4e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Kijfhoek 39

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Aard bestemmingsplan 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en toetsing 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Afspraken legalisering 11
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen 12
2.4 Regeling in bestemmingsplan 12
2.5 Omgevingsaspecten - samenvatting 12

Hoofdstuk 3 Sectorale aspecten 13
3.1 Algemeen 13
3.2 Externe veiligheid 14
3.3 Industrielawaai 17
3.4 Milieuzonering 18
3.5 Conclusie 18

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving 19

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 21
5.1 Economische uitvoerbaarheid 21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21

Regels 23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 25
Artikel 1 Begrippen 25
Artikel 2 Wijze van meten 31

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 33
Artikel 3 Groen 33
Artikel 4 Wonen - 1 34
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2 36
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3 38
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4 40

Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**43**
Artikel 8	Antidubbeltelregel	43
Artikel 9	Algemene bouwregels	44
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	49
Artikel 14	Overige regels	50
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**51**
Artikel 15	Overgangsrecht	51
Artikel 16	Slotregel	52

Bijlagen regels 53

Bijlage 1	**gebouwen bestaand**	**55**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van een handhavingsprogramma voor het buitengebied, schreef de gemeente Zwijndrecht de toenmalige eigenaren van het perceel aan de Kijfhoek 39 enkele jaren geleden aan vanwege een aantal bouwactiviteiten. De activiteiten waren zonder de benodigde vergunningen en in strijd met het geldende bestemmingsplan uitgevoerd. Na overleg tussen de gemeente en de - inmiddels - nieuwe eigenaar, is er overeenstemming over beëindiging van de illegale situatie. De gemeente wil, onder voorwaarden, meewerken aan legalisering van de zonder vergunning uitgevoerde bouwactiviteiten. De legalisering vindt plaats in de vorm van dit bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingplan kan dan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de betreffende bouwwerken. Met dit bestemmingsplan wordt tevens een omissie in het geldende bestemmingsplan hersteld met betrekking tot de kadastrale grenzen van het woonperceel.

