- c. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 100 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedragen ten hoogste 3,5 respectievelijk 7,5 meter, gemeten vanaf het peil van het hoofdgebouw;
- e. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedragen ten hoogste 3 respectievelijk 6 meter, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- f. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen ten hoogste 3 respectievelijk 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.3 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;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor:

- a. het bouwen van een dakopbouw;
- b. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een hogere bouwhoogte.

4.3.2 Vereisten afwijking

Een afwijking als bedoeld in lid 4.3.1 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel en detailhandel volumineuze goederen is niet toegestaan, met uitzondering van internetwinkels in categorie 2.

4.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 4.1 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 m²;
- 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.

4.4.3 *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 4.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

4.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

4.5.1 *Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 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 m²;
- 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 1 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 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

5.2.3 Bouwen ten behoeve van overige bestemmingen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 en 5.2.2, mag ten behoeve van de overige bestemming(en) worden gebouwd, 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 voor het bouwen, dient advies te zijn ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 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 verharden 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.

5.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 5.3.1 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. Het bepaalde in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, is van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- b. De maximale bouwdiepte bedraagt 4 meter.

7.4 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.

7.5 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).

7.6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

11.2 Voorrangsregels

11.2.1 Voorrang dubbelbestemming

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwen

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met ten hoogste 10%.

12.1.3 Uitzondering

Lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van het overgangsrecht.

Artikel 13 Slotregel

De regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Dorpsstraat 119 Heerjansdam' van de gemeente Zwijndrecht.

Inhoudsopgave

Bijlagen regels	3
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	4

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten 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	Bindrijen	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 produktenfabrieken:										
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	Aardewerfabrieken:										
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	Kantoormachines- 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	Meubelstofleverbedrijven 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	-											
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	Autobekledingen	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	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	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:										

