

Zwijndrecht
5e herziening Buitengebied,
locatie Landgoed Het
Buitenland
BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

5e herziening Buitengebied, locatie Landgoed Het Buitenland

Zwijndrecht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0642.BP15HetBuitenland1-3001

projectnummer:
192028.20180111

opdrachtgever:
ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:
07 februari 2018

09 augustus 2018
n.t.b.

status:
concept

ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.5	Conclusie	14
Hoofdstuk 3	Huidige en toekomstige situatie	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	16
3.3	Verkeer	18
3.4	Ruimtelijke afweging	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Verkeerslawaaï	21
4.2	Industrielawaai	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bedrijven en milieuhinder	24
4.6	Bodemkwaliteit	25
4.7	Kabels en leidingen	25
4.8	Water	25
4.9	Ecologie	27
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	27
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Algemeen	29
5.3	Artikelgewijze toelichting op de planregels	30
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 3	Cultuur en ontspanning - Landgoed	43
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 5	Algemene bouwregels	46
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	48
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	49
Artikel 8	Overgangsrecht	49
Artikel 9	Slotregel	50



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Heerjansdam ligt sinds 2011 Bergarde Galleries. Het is een toonaangevende galerie, die kunstwerken toont van voornamelijk Nederlandse en Amerikaanse kunstenaars. Ook worden er regelmatig tentoonstellingen georganiseerd. De eigenaren hebben vervolgens het initiatief genomen om het aangrenzende agrarisch poldergebied te transformeren naar een openbaar landgoed. In het najaar van 2014 is het landelijke polderlandschap van Landgoed Het Buitenland opengesteld voor het publiek. De combinatie van kunst, natuur en ruimte draagt bij aan het onderscheidende concept van de Galerie.

Om de integratie van kunst, natuur en genieten verder door te trekken willen de eigenaren van de galerie een horecaconcept toevoegen aan de zuidelijke kant van de galerie. Het gaat om een restaurant in een exclusief segment. Er wordt daarvoor samengewerkt met restaurant Perceel dat in Capelle aan den IJssel gevestigd is en met een Michelinster bekroond is.

Het gemeentebestuur van Zwijndrecht staat positief tegenover dit initiatief. Het is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een passende juridische regeling waarbinnen de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk is en toetst of de ontwikkelingen passen binnen een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in polder Het Buitenland. Deze polder ligt tussen de kern Heerjansdam, de waterloop de Devel en de Oude Maas. Het plangebied betreft een kavel in het noordelijk deel van Landgoed Het Buitenland. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Plangebied (bron: Qgis)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 17 november 2013 vastgesteld door de gemeente Zwijndrecht.

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden waar de horeca-gelegenheid wordt toegevoegd aan de galerie de bestemming 'Cultuur en ontspanning - landgoed'. Binnen deze bestemming is alleen ondergeschikte horeca mogelijk. Aangezien de beoogde horeca niet ondergeschikt is maar als nevenfunctie moet worden gezien, is de realisatie van het restaurant in strijd met dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het vigerende beleid beschreven, vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van het plangebied en het planvoornemen. De relevante milieuaspecten worden beschreven in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving weergegeven. Ten slotte wordt in Hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. Het bestemmingsplan mag daarbij niet strijdig zijn met relevante beleid en dient uitvoering te geven aan dit beleid van de diverse overheden. Het rijksbeleid wordt beschreven in paragraaf 2.2. Paragraaf 2.3 behandelt het provinciale en regionale beleid, waarna het relevante gemeentelijk beleid beschreven staat in paragraaf 2.4. Ten slotte is in paragraaf 2.5 de conclusie met betrekking tot het beleidskader opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte, Barro

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling zijn de doelen van het Rijk niet relevant.

2.2.2 Besluit ruimtelijke ordening en ladder voor duurzame verstedelijking

Meer in het algemeen is in het kader van deze ontwikkeling de beleidsdoelstelling op het gebied van duurzame verstedelijking van belang, zoals opgenomen in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in artikel 3.1.6 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking veranderd. De afzonderlijke treden zijn komen te vervallen, maar de intentie van de ladder blijft hetzelfde: zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe ladder ziet er als volgt uit:

- Lid 2. 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.
- Lid 3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling betreft de realisatie van een restaurant als toevoeging aan een bestaande galerie. De uitbreiding betreft een klein oppervlak (minder dan 500 m²) en heeft een beperkte invloed op de directe omgeving en kan daarom niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling. Wel is in Hoofdstuk 3 in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht gegeven in de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de versterking van het concept.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het Rijksbeleid en dit aspect vormt daardoor ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. De volgende vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

Het plangebied ligt in het gebied IJsselmonde. Dit gebied is onderdeel van een groene buffer. Voor een aantal gebieden nabij de stad, blijft de provincie kiezen voor behoud van en verdere ontwikkeling tot robuuste groene buffers, die vanuit hun gebiedskwaliteit en gebruikswaarde verstedelijkingsdruk kunnen en moeten weerstaan. Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het provinciale beleid. Het toevoegen van een restaurant is geen grootschalige stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt ook de schaal en het karakter van het gebied in stand gehouden. De horecavoorziening wordt gesitueerd aan het zuidelijke gedeelte van de galerie. Dit betekent dat de overlast aan de kant van de omliggende woningen beperkt wordt. Daarnaast wordt ook in het ontwerp rekening gehouden met de landschappelijke inpassing. Het concept draagt bij aan de wisselwerking tussen natuur, ruimte en cultuur, er wordt relatie gezocht met het omliggende recreatiegebied, maar ook de bestaande stedelijke structuur.