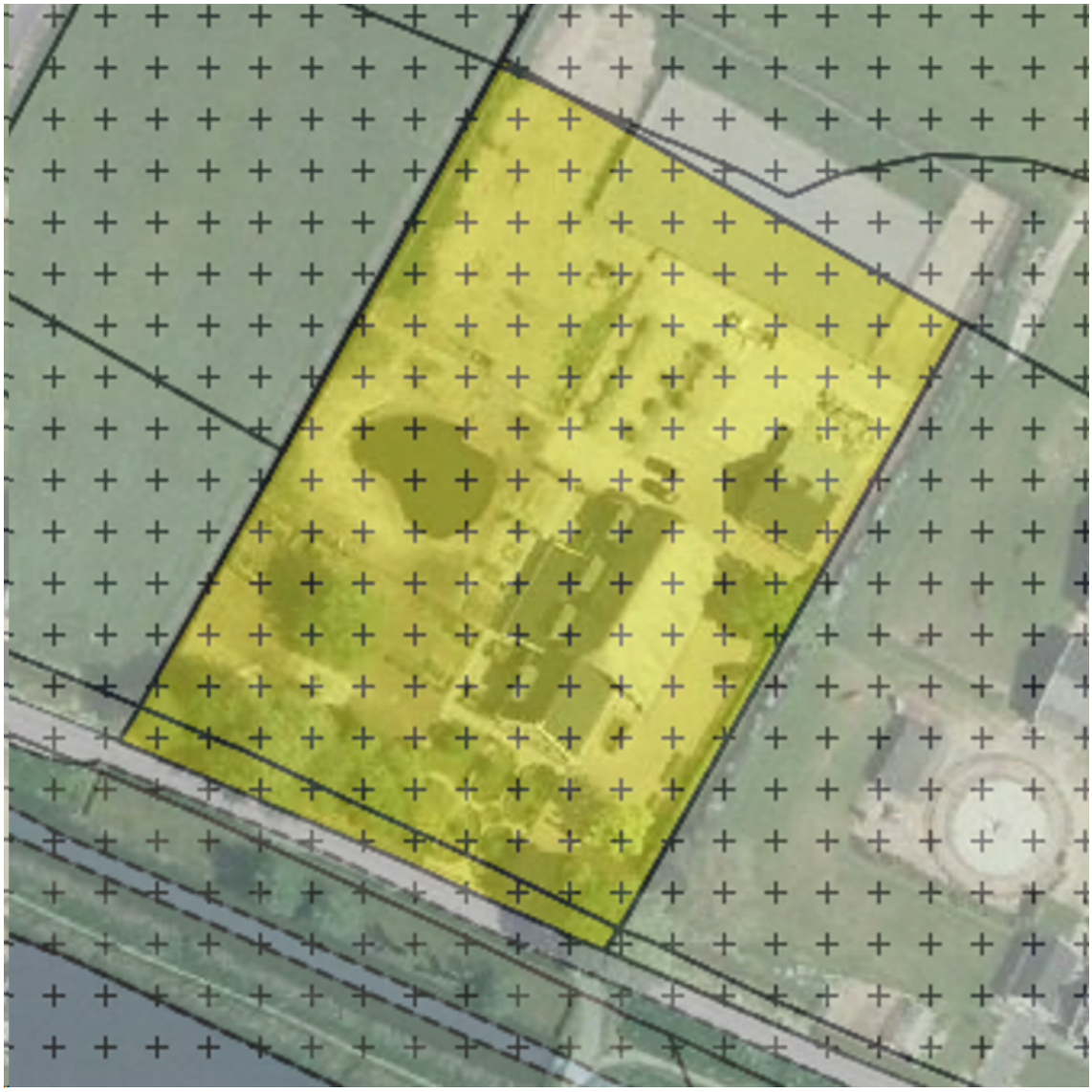
1.2 Ligging plangebied

Dit bestemmingsplan gaat over de Kijfhoek 39 in de gemeente Zwijndrecht. Hieronder een luchtfoto van het woonperceel.

Figuur 1.1 Luchtfoto Kijfhoek 39 (bron: google maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Zwijndrecht. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 juni 2013. Het perceel aan de Kijfhoek 39 kent in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - 1" met een toegekend bouwvlak. Het bouwvlak komt overeen met het bestemmingsvlak (gele kleur). Verder is het perceel voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-2', 'Waarde - Archeologie-3', 'Waarde - Archeologie-4' en van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie Kijfhoek'.



Figuur 1.2 *Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Hierop is te zien, dat aan een deel van het woonperceel geen woonbestemming is toegekend. Deze omissie wordt met dit bestemmingsplan hersteld.*

1.4 Aard bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wil de gemeente meewerken aan legalisering van de bouwwerken die momenteel zonder vergunning aanwezig zijn. De gemeente wil de huidige situatie planologisch vastleggen. Dit betekent, dat er sprake is van een gedetailleerde bestemmingsplanregeling op maat van de betreffende casus. De regels en de verbeelding zijn gefundeerd op de regeling in het geldende bestemmingsplan, maar afgestemd op de specifieke situatie van de Kijfhoek 39. De toelichting kan beknopt zijn, gelet op het feit dat het gaat om een bestaande situatie en een actueel geldend bestemmingsplan waarin het perceel al een passende hoofdbestemming heeft. Om deze reden is de beschrijving van het beleid voor het buitengebied, de gewenste ontwikkeling daarvan en de toetsing aan sectorale wet- en regelgeving kort gehouden.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en toetsing

2.1 Huidige situatie

Op de luchtfoto in figuur 1.1 is te zien hoe het woonperceel op dit moment is ingericht. Aan de zijde van de weg is er sprake van een siertuin met groene aanplant met ten westen van de woning onder andere een vijverpartij. Achter de siertuin bevindt zich de tot woning verbouwde boerderij met aan- en uitbouwen. Op de noordelijke helft van het perceel staat een garage, een paardenbak met lichtmasten en is terreinverharding aanwezig. Een sloot en gedeeltelijk groen bakent het woonperceel ruimtelijk af van de omgeving.

De aanschrijving in verband met illegale bouwactiviteiten heeft betrekking op het volgende:
- de verbouw van de schuur tot garage (125 m2);
- voor de voorgevelrooilijn is illegaal een tuinhuis aanwezig (18m2);
- voor de lichtmasten bij de paardenbak is geen vergunning afgegeven.

Op het perceel is zodoende meer vierkante meter aan bijgebouwen aanwezig dan is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is 75 m2 aan bijgebouwen toegestaan, terwijl er reeds 143m2 aan bijgebouwen aanwezig is.

Het hoofdgebouw en de aanbouw, waarvan de legale status niet ter discussie staat, hebben een oppervlakte van 500m2, terwijl deze volgens het geldende bestemmingsplan 125m2 mag bedragen.

2.2 Afspraken legalisering

De gemeente wil meewerken aan legalisering onder de navolgende voorwaarden. De voorwaarden zijn in overleg tot stand gekomen vanuit een gezamenlijke wens tot optimalisering van de stedenbouwkundige - en landschappelijke situatie ter plaatse. De afspraken worden in dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd:

- Om het hoofdgebouw wordt een bouwvlak gelegd waarin het bestaande hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen is toegestaan;
- de gemeente staat geen extra appartement toe in het hoofdgebouw. Deze is planologisch niet mogelijk en de gemeente geeft aan dat deze ook niet vergund is. Het planologisch mogelijk maken van een appartement betekent het toevoegen van een woning, dat is gezien het gemeentelijk en provinciaal beleid voor het buitengebied niet gewenst;
- buiten het bouwvlak wordt de toegestane oppervlakte bijgebouwen mogelijk gemaakt conform de oppervlakte van de bestaande garage en het te verplaatsen tuinhuis (maatwerk). De grotere oppervlakte bijgebouwen is te verantwoorden door de kwaliteitsverbetering die is opgetreden door de oude kas en bijgebouwen die gesloopt zijn (toepassing saneringsregeling vigerende bestemmingsplan) en door de voorzijde te vrijwaren van bijgebouwen en de kwaliteit met de (sier) tuin zoals die nu voor de woning ligt in stand te houden. In de afgelopen jaren is op het perceel 170 m2 aan storende bijgebouwen verwijderd;

- de bestemming in het huidige bestemmingsplan, te weten Wonen-1, wordt gehandhaafd. Binnen deze regels worden de specifieke regels voor dit perceel met aanduidingen opgenomen. De voorzijde wordt op basis van het voorgaande bestemd als Groen, waarbij (sier)tuin, toegangsweg en de toegangspoort worden toegestaan.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen

Bij de afweging om mee te werken aan legalisering van de zonder vergunning gebouwde bouwwerken, heeft de ruimtelijke stedenbouwkundige uitstraling van het woonperceel meegespeeld. Zoals gezegd is een aantal jaren geleden 170 m2 aan verstorende bijgebouwen gesloopt. Ook heeft de eigenaar aangegeven mee te willen werken aan verplaatsing van het tuinhuis, zodat de voorzijde een gehele groene en onbebouwd aanzicht kan krijgen. Beide maatregelen komen ten goede van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de planregels wordt wel de mogelijkheid geboden om aan de voorzijde een toegangspoort van maximaal drie meter hoog te kunnen realiseren. Vanuit het landschappelijk en stedenbouwkundig belang, worden extra lichtmasten op het perceel met dit bestemmingsplan niet toegestaan.

2.4 Regeling in bestemmingsplan

De hoofdlijnen van de uitgangspunten voor de regeling zijn in de voorafgaande paragrafen aangegeven. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de illegale bouwwerken bij de woonbestemming aan de Kijfhoek 39 te legaliseren. Hiermee wordt gehandeld volgens het handhavingsbeleid van de gemeente. Er is geen sprake van strijdigheid met overig gemeentelijk- en provinciaal beleid.

2.5 Omgevingsaspecten - samenvatting

Dit bestemmingsplan regelt de legalisering van aan aantal bouwwerken die geruime tijd geleden zonder vergunning zijn gerealiseerd. De legalisering van de huidige situatie vindt plaats op basis van een bestemming op maat voor deze situatie. De stedenbouwkundige verbetering door sloop van bestaande bijgebouwen enkele jaren geleden is in de overwegingen voor legalisering meegenomen.