2.3.2 Verordening Ruimte (2014)

De Visie Ruimte en Mobiliteit is juridisch verankerd in de Verordening Ruimte. Hierin is aangegeven welke aspecten opgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het plangebied is een aantal artikelen uit de verordening van toepassing. In deze paragraaf wordt getoetst aan de relevante artikelen.

2.3.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit 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'):
 1. 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: zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- b. 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:
 1. 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;
 2. 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 of een zwaarwegend algemeen belang 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 of een zwaarwegend algemeen belang 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):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom[en] en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit een verbetering ondergaat.
- 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 vevat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of;
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

Niet van toepassing.

Toetsing Verordening Ruimte

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied. Het voorziet in een toevoeging van een horeca-functie aan een bestaande cultuurfunctie. De ontwikkeling speelt zich dan ook af op het niveau van de kavel. De bestaande structuur wordt niet gewijzigd.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

Het plangebied valt onder beschermingscategorie 2. Dit is een gebied waar de provincie een aantal specifieke waarden en gebieden in stand wil houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden. Het plangebied ligt in een groene buffer, zoals in paragraaf 2.3.1 beschreven.



Figuur 2.1 Uitsnede kaart Ruimtelijke Kwaliteit

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

Niet van toepassing omdat de beoogde ontwikkeling past in de aard en schaal van het gebied en de structuur van het gebied niet wordt aangepast.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad'

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

Om aantrekkelijk te blijven dient ook het buitengebied mee te worden genomen in de kwaliteitsverbetering. Het buitengebied is daarom gekarakteriseerd als het recreatief uitloopegebied van de inwoners van Zwijndrecht en Heerjansdam. Het feit dat te midden van het stedelijk gebied een groen en recreatief gebied aanwezig is, draagt in hoge mate bij aan de woonkwaliteit in het omringende stedelijk gebied. De recreatieve mogelijkheden dienen hiervoor wel uitgebouwd te worden en de verrommeling en versnippering van het landschap dient aangepakt te worden. Het versterken van de landschappelijke en ecologische relaties met deze nationale landschappen, biedt ook kansen voor het verbeteren van de toegankelijkheid en bruikbaarheid van het buitengebied voor de inwoners van Zwijndrecht.

Bij een levendige gemeente horen ook plaatsen om uit te gaan. Om het aanbod aan horeca te vergroten wordt ook nagedacht over de uitbreiding van horeca-activiteiten in de vrijetijdssector op aantrekkelijke plaatsen. Bijvoorbeeld in het buitengebied, Heerjansdam en het Noorderpark. Hierbij wordt met name gedacht aan daghoreca, (eet)cafés en restaurants in het middensegment.

De ontwikkeling van Landgoed Het Buitenland is een belangrijke stap geweest naar een beter recreatief bruikbaar buitengebied. Door de polder die agrarisch niet meer interessant is, om te zetten naar een natuurgebied waar actief gebruik van gemaakt kan worden, is de verbinding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied versterkt.

De beoogde ontwikkeling van een restaurant biedt een uitbreiding van het horeca-aanbod op een locatie zoals gewenst door de gemeente. Het restaurant sluit in concept aan op het recreatieve en culturele karakter van het gebied. Het restaurant is van een hoger segment, en sluit daardoor goed aan op de galerie waar van hoogwaardige kunst genoten kan worden. Deze synergie van kunst en genieten in combinatie met het recreatieve karakter en de ruimte zorgt dat deze ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging is voor het plangebied en omgeving. Het sluit daarmee aan bij de ambitie zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

2.5 Conclusie

Zoals in de voorgaande paragrafen is behandeld, voldoet de beoogde ontwikkeling aan de relevante beleidskaders. Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling zijn de nationale belangen uit het rijksbeleid niet van toepassing. In paragraaf 2.3 wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan provinciaal niveau. De ontwikkeling past binnen de schaal en aard van de omgevingen wordt daarom positief beoordeeld ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling voldoet tenslotte ook aan het gemeentelijk beleid zoals beschreven in paragraaf 2.4. De toevoeging van een restaurant ingepast in het landschappelijke en recreatieve karakter van de omgeving zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van het plangebied.