Het aantal woningen wordt niet vermeerderd. De uitstraling van het perceel naar de omgeving wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Met dit bestemmingsplan wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse niet aangetast. Met dit bestemmingsplan is er geen sprake van een toename van het aantal personen. In het geldende bestemmingsplan uit 2014 heeft het perceel een woonbestemming. Gelet op het vorenstaande zijn nadere onderzoeken naar de diverse omgevingsaspecten ten behoeve van dit bestemmingsplan niet vereist. In het hoofdstuk Sectorale aspecten zijn de relevante omgevingsaspecten uitgereid gemotiveerd.

Hoofdstuk 3 Sectorale aspecten

3.1 Algemeen

Eén van de voorwaarden is, dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is. Dit houdt in dat voor de woning zelf sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de woning bovendien geen belemmering vormt voor bestaande, omliggende functies. De onderbouwing hiervan kan voor een aantal aspecten beknopt gebeuren, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel. Een aantal aspecten dat juist om meer aandacht vraagt, komt hierna in afzonderlijke paragrafen aan bod. Dit zijn de aspecten externe veiligheid, industrielawaai en milieuzonering.

Archeologie	Het vigerende plan kent diverse dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden. Deze dubbelbestemmingen worden ook in dit bestemmingsplan opgenomen, zodat bij toekomstige bouw- of grondwerkzaamheden (die de archeologische drempelwaarde overschrijden) een archeologisch onderzoek verplicht is. Het archeologisch belang is hiermee voldoende gewaarborgd.
Cultuurhistorie	Het perceel kent geen monumentale of karakteristieke bebouwing. Ook in de directe nabijheid van het perceel zijn geen monumentale of karakteristieke objecten of elementen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie staat de wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg.
Ecologie	Het perceel ligt niet in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden zoals EHS of Natura2000. Buiten de wijzigingen in de bestaande woonbestemming vinden op perceelsniveau geen ingrepen plaats (zoals slopen of kappen) die een ecologisch effect kunnen hebben.

Water	Er vinden geen wijzigingen plaats aan watergangen en de wijze van waterhuishouding. Er worden geen gebouwen bijgebouwd en er vindt met dit bestemmingsplan ook geen extra terreinverharding plaats. De omliggende watergang blijven eveneens ongemoeid. Dit maakt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.
Verkeer (parkeren, verkeersbewegingen, geluid)	In fysieke zin vinden er geen wijzigingen plaats. De in-/uitrit van het perceel blijft op de bestaande plaats aanwezig. Met dit bestemmingsplan worden geen extra verkeersbewegingen gegenereerd. Het parkeren blijft op eigen terrein plaatsvinden, waar voldoende ruimte aanwezig is om dit op te vangen. Ten opzichte van wegverkeerslawaai geldt dat het om een bestaande woning gaat en een bestaande weg. Er is daarom geen reden om onderzoek te doen naar de geluidbelasting op de woning als gevolg van wegverkeerslawaai. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het plan niet belemmert.
Bodem	Dit bestemmingsplan gaat over de legalisering van een aantal zonder vergunning geplaatste bouwwerken. Er wordt geen nieuwe woonbestemming toegekend. In het geldende plan is het perceel al bestemd voor wonen. Gelet hierop is er geen reden om een bodemonderzoek uit te voeren.
Luchtkwaliteit	Omdat het om een bestaande woning met een passende woonbestemming gaat, is de huidige luchtkwaliteit niet relevant. Luchtkwaliteit kan dan alleen nog relevant zijn als de beoogde ontwikkeling tot (veel) extra verkeer leidt. Onder het kopje Verkeer is al onderbouwd dat dit niet het geval is. Het aspect luchtwkaliteit vormdt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon

dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.
Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.
Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties.
Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar.

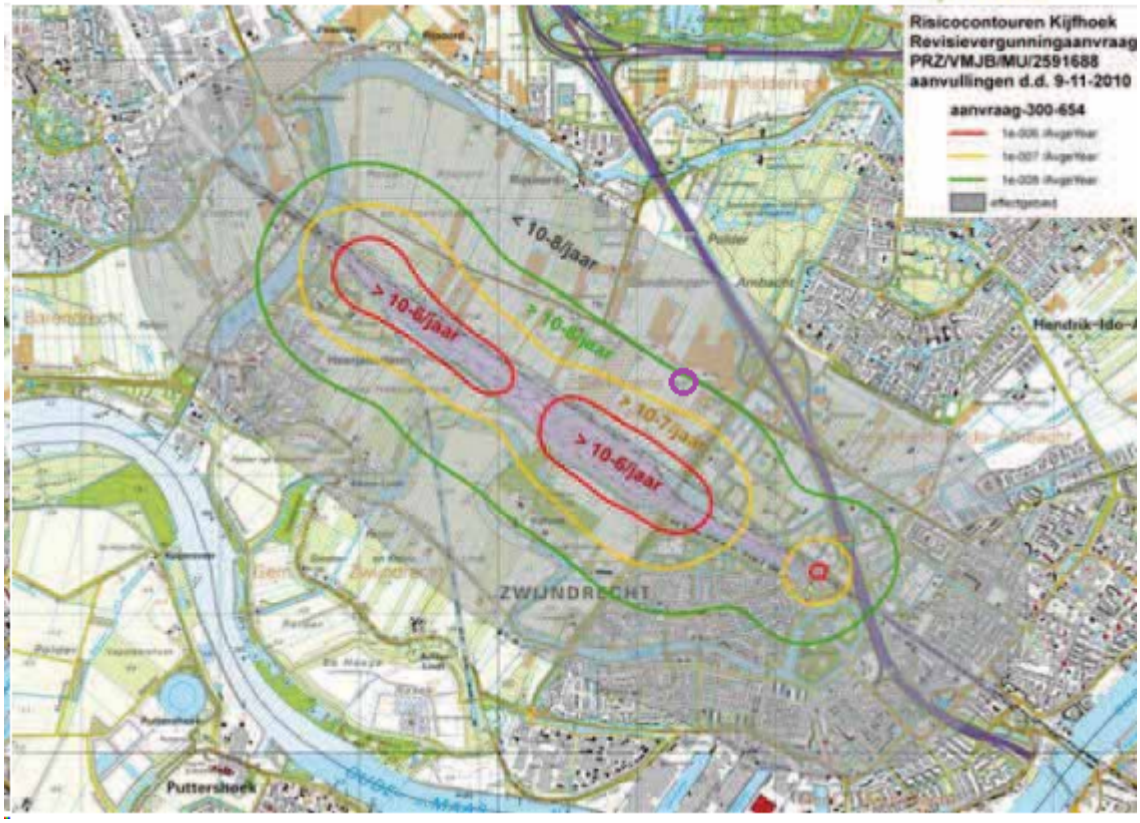
Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.
Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek en conclusie
Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied diverse risicovolle bronnen aanwezig zijn. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Risicovolle inrichtingen
Ten noorden van het plangebied ligt het spooremplacement Kijfhoek. In onderstaande afbeelding zijn

de risicocontouren verbeeld waarin te zien is dat het plangebied buiten de PR 10-6 contour ligt en binnen de PR 10-8 contour. Uit het 'beheerplan Groepsrisico Kijfhoek' blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de legalisering van enkele zonder vergunning gebouwde bouwwerken. Deze ontwikkeling zorgt niet voor een toename in het aantal personen. Hierdoor zal de hoogte van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling dan ook niet toenemen.



Figuur 4.1 PR-risicocontouren Spooremplacement Kijfhoek (bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid)