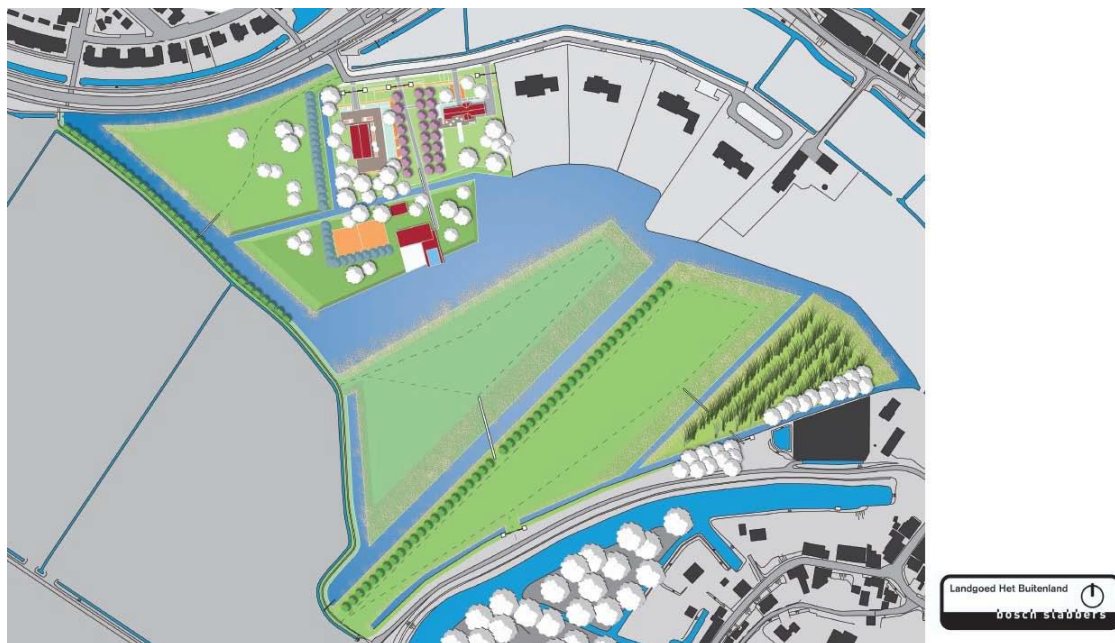
Hoofdstuk 3 Huidige en toekomstige situatie

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Heerjansdam in de polder Buitenland. De polder ligt in een komvormige dijkstructuur waarop deels een bebouwingslint ligt. Aan de westzijde wordt de polder door de zeedijk afgeschermd van de rivier de Oude Maas.

Tot eind van de vorige eeuw had polder Buitenland vooral een agrarisch gebruik. Rond het jaar 2000 is aan de weg Het Buitenland een lint van vijf villa's gerealiseerd. In de meest westelijke villa en in de voormalige veldschuur ten westen daarvan is in 2011 Bergarde Galerries gestart.

In de jaren daarna is het agrarisch gebied ten zuiden van de galerie omgevormd tot Landgoed het Buitenland. Het ontwerp van dit landgoed is gebaseerd op zes ontwerpuitgangspunten: de Kreek en het watersysteem, de openheid, de as, landhuis en kunst, aanhechting omgeving en het padenpatroon. Het landgoed is in 2014 opengesteld voor publiek. Hiermee is het mogelijk om vanuit Heerjansdam een ommetje door de polder Buitenland te maken. Op het landgoed is ook een aantal kunstwerken tentoongesteld. Met de opening van het landgoed is een unieke combinatie van kunst, natuur en ruimte ontstaan. Dit vormt het unieke concept van Bergarde Galerries.



figuur 3.1 ontwerp Landgoed Het Buitenland (bron: Bosch Slabbers)

Voor het plangebied zijn met name de ontwerpprincipes 'landhuis en kunst' en 'de centrale as' relevant. In het noorden van het landgoed staat momenteel de bebouwing van Bergarde Galleries. Het ontwerp gaat uit van de bouw van een nieuw landhuis op een eiland ten zuiden hiervan. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke en functioneel ensemble. Het landhuis is gesitueerd aan het einde van een te realiseren oprijlaan, die tussen de galerie en de woning doorloopt. Deze oprijlaan en de poort maken onderdeel uit van de 'centrale as', een ander ontwerpprincipe. Het ontwerp van het landgoed gaat uit van een noord-zuid georiënteerde as die een visuele verbinding tussen de diverse delen van het landgoed vormt. Vanzelfsprekend is openheid een ontwerpuitgangspunt dat voor het gehele landgoed geldt. De ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan dit principe.