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
In de directe omgeving zijn enkele hogedruk aardgasleidingen aanwezigen. Het invloedsgebied van deze leidingen reikt niet over het plangebied. De aanwezige leidingen vormen dan ook geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
Nabij het plangebied is de A16 gelegen. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR10-6 risicocontour bedraagt 26 m en het plasbrandaandachtsgebied 30 m. Beide reiken niet over het plangebied. Vanwege het vervoer van brandbare gassen bedraagt het maatgevende invloedsgebied voor het groepsrisico 355 m. Ook deze reikt niet over het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A16 vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke transporten over het spoor
Het spoortraject Kijfhoek – Barendrecht ligt op circa 600 m afstand ten noorden van het plangebied. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR10^{-6} risicocontour bedraagt 38 m. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m. Beide reiken niet tot aan het plangebied. Door het vervoer van giftige gassen en vloeistoffen is het invloedsgebied > 4 km. Het plangebied ligt hier binnen. Omdat het plangebied in zijn geheel op meer dan 200 m afstand vanaf de buitenrand van de transportroute is gelegen, kunnen hierdoor geen ruimtelijke verplichtingen gesteld worden aan de ontwikkeling en is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Daarnaast is met dit

bestemmingsplan geen sprake van toename in het aantal personen en heeft de ontwikkeling geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

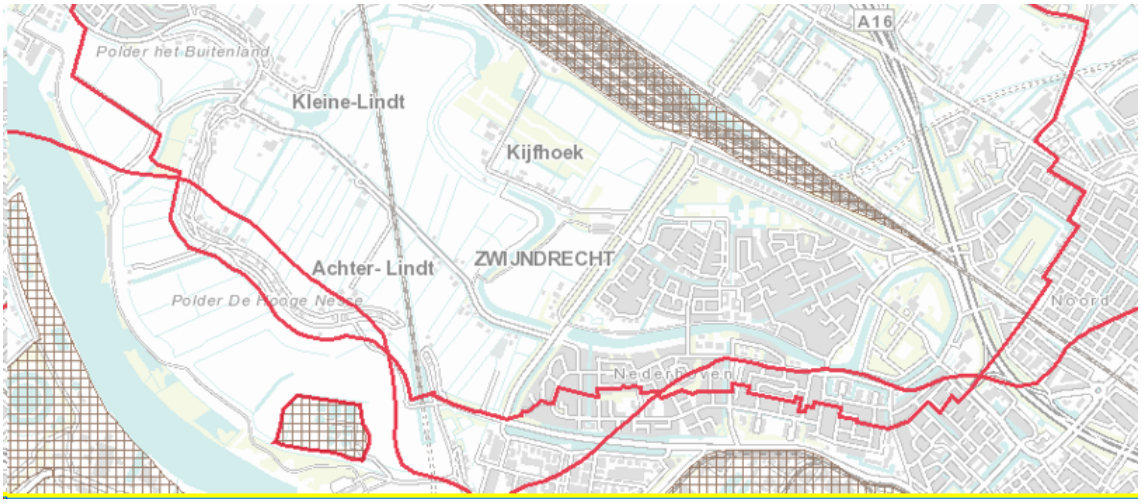
Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het rangeerterrein Kijfhoef en het spoortraject, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico in de toekomstige situatie niet toeneemt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Deze beperkte verantwoording is aan het eind van deze paragraaf opgenomen.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico
De beoogde ontwikkeling voorziet in het legaliseren van enkele illegaal gebouwde bouwwerken. Door de aanwezigheid van het rangeerterrein Kijfhoek en het spoortraject is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij legalisering van de bouwwerken blijft het aantal personen gelijk. Door de beoogde ontwikkeling is er dus geen sprake van een toename van het groepsrisico.
Daarnaast ligt het plangebied direct aan de weg waardoor tijdens een calamiteit goed is te ontvluchten. Geconcludeerd wordt dan ook dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.3 Industrielawaai

Toetsingskader
Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er binnen de 50 dB(A)-contour, de zonegrens van het industrieterrein, geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen de zone industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) ligt, is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

Onderzoek en conclusie
Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het rangeerterrein Kijfhoek (zie figuur 4.2). De beoogde ontwikkeling betreft een ondergeschikte wijziging in de woonbestemming in verband met legalisering van bouwwerken. In de toekomstige situatie is er dus geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object, omdat de woning in de huidige situatie reeds een geluidgevoelig object is. Hierdoor is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 4.2 Geluidzone rangeerterrein Kijfhoek.