Figuur 3.2 Huidige situatie (bron: Google Maps)

3.2 Toekomstige situatie

Bergarde Galleries wil haar activiteiten graag uitbreiden met een horecavoorziening. Hiervoor wordt samengewerkt met restaurant Perceel, bekroond met een Michelinster. Het concept voorziet in een hoogwaardige horeca-voorziening waarbij het genieten van kunst, natuur en gastronomie gecombineerd wordt. Binnen komen circa 10 tafels en een chefs table. Aan de zuidelijke kant van de galerie wordt een terras toegevoegd met plaats voor ongeveer 40 personen. Daardoor is de capaciteit van het restaurant beperkt. De horecavoorziening is in principe alleen in de avonden en op reservering beschikbaar.

bebouwing en beeldkwaliteit

Het restaurant wordt deels ingepast in de bestaande bebouwing. Het bestaande kantoor en werkruimte wordt in de nieuwe situatie ingericht als keuken. De bestaande sanitaire voorzieningen blijven behouden en worden ook voor restaurantgasten gebruikt.

voor het restaurant zelf wordt een beperkte toevoeging (figuur 2.3) aan de bestaande galerie gerealiseerd. Deze uitbreiding, waarin tevens een overkapping voor het terras is opgenomen, is op een zodanige manier ontworpen dat het binnen het open landschap van het landgoed past (figuur 2.2) en geen afbreuk doet aan de ontwerpprincipes daarvan. Daarbij refereert de vorm van de uitbreiding aan het zuidelijk gelegen eiland. Het volume onderscheidt zich zowel ruimtelijk als qua materialisering van het bestaande pand. In tegenstelling tot de gesloten veldschuur zal de uitbreiding door gebruik te maken van glas een transparant uiterlijk krijgen. Er zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke materialen zoals groen, hout en steen, om de synergie met landgoed te versterken. De inrichting van het restaurant is gestructureerd op zichtlijnen op het omliggende landschap; hierdoor zal sprake zijn van een optimale ruimtelijke beleving. Omdat het terras gericht is op het zuiden en het landgoed geeft dit voor zowel de bezoekers van het restaurant en de galerie een kwalitatieve toevoeging, en wordt een maximale afstand aangehouden tot omwonenden aan de noordzijde van het plangebied.



Figuur 3.3 Impressie beoogde ontwikkeling (bron: Stijl architecten)



Figuur 3.4 Huidige situatie (links) en toekomstige situatie (rechts) (bron: Stijl architecten)

3.3 Verkeer

3.3.1 Verkeersstructuur

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de weg Het Buitenland. Deze weg takt aan op de Randweg. De Randweg is voor een deel gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een 50 km/h-regime. Ten oosten van de aantakking van de weg Het Buitenland geldt een 30 km/h-regime. De weg is hier gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom.

Aan de overzijde van de Randweg ligt de kern Heerjansdam. Via de Boomgaardweg zijn de diverse (kleinschalige) voorzieningen bereikbaar. Grotere voorzieningen bevinden zich in Zwijndrecht en Barendrecht. Via de Randweg kan in oostelijke richting, via de Dorpsstraat, Develsluis en Lindeweg, de kern Zwijndrecht bereikt worden. Hier bevinden zich toe- en afritten naar de snelweg A16. Via de Randweg kan in westelijke richting via de Achterzeedijk, de 3e Barendrechtseweg de kern Barendrecht bereikt worden. Hier zijn toe- en afritten van de snelweg A29.

Ontsluiting langzaam verkeer

Per fiets en te voet is het plangebied goed bereikbaar vanuit de kern Heerjansdam. Er zijn diverse langzaamverkeersverbindingen vanuit de kern, die aantakken op de Randweg. Langs de Randweg liggen vrijliggende fietspaden.

Het landgoed is ook toegankelijk voor voetgangers. Dit geeft voor de omwonenden de mogelijkheid een rondje in het landschap te maken.

3.3.2 Verkeersveiligheid

Langs de Randweg zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Voor de overige wegen rondom het plangebied wordt het langzaam verkeer gemengd met het overige verkeer afgewikkeld. Op de dijk zijn fietssuggestiestroken aangelegd. De wegen in de omgeving van het plangebied zijn ingericht conform de eisen Duurzaam Veilig.

3.3.3 Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Het bestemmingsplan maakt toevoeging van een horecavoorziening aan de bestaande galerie Bergarde mogelijk. Door deze ontwikkeling zal er extra verkeer van en naar het plangebied komen. Het tijdstip van toename van verkeer zal echter op een ander dagdeel komen te liggen. De galerie is drie dagen in de week van 11.00 tot 17.00 uur geopend. Het beoogde restaurant zal voornamelijk aansluitend geopend zijn, in de avonduren. Een gedeelte van de potentiële gasten zal enkel het restaurant bezoeken, maar daarnaast zal een gedeelte van de gasten ook een bezoek aan de galerie combineren met het restaurant, wat niet zal resulteren in extra verkeer.

Het restaurant heeft capaciteit voor circa 46 personen. In deze berekening wordt ervan uitgegaan dat 2 gasten een auto delen. Bovendien zal het personeel ook met de auto komen. Er zullen per avond 25 auto's naar het restaurant komen, wat leidt tot een verkeersgeneratie van 50 motorvoertuigen.

3.3.4 Parkeren

De gemeente Zwijndrecht is een sterk stedelijke gemeente, waarbij het buitenland in de "rest bebouwde kom" gelegen is. Conform het gemeentelijk beleid wordt uitgegaan van de parkeerkerncijfers uit CROW-publicatie 317.

Huidige situatie

In de huidige situatie is in het pand met een bvo van 400 m² een galerie gesitueerd. Vanuit de CROW-publicatie kan dit het beste worden beschouwd als een museum. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,9 - 1,0 plaatsen per 100 m² bvo. Aangezien deze locatie niet bereikbaar is met het openbaar vervoer en in de omgeving geen uitwijk mogelijkheden zijn, wordt uitgegaan van de maximale norm. Dit maakt de parkeervraag voor de huidige functie op 4 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie

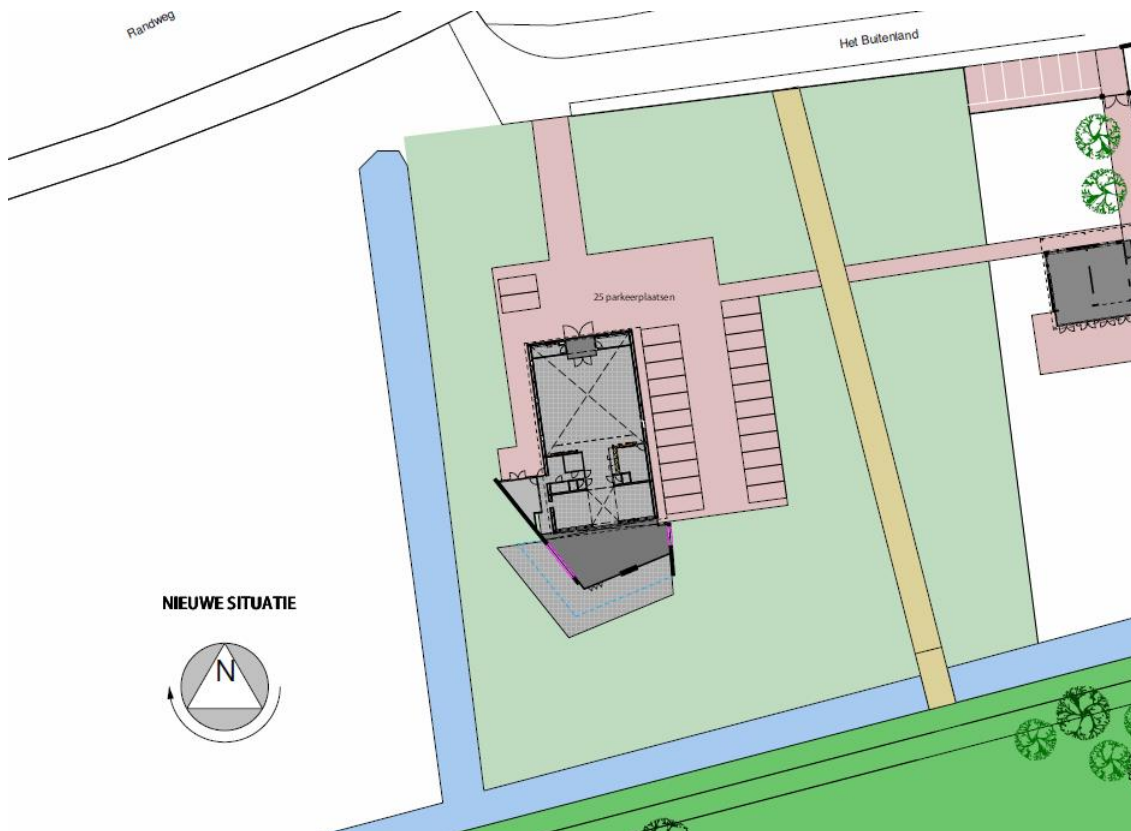
In de toekomstige situatie zal de galerie uitgebreid worden met een horeca functie. In het plan is een ruimte van 100 m² aangegeven als horeca gelegenheid. Daarbij blijft de functie van de galerie volledig in stand. Voor het restaurant zal een parkeernorm gelden van 12-14 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Ook voor deze situatie wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm. De extra parkeervraag die gegenereerd wordt door het restaurant zal dus 14 parkeerplaatsen zijn.

Maximale bezetting restaurant

Naast de theoretische parkeernorm is gekeken naar de mogelijkheid voor parkeren wanneer alle tafels in het restaurant gevuld zijn. In het plan is aangegeven dat er maximaal 11 tafels zullen worden gebruikt. Er vanuit gaande dat er gemiddeld 2 auto's per tafel aanwezig zijn komt daarmee de vraag voor het restaurant op 22 parkeerplaatsen. Met de 25 ingetekende parkeerplaatsen blijft er daarmee voldoende ruimte over voor het personeel om te kunnen parkeren.