3.4 Milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Onderzoek

Onderzocht dient te worden of deze wijziging van de woonbestemming belemmeringen oplevert voor omliggende functies en of dat er ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De woning aan de Kijfhoek 39 is gelegen in een landelijke en groene omgeving. Bedrijvigheid met grotere milieubelasting zijn in de directe omgeving niet aanwezig.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat de sectorale aspecten de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg staan.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

In overleg met de eigenaar van het perceel en de gemeente zijn de maatvoorschriften voor Kijfhoek 39 behorende bij de bestemming "Wonen - 1" opgesteld. Dit houdt onder meer in, dat een gebruik van gronden behorende bij de woonfunctie voor een zwembad dan wel een tennisbaan is toegestaan.

De voorzijde van het woonerf wordt als "Groen" bestemd. Als basis is hiervoor de woonbestemming Wonen-1 en de bestemming Groen uit het geldend bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Zwijndrecht, vastgesteld op 17 juni 2013, gebruikt.

Op de volgende onderdelen is de regeling voor de groenbestemming en de woonbestemming op de casus in kwestie toegespitst:

- regels die verwijzen naar aanduidingen die niet in het onderhavige plangebied voorkomen of regels die niet relevant zijn voor het plangebied zijn geschrapt;
- binnen de bestemming "Wonen-1" zijn paardenbakken toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. De bestaande regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied is overgenomen;
- de maximaal toegestane oppervlakten voor hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen alsmede voor bijgebouwen zijn als norm overgenomen uit de geldende bestemming "Wonen-1". Voor de bestaande situatie aan de Kijfhoek 39 kan worden afgeweken. De bestaande oppervlakten aan bebouwing op het perceel zijn in bijlage 1 van de regels opgenomen;
- binnen de bestemming Groen is een toegangspoort mogelijk. De gebruikelijke bouwvoorschriften (maximaal toegestane bouwhoogte 3 meter) zijn overgenomen.

De overige bestemmingen op het perceel komen volledig overeen met het vigerende bestemmingsplan. Het gaat dan om de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde -Archeologie 4". De bestemming "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" geldt nu ook voor het woonperceel. De "Waarde -Archeologie 4" bestemming komt binnen het plangebied te liggen doordat de omvang van het woonperceel gelijk wordt getrokken met de feitelijke begrenzing van het woonperceel zoals dat nu in gebruik is. Voor het perceel blijft de aanduiding 'geluidzone-industrie Kijfhoek' gelden.

De inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat algemene regels en overgangsregels die verwijzen naar aanduidingen of bestemmingen die niet in het plangebied voorkomen, of verwijzen naar regelingen die niet relevant zijn voor dit plangebied, zijn geschrapt.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan, een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar. De kosten die voor het bestemmingsplan gemaakt worden zullen middels een anterieure overeenkomst en planschadevergoedingsovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan volgt de in de gemeente Zwijndrecht reguliere werkwijze van overleg met de betreffende instanties, gevolgd door de wettelijke procedure voor de totstandkoming van een bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 4e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Kijfhoek 39 van de gemeente Zwijndrecht.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.Kijfhoek39-1001 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bed & breakfast
een kleinschalige, aan de woon- of agrarische functie ondergeschikte voorziening, voor kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in één van de bestaande (vrijstaande) bijgebouwen. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.13 bedrijfs- of dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bestaande bebouwing
bebouwing die tot stand is gekomen met een bouw-/omgevingsvergunning.

1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bouwen
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.22 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten; bouwvlakken ten behoeve van bedrijven die verbonden zijn door middel van de figuur 'relatie', worden geacht één bouwvlak voor één bedrijf te vormen.

1.25 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 bijgebouw
een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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

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

1.29 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

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

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

1.32 geluidszone - industrie
de met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.33 hobbymatig houden van dieren
het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee.

1.34 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.35 kap
een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.36 landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.37 lessenaarsdak
een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

1.38 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.39 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

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

1.41 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.42 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.43 peil
a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.44 permanente standplaats kampeermiddel
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.45 platte afdekking
een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.46 verblijfsmiddelen
voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.47 verkoopvloeroppervlakte
de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.48 vliesgevel
een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 m bedraagt.

1.49 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.50 voorgevelrooilijn
de lijn in het verlengde van de voorgevel of in het verlengde van de op de plankaart aangegeven voorgevel.

1.51 woning
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.52 Wgh-inrichting
bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.53 zijerf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

a. bij horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

a. bij horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

a. bij horizontale ligging van het maaiveld: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: tussen de onderzijde van de laagst gelegen vloer boven de snijlijn van de verst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld voor het

begin van de bouw, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, speelvoorzieningen en wandel-, fiets- en ruiterpaden;
b. (sier)tuin en toegangsweg, inclusief toegangspoorten;
c. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen;
c. met dien verstande dat per bouwvlak één woning is toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
d. paardenbakken voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels voor:

a. woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen

a. woningen en aan- en uitbouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de maximale oppervlakte van een woning, inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 125m2, of indien de oppervlakte meer is maximaal de bestaande oppervlakte zoals is aangegeven in Bijlage 1;
c. de goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 meter bedragen, of indien de goothoogte hoger is maximaal de bestaande goothoogte;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 3 meter bedragen, of indien de goothoogte hoger is maximaal de bestaande goothoogte.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m2 bedragen, of indien de oppervlakte meer is maximaal de bestaande oppervlakte zoals is aangegeven in Bijlage 1;
b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, of indien de goothoogte hoger is maximaal de bestaande goothoogte;
c. bijgebouwen en overkappingen dienen 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m, of indien de hoogte meer is maximaal de bestaande hoogte;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
d. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
    1. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 20 bij 40 m;
    2. paardenbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
    3. bij de paardenbak mogen ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
    4. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de paardenbak gericht te zijn.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedraagt met een maximum van 50 m².

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 teneinde een bed & breakfast toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen;
b. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
c. de bed & breakfast mag ten hoogste zijn voorzien van maximaal vijf kamers, met max. 8 slaapplaatsen in totaal;
d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor overige archeologische waardevolle vindplaatsen (vanwege de aanwezigheid van een niet wettelijk beschermd archeologisch monument of historische dorpskernen en/of vindplaatszones) of voor gebieden waarvoor een hoge verwachting geldt vanwege de in het verleden aanwezige bebouwingslinten.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. 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 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor gebieden met historische dijken.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor gebieden waarvoor een hoge verwachting geldt, vanwege de aanwezigheid in de ondergrond van klei-op-veenafzettingen, rivierduinen en/of stroomgordels van de Devel, Merwede en Waal.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten.

9.3 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

9.4 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten:

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	**inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden**
minimum afstand tot objecten categorie I en II	**100 m**	**50 m**
minimum afstand tot objecten categorie III, IV en V	**50 m**	**25 m**

9.5 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen kassen en gevoelige objecten:

soort objecten	**aan te houden afstand**

	indien kassen voor 1 mei 1996 zijn opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	**indien kassen na 30 april 1996 zijn opgericht**
categorie I	**25 m**	**50 m**
categorie II	**10 m**	**25 m**

9.6 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 4 m onder het peil;
c. burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het Waterschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

a. Strijdig gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden is niet toegestaan, waarbij onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan:
   1. de opslag van bagger en grondspecie;
   2. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
   3. de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan;
   4. de plaatsing van kampeermiddelen, tenzij het de stalling betreft van ten hoogste één toercaravan of boot op het erf bij de woning.

b. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

c. Het gebruik van bed & breakfast-kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone - industrie Kijfhoek' is de bouw van nieuwe woningen (waaronder begrepen de splitsing van panden in meerdere woningen) niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10 onder b, ten behoeve van het toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m².

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

13.2 Afvalwatertransportleiding

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van het aanpassen van het tracé van de rioolwaterpersleiding tussen Goudswaard en Hellevoetsluis indien dit voor de uitvoerbaarheid van de aanleg van de rioolwaterpersleiding noodzakelijk is.

13.3 Waarde archeologie

13.3.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

13.3.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
e. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

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

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan '4e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Kijfhoek 39'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 gebouwen bestaand

Overzicht gebouwen 2017 Kijfhoek 39

Hoofdgebouw	**475 m2**
Aan- en uitbouw (veranda)	**25 m2**
Bijgebouw (garage)	**125 m2**
Bijgebouw (tuinhuis)	**18 m2**