Conclusie

In het plan zijn 25 parkeerplaatsen ingetekend (figuur 3.5). Daarbij wordt in de toekomstige situatie zowel aan de parkeervraag van de galerie als van het restaurant ruimschoots voldaan. Daarbij is het belangrijk om te stellen dat de parkeerbehoefte voor de galerie voornamelijk overdag.



Figuur 3.5 Parkeren nieuwe situatie (Stijl architectuur, 14-02-2018)

3.4 Ruimtelijke afweging

Dit bestemmingsplan maakt de toevoeging van een exclusief restaurant op Landgoed Het Buitenland mogelijk. De combinatie kunst, landschap en gastronomie leidt tot een uniek en exclusief concept, dat alleen op deze locatie te realiseren is. Voor de ontwikkeling moet een beperkte toevoeging aan de bestaande galerie gebouwd worden. Dit leidt niet tot aantasting van de ruimtelijke uitgangspunten van het landgoed, maar versterkt deze juist. Gezien de beperkte schaal ontstaan er geen knelpunten in de verkeersafwikkeling, het parkeren of de verkeersveiligheid in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeerslawaaai

Toetsingskader

Wet Geluidhinder

Toetsing en conclusie

Een restaurant is geen geluidsgevoelige functie. Daarom kan onderzoek naar wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai, ingevolge de Wet geluidhinder, achterwege blijven.

4.2 Industrielawaai

Toetsingskader

Wet Geluidshinder

Toetsing en conclusie

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' of 'grote lawaaimakers' 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 in de geluidszone 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).

De geluidszone van het rangeerterrein Kijfhoek ligt over het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk binnen de geluidszone. Het aspect Industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit plan. De geluidszone is wel opgenomen op de verbeelding.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Wet Milieubeheer, Grenswaarden uit het Besluit niet in betekende mate (nibm)

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een significante toename van verkeer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat zowel in 2016 als in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Randweg (dichtstbijzijnde maatgevende weg) onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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]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.

Toetsing en conclusie

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen (figuur 4.1). Ongeveer 1 km ten noorden van het plangebied ligt het rangeerterrein Kijfhoek. Deze inrichting valt onder het Bevi en beschikt over een milieuvergunning. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontour van deze inrichting.

In de directe omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd. Ongeveer 1.100 m en noorden van het plangebied loopt de spoorlijn Rotterdam-Breda. Over deze spoorwegverbinding worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt buiten de PR 10-6-risicocontour en buiten het invloedsgebied van het GR van deze spoorlijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ongeveer 480 m ten zuidwesten van het plangebied ligt de Oude Maas. Uit de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat over deze vaarweg gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10-6-risicocontour ligt echter niet buiten de oever. Uit bovengenoemde analyse externe veiligheid blijkt dat voor deze vaarweg de PR 10⁻⁸-risicocontour – indicatief voor het invloedsgebied voor het GR – 225 m vanuit het hart van de vaarweg ligt. De oriëntatiewaarde wordt volgens deze veiligheidsanalyse niet overschreden. Omdat het plangebied buiten de PR 10⁻⁶-risicocontour en buiten het invloedsgebied van het GR ligt, vormt het transport van gevaarlijke stoffen over het water geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt ver buiten de invloedsgebieden van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook dit aspect staat de vaststelling van het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

Geconcludeerd wordt 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.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie zijn voor verschillende bedrijfsactiviteiten richtafstanden opgenomen voor milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, namelijk geluid, geur, gevaar en stof.

Toetsing

Een restaurant wordt gezien als een inrichting. Dat betekent dat bij een planologische wijziging die horeca-activiteiten mogelijk maakt, gekeken moet worden naar omliggende woningen. Het plangebied ligt vrij geïsoleerd, de dichtstbijzijnde woning ligt op 50 meter afstand. Dit is een woning op de etage van het andere galeriegebouw. De dichtstbijzijnde woning in de kern Heerjansdam ligt op zo'n 80 meter. Gezien de beperkte omvang van de horeca, die in dit bestemmingsplan geborgd is, en de grote afstand, wordt voldaan aan een goede milieufstemming.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt geen invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. 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).

Toetsing en conclusie

Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is reeds overwogen dat de bodem geschikt is voor de functie Cultuur en ontspanning, een functie waarbij bezoekers naar het plangebied komen. Er is geen aanleiding om bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een andere conclusie te trekken. Met name, omdat de bezoekers van het restaurant niet in aanraking komen met bodem.

Wel zal in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek aangeleverd worden.

4.7 Kabels en leidingen

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen. Ook zijn hier geen hoogspanningsleidingen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Water

Waterbeheer en watertoets

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

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

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Gemeentelijk beleid

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

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een interne functiewijziging en een beperkte uitbreiding van een bestaand pand. De uitbreiding vindt plaats op gronden die in de bestaande situatie ook al geheel verhard zijn. Er is derhalve geen toename van verhard oppervlak. Derhalve is er in het kader van de Keur van Hollandse Delta geen vergunning nodig. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. Ook vinden er geen werkzaamheden plaats in of nabij watergangen van het

Hoogheemraadschap.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming

Provinciale ruimtelijke verordening: Natuurnetwerk Nederland

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of beschermde Natuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oude Maas ligt op 1 km afstand. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 300 m. De beperkte ontwikkeling zal niet van invloed zijn op deze natuurgebieden.

Soortenbescherming

De ontwikkeling betreft een beperkte uitbreiding van een bestaand pand. Er wordt geen beplanting geroid. Er is dus sprake van een beperkte ontwikkeling die niet leidt tot aantasting van beschermde soorten. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

Monumentenwet

Toetsing en conclusie

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

In 2011 is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoed het Buitenland een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er vanwege erosie en ongunstige omstandigheden geen archeologische resten worden verwacht in het plangebied. Op basis van deze resultaten werd geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. In het bestemmingsplan is dan ook geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologie opgenomen. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de archeologische waarden van het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

5.2 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

Planvorm

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan de afzonderlijke bestemmingen zijn gebruiks- en bouw mogelijkheden toegekend in de planregels.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerd eindplan. Dit wil zeggen dat de beoogde ontwikkeling zonder wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsprocedure direct toegestaan kan worden. De regels sluiten hierbij aan op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwijndrecht' van de gemeente Zwijndrecht.

5.3 Artikelgewijze toelichting op de planregels

Hoofdstuk 1 omvat de Inleidende regels. Dit zijn de definities van de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze waarop de in het bestemmingsplan gehanteerde maten, gemeten moeten worden. In Hoofdstuk 1 zijn de bestemmingen- en het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. Bij iedere bestemming is een bestemmingsomschrijving- en zijn bouwregels opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die van toepassing zijn op alle in het plan opgenomen bestemmingen. In Hoofdstuk 4 zijn de Slotregels opgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Hierin is ook de Geluidszone - industrie opgenomen met de verwijzing naar de Wet geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten gemeten moeten worden, die bij het bouwen en het gebruik in acht genomen dienen te worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Cultuur en ontspanning - Landgoed

De galerie en restaurant hebben de bestemming Cultuur en ontspanning. Binnen deze bestemming is een galerie toegestaan met ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' tevens een restaurant. Deze aanduiding is op het achterste deel van het perceel gelegd. Bovendien is de oppervlakte van de horeca vastgelegd in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen en uitingen van kunst (kunstwerken) toegestaan. Ook zijn bij de bestemming behorende groen-, water-, nuts- en verkeersvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd met in achtneming van de aanduidingen op de plankaart. Daarnaast zijn erfafscheidingen tot 2 m toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een hoogte van 3 m. In deze bestemming mogen kunstwerken worden opgericht tot maximaal 10 m hoogte.

5.3.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 5 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat binnen de geluidszone van het rangeerterrein Kijfhoek geen nieuwe geluidgevoelige objecten zijn toegestaan. Deze geluidszone is op de verbeelding aangeduid door middel van de aanduiding 'geluidszone - kijfhoek'.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid tot afwijken te verlenen van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

5.3.4 Overgangsrecht en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 9 Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Informatie naar omgeving

In het kader van de inspraak is op 14 maart 2018 een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond, waarvoor omwonenden waren uitgenodigd, is het plan toegelicht.

In april 2018 is het concept ontwerpbestemmingsplan naar de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta gestuurd. Beide overlegpartners hebben per mail aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Het vooroverleg heeft dus niet geresulteerd in aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is 9 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 5e herziening Buitengebied, locatie Landgoed Het Buitenland met identificatienummer NL.IMRO.0642.BP15HetBuitenland1-3001 van de gemeente Zwijndrecht.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar 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 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 archeologisch onderzoek

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

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.10 bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

de 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.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bevi-inrichting

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

1.15 bevoegd gezag

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

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 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.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.24 bijgebouw

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

1.25 cultuurhistorische waarde

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

1.26 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.27 gebouw

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

1.28 geluidzone - industrie

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horecabedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.31 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.32 kap

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

1.33 natuurwaarde

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

1.34 NEN

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

1.35 overig bouwwerk

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

1.36 overkapping

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

1.37 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.

1.38 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.39 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.40 voorgevel

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

1.41 Wgh-inrichting

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

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

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, 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

vanaf het peil 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 as van de windturbine.

2.8 hoogte van een woonschip

vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 oppervlakte van een woonschip

tussen de buitenzijde van de zijwanden, neerwaarts geprojecteerd op het niveau van het waterpeil.

2.12 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning - Landgoed

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een galerie met de daarbij behorende;
- b. ter plaatse van de aanduiding horeca: tevens een restaurant;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, uitingen van kunst; water en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Gebouwen*

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van uitingen van kunst bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

De oppervlakte van een restaurant, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b, bedraagt maximaal 270 m² bvo.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene bouwregels

5.1 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.

5.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Geluidszone - 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 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 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 9 Slotregel

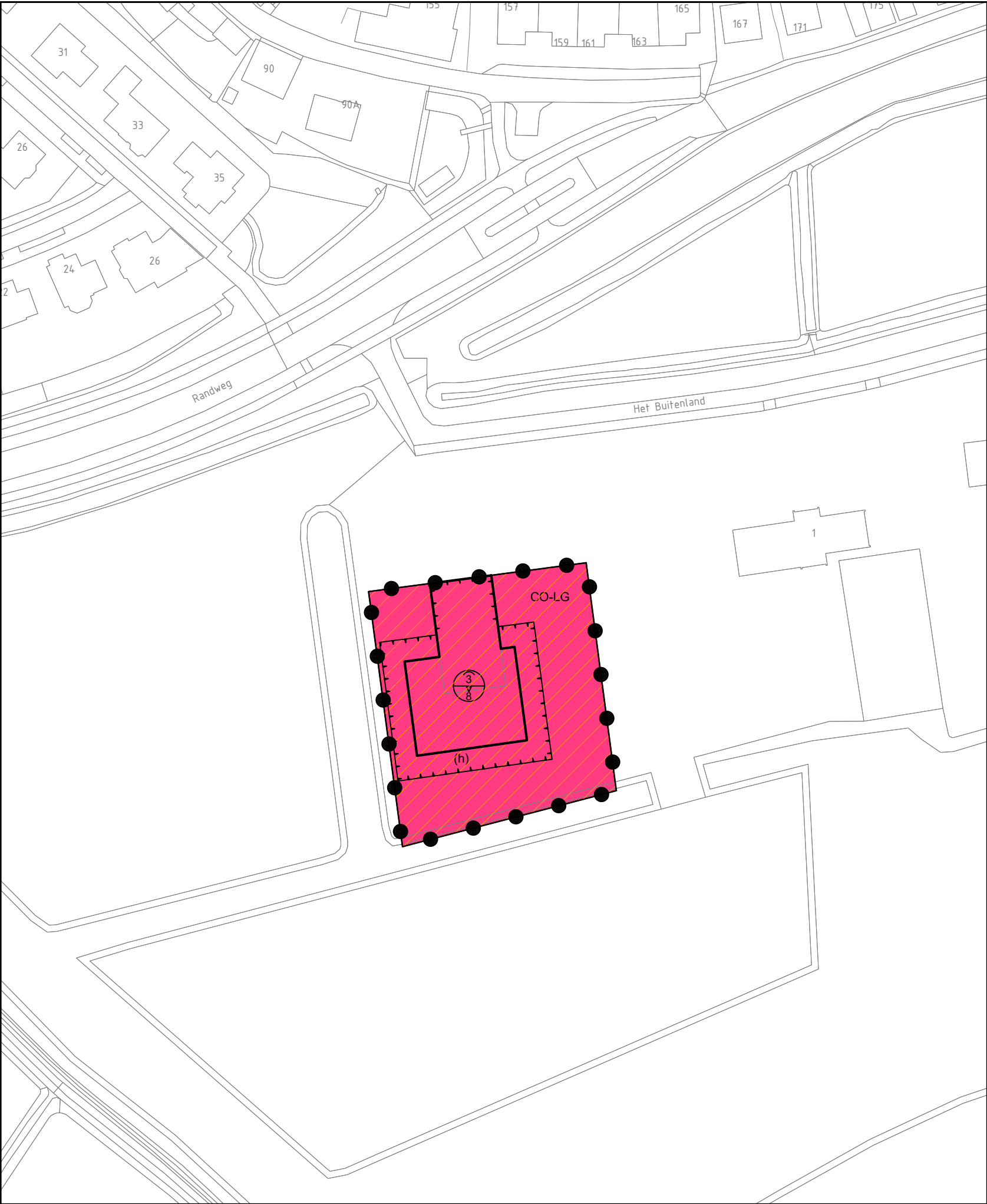
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 5e herziening Buitengebied, locatie Landgoed Het Buitenland'.



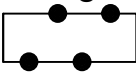
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

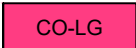
Verbeelding



Plangebied

 Plangrens

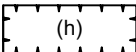
Enkelbestemmingen

 CO-LG Cultuur en ontspanning - Landgoed

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone - industrie kijfhoek

Functieaanduidingen

 horeca

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Zwijndrecht
5e herziening Buitengebied
locatie Landgoed Het Buitenland
BESTEMMINGSPLAN



project	20180111		
formaat	A3	vastgesteld	n.t.b.
schaal	1:1000	ontwerp	09-08-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	f.t.	concept	16-02-2018
idn	NL.IMRO.0642.BP15HetBuitenland1-3001		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE