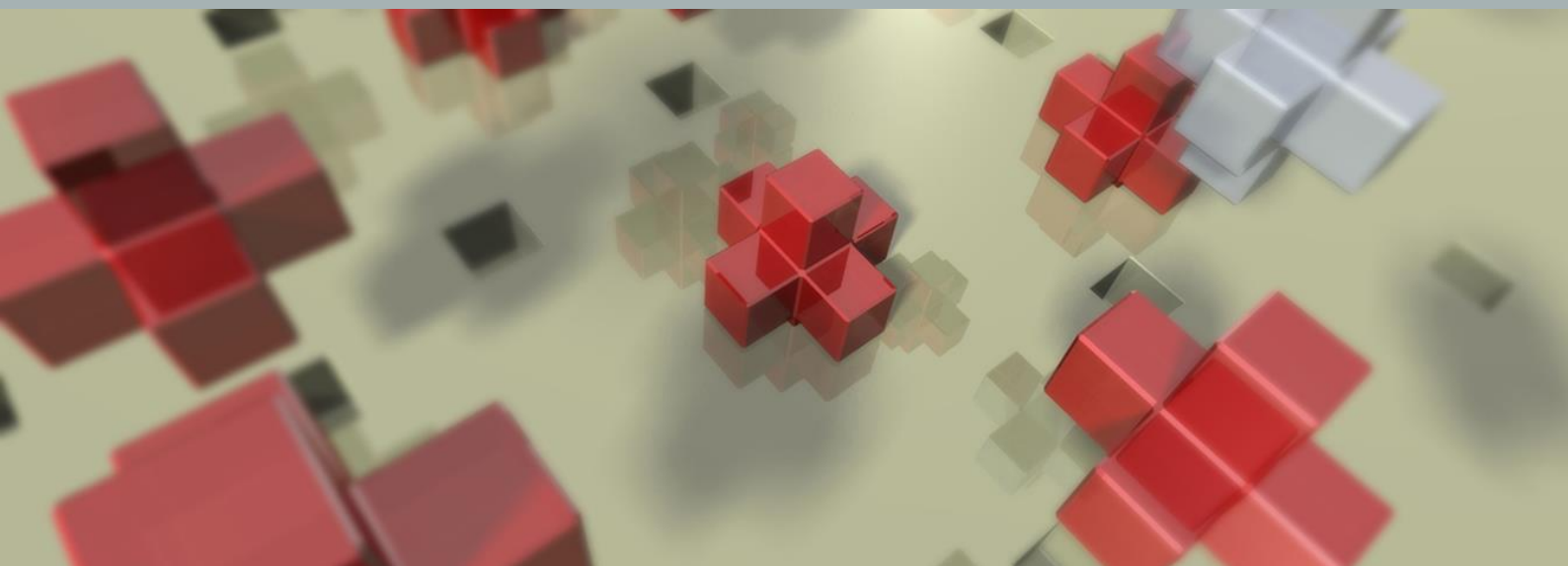


Bestemmingsplan Dorp Heerjansdam

Gemeente Zwijndrecht

Voorontwerp



Bestemmingsplan Dorp Heerjansdam

Gemeente Zwijndrecht

Voorontwerp

Rapportnummer:	211x09024_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0642.17bp16heerjansdam-1001
Datum:	28 november 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Fabian Jiskoot gemeente Zwijndrecht
Projectteam BRO:	Joost van der Aa
Concept:	augustus 2018
Voorontwerp:	november 2018
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO 17
Beknopte inhoud:	--

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

Heerjansdam en bedrijventerrein Gors

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Plangebied en omgeving	8
2.3 Ruimtelijke en functionele analyse	12
2.4 Beheer van de bestaande situatie	18
2.5 Ontwikkelingen	22
Hoofdstuk 3 Beleidskader	25
3.1 Rijksbeleid	25
3.2 Provinciaal beleid	26
3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid	28
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	35
4.1 Milieu	35
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.3 Water	47
4.4 Kabels en leidingen	49
4.5 Flora en fauna	50
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	51
5.1 Economische uitvoerbaarheid	51
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	53
6.1 Plansystematiek	53
6.2 Bestemmingen	55
6.3 Handhaving	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwijndrecht streeft naar actuele en zoveel mogelijk eenduidige bestemmingsplannen voor het grondgebied binnen haar gemeente. Daarom heeft de gemeente besloten om haar bestemmingsplannen gefaseerd te herzien. Het bestemmingsplan van het dorp Heerjansdam en bedrijventerrein Gors dateert uit 2014, maar bevat een aantal onvolkomenheden en sluit in een aantal opzichten niet goed aan op de overige recente bestemmingsplannen binnen de gemeente. Daarom is het wenselijk om het bestemmingsplan op enkele punten te verbeteren en heeft de gemeente besloten om dit bestemmingsplan te herzien. Er wordt ingezet op het borgen van het maximum aantal woningen, het opnemen van correcte maximum goot- en bouwhoogten, een duidelijke begrenzing van de bouw- en bestemmingsvlakken en zoveel mogelijk eenduidigheid met andere actuele bestemmingsplannen in de gemeente Zwijndrecht. De herziening van het bestemmingsplan biedt tevens de mogelijkheid om de juridisch-planologische situatie te actualiseren. Dit betekent, dat verleende omgevingsvergunningen in afwijking van het huidige bestemmingsplannen en enkele partiële herzieningen van het bestemmingsplan, worden opgenomen in deze bestemmingsplanherziening. Op die manier wordt een nieuw, gebiedsdekkend juridisch-planologisch kader geboden.

Bij het geheel van bestemmingsplannen wordt gestreefd naar samenhangende, actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen. Dit bestemmingsplan bevat een heldere regeling die afgestemd is op de meest recente eisen van alle betrokken beleidsdisciplines.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Wanneer de gemeente of een particuliere initiatiefnemer binnen het plangebied een ontwikkeling tot stand wil brengen die niet past in het plan, zal dit via een afzonderlijke ruimtelijke procedure moeten plaatsvinden. Hierbij wordt op dat moment 'maatwerkgericht' beoordeeld of het ruimtelijke initiatief wel of niet ter plaatse kan worden ingepast.

1.2 Ligging plangebied

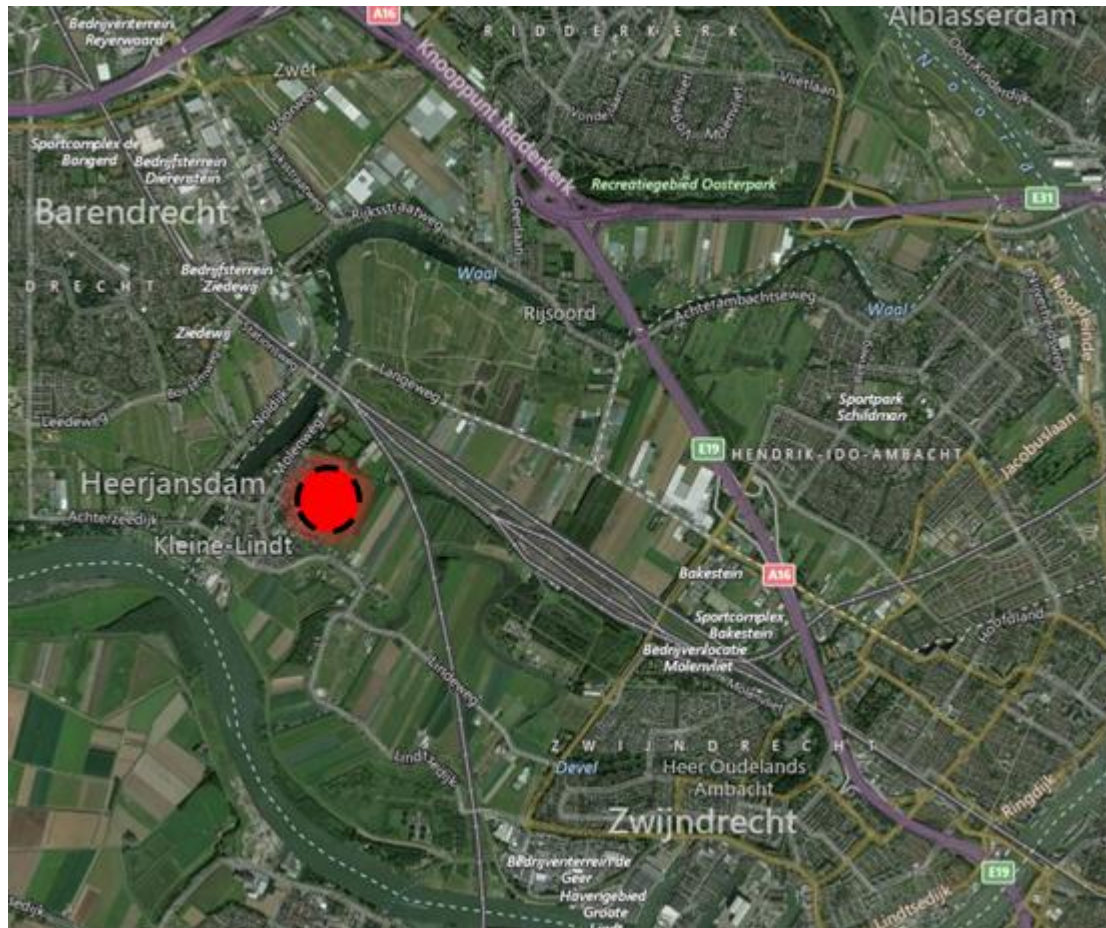
Het plangebied omvat de bebouwde kom van het dorp Heerjansdam, alsmede het bedrijventerrein Gors, dat ten zuiden van het dorp gelegen is. Heerjansdam is een dorp met circa 3.600 inwoners en ligt centraal in het landelijke gebied van het oostelijke deel van het eiland IJsselmonde. Op 1 januari 2003 is de voormalige gemeente Heerjansdam opgegaan in de gemeente Zwijndrecht. Het dorp ligt op korte afstand ten oosten van Barendrecht en ten westen van Zwijndrecht. Het is omgeven door een groen polderlandschap met dijken en waterstructuren en heeft daardoor een rustig en landelijk karakter met (dag)recreatieve potenties. De ligging te midden van het stedelijk gebied maakt het dorp tot een 'groene oase' in het gebied van de Drechtsteden. Waar de andere steden in de regio allen gesitueerd zijn aan de rivier, heeft Heerjansdam geen directe ruimtelijke relatie meer met de rivieren. De Oude Maas stroomt ten zuiden van het dorp, maar door de afstand (ca. 400-500 meter) en het tussenliggende industrieterrein ontbreekt een ruimtelijke relatie en oriëntatie. Wel is het dorp gedeeltelijk georiënteerd op de Waal ten noordwesten van het dorp, maar deze waterarm functioneert inmiddels niet meer als rivier.

Een belangrijke verbinding tussen Heerjansdam en Zwijndrecht is de Lindtsedijk, die door het landschap slingert. Verder worden Zwijndrecht en Heerjansdam met elkaar verbonden via de ten noorden van de spoorweg gelegen Langeweg en via de Lindeweg die tussen de Devel en de Lindtsedijk is gelegen. De verbinding tussen Heerjansdam en Barendrecht loopt via de Noldijk en de Achterzeedijk.

Het bestemmingsplangebied 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' wordt globaal als volgt begrensd:

- de oude rivierarm de Waal aan de noordwestzijde;
- de grens van de bebouwde kom aan de noordzijde;
- het open landschap van de Polder Heerjansdam aan de oostzijde;
- de Oude Maas aan de zuid- en zuidwestzijde;
- de grens van de bebouwde kom voor het overige aan de zuidkant;
- de gemeentegrens van Zwijndrecht aan de westkant.

Op navolgende kaart en luchtfoto is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging Heerjansdam in de omgeving (bron: Bing Maps)



Globale begrenzing plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors' uit 2014. Dit bestemmingsplan geldt momenteel in verreweg het grootste deel van het plangebied. Daarnaast gelden de volgende bestemmingsplannen in het plangebied:

- bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 18 november 2014) voor de volkstuinen van vereniging 'Ons genoegen', in de noordoostelijke hoek van het plangebied
- bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam' (vastgesteld 13 maart 2018) op de gelijknamige locatie;
- bestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam' (vastgesteld 13 maart 2018) aan de Sportlaan.
- bestemmingsplan 'Dorpsstraat 119 Heerjansdam' (vastgesteld 25 september 2018) op de gelijknamige locatie.

Binnen het gehele plangebied is ook het (facet)bestemmingsplan 'Partiële herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht' (vastgesteld 31 maart 2015) van toepassing.

Naast het voorgaande zijn na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors' enkele omgevingsvergunningen verleend, waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende locaties:

- Molenweg 35;
- Rozenlaan 10;
- Appelgaard ong.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond op basis van de diverse relevante sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 vormt de juridische opzet van het bestemmingsplan waarbij ingegaan wordt op de regeling. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 6, waarin de resultaten uit de gevolgde procedure aan de orde komen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft een overwegend beheersgericht karakter. Er worden in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Paragraaf 2.2 beschrijft de ruimtelijke structuur van Heerjansdam en de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Daarna komt in paragraaf 2.3 de functionele structuur aanbod en in paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie wordt beheerd. In paragraaf 2.5 wordt ingegaan op ontwikkelingen, die in deze bestemmingsplanherziening zijn verwerkt.

2.2 Plangebied en omgeving

Het dorp Heerjansdam is ontstaan ter plaatse van de afdamming van de vroegere zijrivier van de Oude Maas: de Waal. Van oorsprong was de bebouwing voornamelijk langs de dijk, de huidige Dorpsstraat, gelegen. Deze dijk vormde vroeger de hoofdwaterkering voor de Oude Maas. Geleidelijk is het dorp met name in oostelijke en noordelijke richting uitgebreid. Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat ligt het bedrijventerrein Gors. Dit bedrijventerrein scheidt de kern af van de Oude Maas. Van oorsprong ligt dit bedrijventerrein aan de haven van Heerjansdam. Door de aanleg van de nieuwe hoofdwaterkering in de zeventiger jaren werd de haven van de Oude Maas afgesneden.

De bebouwing is voornamelijk aan de noordzijde van de voormalige buitendijk gelegen, dan wel onderlangs deze zijde van de dijk. Eind jaren '80 is aan de zuidzijde van de Dorpsstraat, in de polder het Buitenland, een begin gemaakt met de realisatie van een nieuw woongebied. Met de realisatie van de tweede fase van 'Zuid' is begin 1994 een aanvang genomen. Deze is nu voltooid. Belangrijk in de wegenstructuur zijn de Dorpsstraat, de Lindeweg en de Lindtsedijk, welke de verbinding vormen met Barendrecht/A29, respectievelijk Zwijndrecht, alsmede de Molenweg die Heerjansdam in noordelijke richting ontsluit richting de A16 en Zwijndrecht. Met de in 1992 aan de zuidkant van het dorp aangelegde Randweg werd de Dorpsstraat ontlast van een deel van het extern gerichte verkeer.

Ruimtelijke relatie met de omgeving

De ten noordwesten van het dorp gelegen dode waterarm van de Waal is vanaf hoek Prins Bernhardstraat – Dorpsstraat goed te beleven. Er zijn in het plangebied, in verband met de vele privé-tuinen die direct aan het water grenzen, geen (openbare) recreatieve mogelijkheden om langs de Waal te wandelen. Ten noorden van het plangebied zijn deze mogelijkheden er wel.

Ten noorden van het plangebied vormt de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht met het grootschalige rangeerterrein Kijfhoek een harde grens van het dorpsgebied. Deze spoorlijn bevindt zich ruim 400 meter ten noorden van het plangebied. Door zowel de geluidsoverlast als het externe veiligheidsrisico ten gevolge van het rangeren van treinen met gevaarlijke stoffen, heeft de aanwezigheid van het rangeerterrein aanzienlijke gevolgen voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Heerjansdam. Tussen de woonbebouwing en de spoorlijn is het Sportpark Molenwei gesitueerd. Vanuit de kern is het sportpark ontsloten via de hoofdontsluiting van het dorp, de Molenweg.

In de directe omgeving van Heerjansdam zijn de grillige dijkenpatronen van de polders goed herkenbaar. De aanleg van de HSL dwars door de polders Heerjansdam en Groote en Kleine Lindt heeft echter een grote invloed op het landschap gehad. Aan de oostzijde ligt het open landschap van de polder Heerjansdam met een langgerekte verkaveling. Aan de zuidzijde van het dorp, ten zuiden van de Randweg, ligt de polder het Buitenland. Deze polder wordt gekenmerkt door openheid. Echter, een vijftal betrekkelijk recent gerealiseerde woningen aan de Randweg vormt een duidelijke onderbreking in het open landschap.

Aan de zuidwestzijde wordt het dorp afgesloten van contact met de Oude Maas door het bedrijventerrein Gors. Hierdoor is de historische haven van Heerjansdam niet meer herkenbaar.

Ruimtelijke opbouw

In de ruimtelijke structuur van het plangebied is een aantal deelgebieden te onderscheiden, te weten: dijklint ringdijk Heerjansdam (1), seriematige dorpsuitbreiding (2), individuele uitbreidingen (3), woonwijken uit de jaren '90 en '00 (4), bedrijventerreinen Gors (5), begraafplaats en volkstuinten (6) en recente (woning)bouwontwikkelingen uit jaren 2010 (7). Op onderstaande kaart zijn deze deelgebieden weergegeven.



Deelgebieden plangebied 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors'

Dijklint ringdijk Heerjansdam (1)

Dit deelgebied wordt gevormd door de bebouwing langs de Dorpsstraat en een gedeelte van de Molenweg ter hoogte van het Dorpsplein. De bebouwing heeft voornamelijk een individueel karakter en is nadrukkelijk op de dijk georiënteerd. De afwisselende en soms kleinschalige bebouwing schept samen met de ligging en duidelijke oriëntatie op de dijk een samenhangend beeld. Het dijklint langs de ringdijk vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van het dorp Heerjansdam en heeft bijzondere cultuurhistorische waarde. De opbouw van de panden bestaat uit een onderbouw van één of ten hoogste twee bouwlagen met zadeldak. De gevels zijn representatief en hebben een traditionele opbouw. Rooi- en noklijnen lopen meestal evenwijdig aan de dijk. De detaillering is meestal eenvoudig maar zorgvuldig. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel.

Seriematige dorpsuitbreiding (2)

Het grootste gedeelte van het dorp kan gekenmerkt worden als seriematige dorpsuitbreiding. Het gaat globaal om de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat. De opzet van deze uitbreidingen is in het algemeen ruim en heeft door de voor- en achtertuinen een groen karakter. Er is sprake van een heldere stedenbouwkundige structuur in één tot twee lagen met kap. Tussen de woningen zijn school- en

voorzieningengebouwen gerealiseerd. Aan de noordoostkant van het woongebied is een volkstuintencomplex aanwezig, dat eveneens tot het plangebied behoort.

De herhaling van het woningtype is kenmerkend. De eenvoudige woning met kap komt zowel vrijstaand, in twee onder één kapvorm als in rijen voor. Per straat volgt de bebouwing dezelfde aaneengesloten rooilijn en is deze gericht op de belangrijkste openbare ruimte. In de openbare ruimte zijn twee grote groengebieden tussen de Dominee J.A. Visserstraat en de Groene Zoom kenmerkend (Groene Zoom). Er zijn in het algemeen geen bijzondere cultuurhistorische waarden in dit gebied aanwezig. De architectuur is gebaseerd op herhaling van het woningtype. De meeste woningen hebben een bakstenen onderbouw met een zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan de voorgevel. Schoorstenen en herhaalde gevelelementen geven ritme aan het straatbeeld. De materialisering en detaillering is vaak eenvoudig. Het kleurgebruik is per cluster in samenhang.

Individuele uitbreidingen (3)

Deze uitbreidingen komen in Heerjansdam voor als uitbreiding van het dijk- en dorpslint en langs de randen van seriematige woongebieden. De bebouwing is over het algemeen gevarieerd en bestaat uit eenvoudige (semi)vrijstaande woningen tot grotere villa's. Deze gebieden hebben een planmatige opzet maar de woningen zijn in een losser verband ten opzichte van elkaar gebouwd. De woningen staan vrij, meestal midden of iets achter op de kavel. De bebouwing is georiënteerd op de weg, waarbij de rooilijnen enigszins verspringen. De woningen zijn individueel en soms zeer gedifferentieerd vormgegeven. Soms komt ook beperkte herhaling van een woningtype voor. De opbouw van de woningen bestaat meestal uit één tot twee bouwlagen met een hellend of plat dak. Er komen verschillende kapvormen voor. Veel woningen hebben mee-ontworpen op-, aan- en uitbouwen zoals erkers of carports.

De detaillering van de gebouwen is meestal van gemiddeld niveau, maar ook zeer zorgvuldig ontworpen en rijke details komen voor. De materialisering is vaak traditioneel met eigentijdse accenten en versieringen. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend.

Woonwijken jaren '90 en '00 (4)

Woonwijken uit de jaren '90 en '00 hebben een heldere structuur, gevarieerde woningen en een open karakter. De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Clusters hebben veelal hun eigen sfeer. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven. Appartementengebouwen staan vrij op de kavel en hebben een torenachtig volume waarvan de hoogte varieert.

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

Bedrijventerrein Gors (5)

Het bedrijventerrein Gors ligt ten zuiden/zuidwesten van de dorpskern. Het terrein strekt zich uit vanaf ca. 100 meter zuidelijk van de Dorpsstraat nabij de Waal in zuidelijke richting tot aan de Oude Maas. Op het terrein zijn verschillende bedrijven gelegen. Het meest noordelijke deel van het bedrijventerrein, zuidelijk van de Dorpsstraat, is recent gesaneerd en hier wordt fase 1 van de ontwikkeling Havenkant gerealiseerd. Deze transitie naar woningbouw is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Een klein gedeelte ten noorden van de Randweg bestaat uit een verouderd bedrijventerrein waarop enkele bedrijven aanwezig zijn. Ten zuiden van de Randweg is het bedrijventerrein recenter aangelegd en zijn grotere bedrijfskavels aanwezig. Het meest zuidelijke gedeelte van het terrein bestaat uit een kleine binnenhaven ten behoeve van de daar aangrenzende bedrijven. Het terrein ligt aan weerszijden van de industrieweg en wordt via deze weg op de Randweg ontsloten.

Begraafplaats en volkstuinten (6)

Aan de noordwestkant van het plangebied aan de Molendijk is een begraafplaats aanwezig en in de noordoostelijke hoek, grenzend aan het buitengebied is een volkstuintencomplex aanwezig. Deze twee

grootschalige niet-woonfuncties hebben een eigen, onderscheidend landschappelijk-stedenbouwkundig karakter en kennen een relatief groot ruimtebeslag. De bebouwingsdichtheid is laag. De functies zijn ruimtelijk en landschappelijk duidelijk te onderscheiden van de omliggende woongebieden. Met name de begraafplaats heeft een behoudenswaardig groen karakter, dat bijdraagt aan de ruimtelijke uitstraling van de omgeving.

Recente (woning)bouwontwikkelingen (7)

In Heerjansdam hebben in het afgelopen decennium twee grotere transformatieontwikkelingen plaatsgevonden. Beide zijn ten tijde van deze bestemmingsplanherziening nog in ontwikkeling. Het betreft aan de westkant van het plangebied, ten zuiden van de Dorpsstraat, de ontwikkeling van een nieuw woongebied op een voormalig onderdeel van bedrijventerrein Gors. De woningbouw bestaat overwegend uit rijwoningen en geschakelde woningen in een eenduidige, moderne architectuur. De tweede ontwikkeling betreft de realisatie van een voorzieningencluster tussen de Sportlaan en de Dorpsstraat, nabij het oude dijklint. Deze ontwikkeling is gebaseerd op het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam 2010' en is gefaseerd uitgevoerd. In het voorzieningencluster zijn maatschappelijke functies (basisschool, sporthal, educatief plein, woon-zorgcentrum) met woningen verweven. De laatste, momenteel in uitvoering zijnde, fase betreft de ontwikkeling van (patio)woningen aan de oostkant van het cluster.

Monumenten en beeldbepalende elementen

Het karakter en de kwaliteit van Heerjansdam worden mede bepaald door de in het dorp aanwezige beeldbepalende panden en elementen langs de vroegste bebouwingslinten Dorpsstraat en Molenweg. Het sterkst is dit zichtbaar langs de Molenweg, waar het beeld wordt bepaald door de Hervormde Kerk (rijksmonument), de pastorie en de vroegere ambtswoning van de burgemeester en de toegangspoort tot de begraafplaats (rijksmonument). Naast de rijksmonumenten kent Heerjansdam meerdere beeldbepalende panden, met name aan de Dorpsstraat, die de status hebben van gemeentelijk monument. De monumenten zijn op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding. In het plan zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'.

Rijksmonumenten

- Molenweg 6, kerkgebouw en kerktoren
- Molenweg 23a, poortgebouw
- Molenweg 64, korenmolen
- Gemeentelijke monumenten
- Dorpsstraat 1, gemaal
- Dorpsstraat 20, 22, 24 en 26, arbeiderswoningen
- Dorpsstraat 30, boerderij
- Dorpsstraat 33, voormalig gemeentehuis en Carillon
- Dorpsstraat 55, dijkhuis met schuur en zwingelkeet
- Dorpsstraat 99, dijkhuis met bedrijfsgebouwen
- Dorpsstraat 155, dijkhuis met koetshuis annex paardenstal
- Dorpsstraat 177, voormalige opslagloods spuitwagen brandweer
- Molenweg 12, woning.

Gemeentelijk monument

- Waalpad 2, villa.

2.3 Ruimtelijke en functionele analyse

In Heerjansdam is sprake van een rustig, dorps woonmilieu, waar de meeste basisvoorzieningen aanwezig zijn. In relatie tot de omvang van de kern is er sprake van een behoorlijk voorzieningenniveau. De meeste basisvoorzieningen zijn aanwezig (basisscholen, supermarkt, huisarts, tandartsen, bibliotheek, dorpshuis, sportzaal, cultureel centrum, jeugdhonk en dergelijke). Bovendien zijn er voorzieningen die een regionale functie hebben, waaronder het zwembad, de sportvelden en de manege. Relaties in de dagelijkse sfeer zijn er van oudsher vooral met het nabijgelegen Barendrecht, hoewel ook voorzieningen in Zwijndrecht worden gebruikt. Het rustige dorpse woonmilieu is een bijzondere kwaliteit, zeker gezien de ligging op een steenworp afstand van het verstedelijkt gebied van de Randstad. Alle andere kernen in de omgeving hebben een flinke stedelijke groei doorgemaakt, terwijl Heerjansdam een dorp met een eigen, dorpse identiteit is gebleven. Het rustige wonen in Heerjansdam wordt over het algemeen als bijzonder plezierig ervaren. Dat neemt niet weg, dat het woonmilieu aandacht behoeft als gevolg van aspecten zoals geluid en veiligheid in verband met de spoorwegen in de omgeving.

2.3.1 Verkeer

De kern is van oudsher ontstaan langs twee dijkwegen: de Dorpsstraat en de Molenweg. Deze wegen vormen ook nu nog de hoofdontsluitingswegen binnen de kern, samen met de Sportlaan en De Manning. De woonwijken zijn met radiale buurtontsluitingswegen opgehangen aan de twee oorspronkelijke hoofdassen. De Boomgaardweg verbindt de kern met de Randweg aan de zuidzijde. In westelijke richting sluit de Randweg aan op de rondweg van Barendrecht en in oostelijke richting via de Dorpsstraat en de Develsluis op de Lindtsedijk/Lindeweg richting Zwijndrecht. Naar het noorden wordt de kern ontsloten via de Molenweg die aansluit op de Langeweg. Vrijwel de gehele kern is inmiddels opgenomen binnen een 30 km/uur-zone. De in de jaren '90 ten zuiden van de kern aangelegde Randweg heeft geleid tot een sterke verbetering van de verkeersstructuur in de kern. De Randweg heeft de kern namelijk voor een belangrijk deel ontlast van hinder ten gevolge van doorgaand (sluip)verkeer op met name de Dorpsstraat. Daarnaast heeft de herinrichting van de wegen in het afgelopen decennium, onder meer het instellen van éénrichtingsverkeer, ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de beperking van het doorgaande verkeer binnen de kern. Verder heeft de aanpak van de wegen in het kader van het startprogramma Duurzaam Veilig de verkeersveiligheid bevorderd. Ondanks deze structurele verbetering van de verkeersstructuur is er nog altijd sprake van enkele knelpunten. Het gaat hierbij met name om parkeerknelpunten als gevolg van de toename in het autobezit.

Langzaam verkeer

In de huidige situatie wordt het langzaam verkeer zowel via fietspaden als gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Binnen de kern vindt hoofdzakelijk gemengde afwikkeling plaats op de erfontsluitingswegen met een 30 km/uur-regime. Langs de Molenweg is een fietsvoorziening gerealiseerd vanwege de gevaarlijke situatie bij gemengde afwikkeling op deze weg. De verbinding met de meest zuidelijk woonwijken gaat over de Sportlaan en de smalle Dorpsstraat.

Zowel aan de zuid- als aan de noordzijde van rangeerterrein Kijfhoek loopt een fietspad, dat Heerjansdam met Zwijndrecht verbindt. Ook aan de zuidzijde van het dorp bevindt zich een fietspad over het Borgmanpad. Dit fietspad loopt van Heerjansdam parallel aan de Oude Maas naar het recreatiegebied 'Oude Maas'. Ook de Lindeweg wordt veel door fietsers gebruikt richting Zwijndrecht. De fietsroutes via de fietspaden langs het rangeerterrein Kijfhoek en de Lindeweg maken onderdeel uit van schoolroutes. De fietsroutes richting Barendrecht lopen via de Noldijk en de Ziedewijdsse Dijk en de Molenweg en de Stationsweg.

Parkeren

Het parkeren binnen het plangebied vindt voor een groot deel plaats langs wegen en woonstraten en op parkeerterreinen. Een deel van de woningen beschikt over parkeerplaatsen op eigen terrein of garageboxen nabij de woonblokken. Het toegenomen autobezit in het dorp zorgt voor de nodige parkeerproblematiek in de nauwe straten en op de dijkwegen van Heerjansdam.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is beperkt. Heerjansdam beschikt niet over een eigen treinstation. Het dorp is per openbaar vervoer ontsloten door een (buurt)buslijn naar en van Heerjansdam vanuit Zwijndrecht en Barendrecht. In de avond en in het weekend is deze dienst op afroep beschikbaar.

2.3.2 Groen- en waterstructuur

Heerjansdam heeft een groen karakter. De randen hebben een relatie met de landschappelijke omgeving (Waal en poldergebied) en het dorp zelf heeft bijzondere groenplekken. De belangrijkste groenplekken zijn de Groene Zoom, de begraafplaats, het plein rondom de kerk en de groenstrook langs de Waal. De Groene Zoom is een grote groenzone centraal in het dorp met een multifunctionele inrichting in de vorm van een voetbalveld, speelplek en vijver. De groenzone functioneert daarnaast als kijkgroen voor omliggende woningen en geeft de omliggende wijk een sterk groen karakter. Gezien de centrale ligging en de veelheid aan functies van de Groene Zoom kan de groenzone als park aangeduid worden.

Verder komen er in de buurten kleinschalige groenplekken voor: grasveldjes met rondom woningen. Deze hebben veelal de functie van kijkgroen en gebruiksgroen in de vorm van speelplekjes. Dit groen draagt bij aan de openheid van de straten, maar ook aan het dorpse karakter.



Groene Zoom

Met betrekking tot de boomstructuur van Heerjansdam valt te constateren, dat slechts op enkele plaatsen bomen een duidelijk herkenbare structuur vormen. Dit geldt voor de bomen langs de Molenweg en de Groene Zoom. De bomen rondom de kerk vormen eveneens een opvallende groep binnen de kern.

Het watersysteem in en rond Heerjansdam wordt bepaald door de Oude Maas, de afgedamde Waal en de Devel. De Oude Maas maakt deel uit van het benedenrivierenstelsel. Het bedrijventerrein Gors ligt direct aan de Oude Maas. De Waal en de Devel zijn twee voormalige ingedamde riviertakken. De Waal heeft voor de waterhuishouding de functie van voorraadboezem, van waaruit zoet water kan worden ingelaten in de polders.

In de kern zelf is naast de aanwezigheid van de Waal vrijwel geen oppervlaktewater aanwezig. In het centrum, in de Groene Zoom, ligt een geïsoleerde vijver die gevoed wordt door kwelwater vanuit de boezem. Aan de zuidzijde van de kern is bij de voltooiing van de wijk 'Zuid' een waterplas aangelegd, met woningen aan het water.



Groenzone aan de Waal

In samenhang met het watersysteem speelt het rioleringssysteem een cruciale rol in de afvoer van afvalwater en hemelwater. Het bebouwd gebied van Heerjansdam is grotendeels voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Daarbij wordt de neerslag vanaf verhard oppervlak tezamen met het huishoudelijke afvalwater via een rioolpersleiding afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie bij Zwijndrecht. Het uitbreidingsplan Zuid is voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Er bevindt zich een aantal riooloverstorten aan de noord- en ooststrand van de kern.

Het watersysteem in het plangebied en de riolering kent een aantal kwantitatieve en kwalitatieve knelpunten. In paragraaf 3.5 wordt hier verder op ingegaan. Voor nieuwe en recente ontwikkelingen is het gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater een eis.

2.3.3 Wonen

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. De aanwezige woonbebouwing bestaat uit verschillende typologieën. Paragraaf 2.2.1 geeft hiervan een beschrijving per deelgebied.

2.3.4 Bedrijven

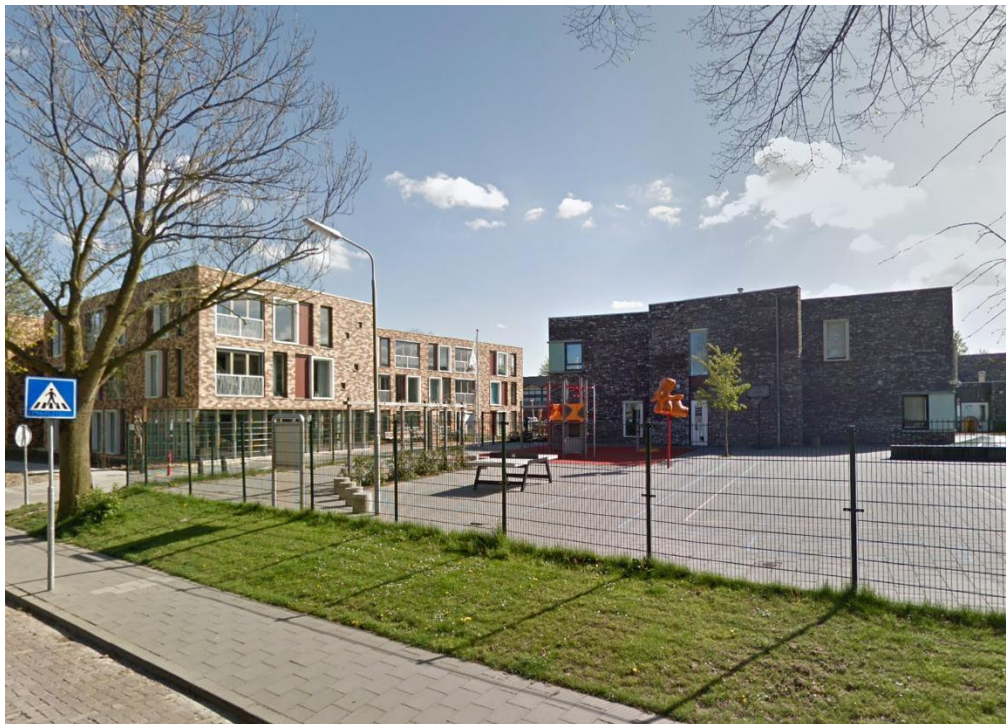
In het woongebied bevinden zich diverse kantoren en bedrijven aan huis. Het aan huis verbonden beroep/bedrijf wordt geregeld in de centrum- en woonbestemmingen. Verder bevinden zich in het plangebied bedrijven in maximaal milieucategorie 2. Deze zijn voornamelijk gesitueerd in het gebied tussen de Dorpsstraat, het Dorpsplein, de Kromme Nering en de Nijverheidsstraat. Het gaat hierbij onder andere om een automobielfabriek en een loodgietersbedrijf. Deze bedrijven zijn bestemd als bedrijf. Het bedrijventerrein Gors ligt ten zuiden van de dorpskern. Het noordelijke deel is in ontwikkeling genomen voor woningbouw. Direct ten noorden van de Randweg liggen enkele bedrijven in de lagere milieucategorieën, t/m 3.1. Ten zuiden van de Randweg ligt een logistiek bedrijf, een LPG tankstation en een kantorencomplex. Zuidelijker zijn een grote aannemer en het bedrijf Saricon gevestigd. Dit laatste bedrijf is gespecialiseerd in de afvoer en ontmanteling van explosieven. Op het terrein is geen sprake van explosieven opslag. Ten zuiden van de Randweg zijn bedrijven in de hogere milieucategorieën, t/m 4 mogelijk. Met dien verstande dat op een tweetal locaties een bedrijf in de milieucategorie 4.1 is toegestaan. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Voor een overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

2.3.5 Detailhandel, dienstverlening en horeca

In Heerjansdam zijn de voorzieningen geconcentreerd rondom de kerk. Aan de Manning ligt een supermarkt (Spar). Aan de Kromme Nering en het Dorpsplein zijn horecavoorzieningen gevestigd, zoals café en zalencentrum Het Dorpshuis, Chinees-Indisch restaurant City Corner en cafetaria Liedrop. Ook zijn hier onder andere een bakker, kapper, fietsenwinkel, amkelaarskantoor en drogist gevestigd.

2.3.6 Maatschappelijke, recreatieve en sportvoorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid over het plangebied. Er is sprake van een concentratie onderwijsvoorzieningen in de omgeving van de Sportlaan. In het multifunctionele gebouw RaJuBiBos zijn de openbare basisschool Koningin Julianaschool, Kindcentrum De Rank, yes! Kinderopvang, Speel-O-Theek en bibliotheek AanZet gevestigd. Tegenover dit gebouw liggen sporthal Den Dam en woonzorgcentrum Midden-Inn. Op dit moment is de laatste fase van het voorzieningencuster in ontwikkeling, namelijk de bouw van een woonbuurt met twee-onder-een-kapwoningen en patio-woningen. Voor deze ontwikkeling is een aparte planologische procedure afgerond (bestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencuster Heerjansdam'), die is ingepast in onderhavig bestemmingsplan.



Maatschappelijke functies in voorzieningencuster aan de Sportlaan

In Heerjansdam zijn twee kerken aanwezig, een hervormde kerk aan de Molenweg en een gereformeerde kerk aan de Dorpsstraat. De algemene begraafplaats van Heerjansdam bevindt zich aan de Molenweg.



Hervormde Kerk aan de Dorpsstraat

Op het gebied van medische voorzieningen zijn in Heerjansdam huisartsenpraktijken aan de Sportlaan en De Manning, een fysiotherapiepraktijk aan De Manning en een tandartsenpraktijk aan De Hoef gevestigd.

Ten slotte is aan de noordoostkant van het dorp is een volkstuintencomplex aanwezig, evenals een gebouw van de scouting. In het plangebied zijn verder geen grootschalige recreatieve en sportvoorzieningen aanwezig.

2.4 Beheer van de bestaande situatie

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend of vergund is, is vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel royale of minder royale mogelijkheden binnen de functie gegeven. Wat betreft deze mogelijkheden streeft de gemeente naar uniformiteit in haar bestemmingsplannen. De geboden mogelijkheden worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De gemeente Zwijndrecht heeft voor dit bestemmingsplan een veldinventarisatie uitgevoerd. Door deze inventarisatie zijn de bestaande bebouwing en het gebruik grondig onderzocht. Reden van deze inventarisatie is dat er veel onvolkomenheden in het vigerende bestemmingsplan waren en er onduidelijkheden over het plangebied bestonden. Door de veldinventarisatie is een lijst met aanpassingen tot stand gekomen. Deze aanpassingen zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

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

2.4.1 Wonen

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt deze functie beheerd binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Centrum' met daarbij de bouw mogelijkheden. Hierbij is een bouwregeling opgezet welke rekening houdt met de diverse bebouwingscategorieën. De grenzen aan de bebouwing zijn in dit plan bepaald op basis van datgene dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden bij de diverse typen. Door dit maximum wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft: een dicht bebouwd gebied zal dus dichtbebouwd blijven, maar ruimer opgezette wijken blijven een groener en minder dicht bebouwd karakter behouden. Wanneer het maximum van de bouwmasa bereikt en wordt om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst, dan dient hiervoor een afweging te worden gemaakt. Hierbij kan specifiek worden gekeken naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst. Een bouwplan kan worden toegestaan door middel van een afwijking van de bouwregels van het plan ex artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wro (dit geldt ook voor andere functies dan de woonfunctie), dit betreft een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning met bijbehorend een ruimtelijke onderbouwing. De erfbouwregels sluiten aan op de overige recente bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Zwijndrecht.

In het vigerende bestemmingsplan voor Heerjansdam ontbreekt een regeling met betrekking tot het aantal woningen binnen de bestemmingen. Het is echter ongewenst, wanneer er zonder meer woningen worden toegevoegd. Daarom is in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd, dat het op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot. Zodoende wordt ongewenste uitbreiding van het aantal woningen voorkomen.

Voorerven

Met het oog op de wens om binnen de gemeente zoveel mogelijk rechtsgelijkheid te creëren, maar anderzijds bestaande bouwrechten en legale bebouwing te respecteren, is een specifieke regeling voor bebouwing in voorerven opgesteld. De voorerven hebben in het plan de bestemming 'Tuin'. Hiertoe behoren ook de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. De regeling is opgesteld overeenkomstig het gemeentelijk beleid voor bijgebouwen. Op sommige plekken komen aanbouwen op het voorerf voor, soms van aanzienlijke omvang.

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

De beschreven systematiek leidt op een aantal percelen tot wijzigingen van de manier waarop aan- en bijgebouwen op het voorerf zijn bestemd.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

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

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

Excessen, zoals overlast of parkeer- of verkeersproblemen moeten echter voorkomen worden. Daarom is ervoor gekozen om enerzijds flexibiliteit te bieden door zowel de aan-huis-verbonden beroepen als bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 rechtstreeks toe te staan. Hieraan is een aantal strikte randvoorwaarden verbonden. Zo mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning voor deze doeleinden worden gebruikt, met een absoluut maximum van 50 m². Verder dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijk beleid, dienen problemen in de verkeersafwikkeling te worden voorkomen, en zijn horeca, detailhandel en bedrijfsmatige activiteiten die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen, niet toegestaan. Ook zijn geen reclame-uitingen toegestaan aan de gevel en de dakrand. Binnen deze voorwaarden worden aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in een woonomgeving aanvaardbaar geacht, omdat geen onevenredige aantasting van het woonmilieu plaatsvindt.

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

Voor de woningen die gelegen zijn binnen de gronden die de bestemming 'Centrum' hebben gekregen is geen specifieke regeling voor beroepen en bedrijven en huis opgenomen. Reden hiervoor is, dat de bestemming 'Centrum' een combinatie van wonen met bedrijven (milieucategorie 1 en 2), dienstverlening, e.d. al mogelijk maakt. Vanwege de aard van het gebied, wordt een combinatie van dergelijke functies in het centrumgebied aanvaardbaar geacht.

Tuinen

De tuinen in het plangebied zijn in principe particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en/of civieltechnisch oogpunt zijn toegestaan. Zoals eerder aangegeven wordt bestaande legale bebouwing echter gerespecteerd. Het

'volbouwen' van het voorerf dient echter te worden voorkomen. Verhardingen zijn ook vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst, omdat de hemelwaterafvoer toeneemt als gevolg van de toename van verhard oppervlak. Hierdoor ontstaat versnelde afvoer naar riolering en oppervlaktewater. De riolering wordt extra belast en er moet ruimte gecreëerd worden om hemelwater op te vangen.

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

2.4.2 Openbaar gebied (verkeer, verblijf, groen, water, etc.)

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit komt tegemoet aan de alledaagse gang van zaken, waarbij de inrichting van openbare ruimte regelmatig kan veranderen, en de wens om de inrichting van het openbaar gebied binnen bepaalde functies flexibel te houden. De loop van een fiets- of wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen of uitbreiden van een groenstrook zijn ontwikkelingen die binnen de planperiode op meerdere locaties kunnen voorkomen en die in beginsel weinig bezwaarlijk zijn uit ruimtelijke en milieuhygiënisch oogpunt. Het openbare gebied blijft na een dergelijke herinrichting nog steeds een openbaar gebied. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in de mogelijkheid om dergelijke aanpassingen aan de openbare ruimte te verrichten. Dit uit zich door ruime bestemmingsvlakken 'Verkeer - Verblijfsgebied' en flexibele, ruime gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming. Daar waar nodig, is de begrenzing van het openbaar gebied ten opzichte van privé-eigendommen in dit bestemmingsplan aangepast.

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

De beperkt aanwezige grotere oppervlaktewateren in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Daarnaast is het gedeelte van het plangebied, dat tot de Oude Maas behoort bestemd als 'Water', met een specifieke bestemming vanwege het karakter van deze waterweg. Ook de haven van het bedrijventerrein 'Gors' is specifiek bestemd.

2.4.3 Detailhandel, horeca en dienstverlening

Deze functies zijn binnen het plangebied geconcentreerd in het centrum (rond het Dorpsplein, Kromme Nering en De Manning) en komen van oudsher voor aan de Dorpsstraat. De functies zijn opgenomen in de bestemming 'Centrum'. Het ruimtelijk beleid is gericht op het concentreren van voorzieningen in het gebied Dorpsplein - Kromme Nering - De Manning met het oog op een compacte, heldere en efficiënte voorzieningenstructuur op een centrale plaats in Heerjansdam. Ondanks dit concentratiebeleid, is het ongewenst de bestaande voorzieningen aan de Dorpsstraat in hun ontwikkelingsmogelijkheden te frustreren. Uitgangspunt is om de mogelijkheden voor de versterking van het voorzieningenapparaat te benutten ten gunste van een vitaal en leefbaar dorp. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn binnen onderhavig bestemmingsplan dan ook mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden. Dit is perceelsafhankelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zéér dringende redenen voor zijn. Dergelijke situaties komen in dit bestemmingsplan niet voor. Als een functie meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Medewerking kan worden verleend aan kleinschalige uitbreidingen tot maximaal 10% en met een maximaal bouwperceel van 200 m².

Er zijn geen nadere bestemmingsbepalingen opgenomen voor onderscheid tussen verschillende typen winkels of dienstverlening. Een slagerij past, als winkelvoorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een lampenwinkel.

Horeca is in het algemeen een functie waarbinnen een grote verscheidenheid bestaat aan gelegenheden

waarvan het gebruik in mindere of meerdere mate ruimtelijke consequenties heeft. Een klein theehuisje heeft bijvoorbeeld een andere verkeersaantrekkende werking als een bardancing. Er is een onderverdeling gemaakt in horeca naar vier categorieën (A t/m D). Deze categorieën geven de aard van de horeca aan, waarbij categorie A de in beginsel lichtste vorm is en categorie D de zwaarste). De bestaande horeca is overeenkomstig de categorie-indeling bestemd.

Het bestemmingsplan onderscheidt de volgende categorieën horeca:

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

Deze indeling is tevens in de begripsbepalingen bij de planregels opgenomen. In de bijlagen bij de regels is ook een nadere toelichting op de categorie-indeling opgenomen. De vergunde terrassen bij de horeca zijn in het plan bestemd. Daarnaast zijn onbebouwde (gevel)terrassen aansluitend op horecavestigingen toegestaan.

Specifiek voor horeca is het gemeentelijk beleid gericht op het zoveel mogelijk concentreren van deze voorzieningen in een kleiner deel van het centrum, namelijk rondom het Dorpsplein en de Kromme Nering. Voor de nieuwvestiging van horecabedrijven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen dit gebied. Dit gebied is door middel van een gebiedsaanduiding (wijzigingsgebied) begrensd. Nieuwe horeca kan zich eventueel, onder voorwaarden, vestigen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dit is gedaan vanwege de ruimtelijke impact die een horecabedrijf kan hebben op de omgeving. De bevoegdheid kan niet worden toegepast voor zwaardere horeca (categorie D).

2.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woondorp. In de regels zijn de gebruiksmogelijkheden voor deze bestemming daarom ruim geformuleerd. Dit is gedaan omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is. Ook zijn op sommige locaties relatief ruime bouwvlakken opgenomen, een en ander conform het vigerende bestemmingsplan. Een niet-maatschappelijke functie is pas na een nieuw ruimtelijke-juridisch afwegingsproces mogelijk op de plaats van de maatschappelijke functie.

2.4.5 Bedrijven

Verspreid over het woongebied bevinden zich enkele bedrijven, die niet als een kleinschalig aan-huis-verbonden bedrijf kunnen worden beschouwd. Daarnaast bevinden zich bedrijven op het bedrijventerrein Gors. De toegestane bedrijvigheid is opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij dit bestemmingsplan.

In het algemeen geldt volgens de huidige inzichten dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied. Dit geldt in het bijzonder als het categorie 3 bedrijven (of hoger) zijn volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De in de woongebieden van het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd en betreffen maximaal categorie 2 bedrijfsactiviteiten. Deze hebben binnen onderhavig bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden. Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden. Voorliggend bestemmingsplan biedt een strak en terughoudend bouw- en gebruikskader, dat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving. Essentieel bij het afwegingsproces zijn de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de integrale bedrijfsvoering, de precieze omgevingsfactoren en diverse overige randvoorwaarden.

Op het bedrijventerrein Gors is de bestaande situatie overgenomen in dit bestemmingsplan. Bedrijventerrein Gors heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen ter onderscheid van de separate bedrijfslocaties in de kern. De bestemming 'Bedrijventerrein' is flexibeler opgezet vanwege de aard van het terrein. Door middel van milieuzonering wordt voorkomen, dat bedrijven op het bedrijventerrein voor onevenredige overlast voor de omgeving zorgen. Op het noordelijke deel van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein zijn ook bedrijven tot in milieucategorie 4.1 toegestaan. Enkele bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

2.5 Ontwikkelingen

Zoals beschreven betreft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend plan, waarin geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel is in het plan een aantal recent verleende omgevingsvergunningen verwerkt, waardoor de planologische situatie in het plangebied geactualiseerd is. Dit betreft verleende omgevingsvergunning na de vaststelling van het thans vigerende bestemmingsplan.

De volgende omgevingsvergunningen zijn in het plan verwerkt:

- Rozendaal 10

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van drie woningen op het perceel Rozenlaan 10 te Heerjansdam (30 juni 2014). Deze omgevingsvergunning is verleend op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors'.



- Appelgaard ong.

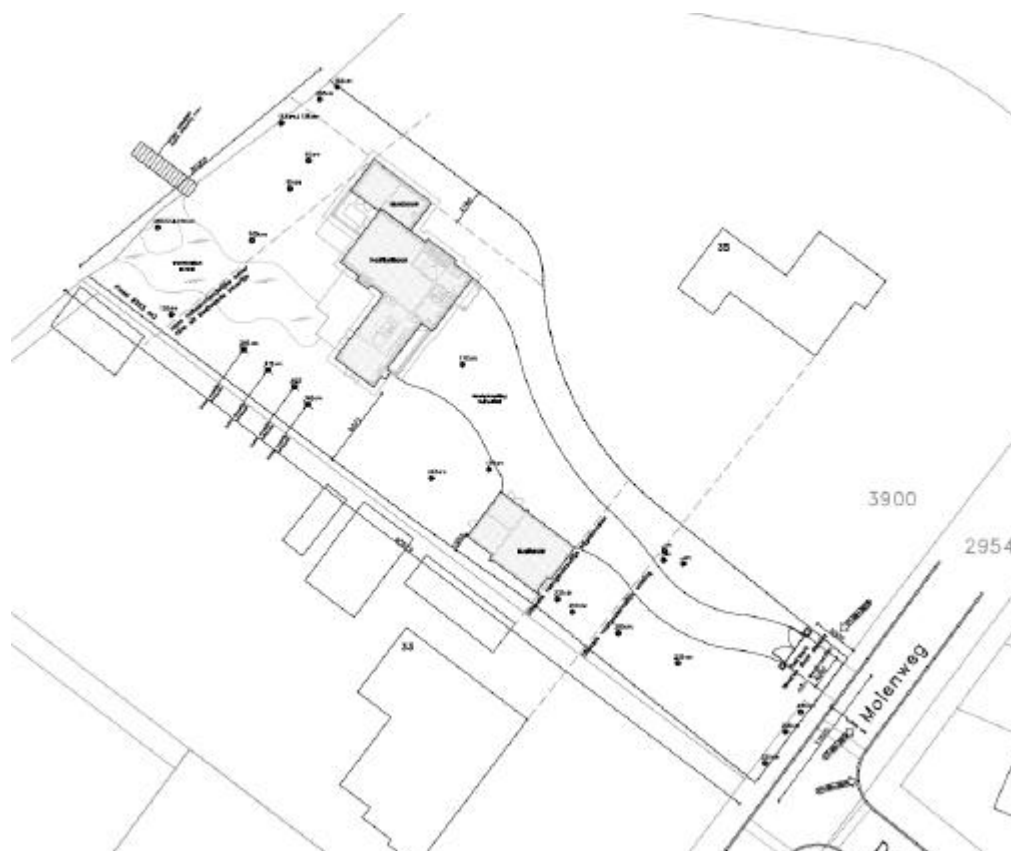
Een omgevingsvergunning voor drie geschakelde starterswoningen aan de Appelgaard te Heerjansdam. Deze vergunning is verleend op 12 november 2015.



- Molenweg 35

Een vergunning om het woonperceel Molenweg 35 te Heerjansdam te splitsen en op het afgesplitste

deel een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken. Deze vergunning is op 6 december 2016 verleend. Op onderstaande afbeelding is de vergunde verkaveling zichtbaar met een bijgebouw op het voorerf en een verder naar achter gelegen hoofdgebouw met aangebouwd bijbehorend bouwwerk.



- Industrieweg 11 en 15

Er zijn omgevingsvergunningen verleend voor het verhogen van de maximale goothoogte ten behoeve van bedrijfsbebouwing aan de Industrieweg 15 en voor een zeer kleinschalige vergroting van het bouwvlak aan de Industrieweg 11. Het bouwvlak aan de Industrieweg 11 is dienovereenkomstig aangepast. Ter plaatse van Industrieweg 15 worden een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter opgenomen (was respectievelijk 7 en 11 meter).

- Sportlaan 18

Aan de Sportlaan 18 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Het bouwvlak wordt aan de oostkant vergroot conform deze vergunning.

- Perenhof 34

Voor de woning Perenhof 34 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een lager gedeelte van de woning buiten het bouwvlak. Het bouwvlak wordt aan de zuidkant vergroot conform deze vergunning. De maximum goot- en bouwhoogte voor dit gedeelte bedragen beide 5 meter.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 13 maart 2012)

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

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande planologische situatie vast. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwing of in nieuw gebruik ten opzichte van de bestaande legale situatie. Het bestemmingsplan raakt daarmee geen rijksbelangen, zoals opgenomen in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

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

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote Rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorzieningen;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (thans: Natuur Netwerk Nederland);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied;
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Doorwerking plangebied

Geen van de genoemde nationale belangen is van direct belang voor het plangebied. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Nieuwe planologische ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, legt de bestaande planologische situatie vast en voorziet niet in nieuwe bebouwing of in nieuw gebruik ten opzichte van de vigerende en bestaande legale situatie. Er is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag. Het bestemmingsplan maakt dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk, zoals bedoeld in het Bro. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. De eerste herziening van de Structuurvisie is op 23 februari 2011 vastgesteld. De actualisering van de Structuurvisie is op 9 juli 2014 vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De Structuurvisie vervangt het interimbeleid voor de provinciale ruimtelijke ordening. Het interimbeleid was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020, de vier streekplannen en alle herzieningen en uitwerkingen daarvan en de Nota Regels voor Ruimte. Voorts implementeert de Structuurvisie de beleidslijnen uit de Voorloper Groene Hart. Het grootste deel van het interimbeleid komt overeen met het provinciaal belang zoals geformuleerd in deze structuurvisie. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie. In de structuurvisie zijn vier rode draden opgenomen:

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

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande planologische situatie vast. Gelet op de aard van het plan, kan worden vastgesteld dat dit niet strijdig is met de Structuurvisie. Er worden geen provinciale belangen geraakt.

PM ROS: opmaak is niet helemaal uniform in dit hoofdstuk, kunnen jullie daarnaar kijken? Specifiek rondom de opsommingen.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen, en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit, van provinciaal belang. Volgens de verordening ligt het plangebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied: onder bestaand stads- en dorpsgebied bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied betreft het bestaand dorpsgebied van Heerjansdam en het daarbij liggende bedrijventerrein. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk, mits de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt doorlopen (zie daarover paragraaf 3.1). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk.

Het plangebied ligt binnen een gebied, dat in de Verordening is aangeduid met 'beschermingscategorie 2'. Ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied zijn onder voorwaarden mogelijk. Omdat er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, kan een toets aan deze voorwaarden achterwege blijven.

Ten noorden van het plangebied is een molen aanwezig. De daarbij behorende molenbiotoop reikt gedeeltelijk over het plangebied. In de planregels zijn de daarbij behorende regels vanuit de Verordening vertaald middels een gebiedsaanduiding.

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.

Visie ruimte en mobiliteit

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

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

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

De woningmarkt is een voorraadmarkt. In het overgrote deel van de vraag kan worden voorzien door

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande planologische situatie vast. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, maar juist wordt het bestaande aantal woningen in het plan vastgelegd. Gelet op de aard van het plan, kan worden vastgesteld dat dit niet strijdig is met de visie. Een toets aan het Programma ruimte 2016 kan derhalve achterwege blijven.

3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

Structuurvisie Zwijndrecht 2010: 'de ondernemende tuinstad' (2010)

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nieuwe Structuurvisie 2020 vastgesteld: 'de ondernemende tuinstad'. In haar ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 jaar kiest Zwijndrecht voor kwaliteit, voor een stevige rol in het netwerk van de regio Drechtsteden en voor versterking van haar eigen identiteit. Speerpunten voor de komende jaren zijn de versterking van het aanbod van woningen voor iedereen, aantrekkelijke vestigingslocaties voor bestaande en nieuwe bedrijven en een blijvend goede bereikbaarheid vanuit de Randstad en vanuit het zuiden van het land.

Heerjansdam

In de structuurvisie is ook de ontwikkelingsrichting voor Heerjansdam opgenomen. Voor Heerjansdam wordt gestreefd naar: 'Een dijk van een dorp met een groen-recreatief karakter'. De ligging in het landelijk gebied, omgeven door water en weidse polders, maakt dat Heerjansdam een groene enclave is in de Drechtsteden. De dijkstructuur loopt als een ring om Heerjansdam heen. In de wegenstructuur zijn

de Dorpsstraat, de Lindeweg en de Lindtsedijk belangrijk. De Lindtsedijk vormt de verbinding met Barendrecht, de A29 en Zwijndrecht, de Molenweg ontsluit Heerjansdam richting de A16.

Heerjansdam heeft recreatieve potenties, die momenteel slechts in beperkte mate worden benut. De verbetering van de aansluiting van de groene schil van Heerjansdam op het buitengebied draagt bij aan een versterking van het open karakter en recreatieve functie van het buitengebied en aan de toegankelijkheid van het dorp.

De gemeente zal deelvisies opstellen voor de groene omzoming van Heerjansdam, het dijklint (Lindtsedijk), de Polder Buitenland, de polders Grote en Kleine Lindt en de Lage en Hoge Nesse. Voor de visie voor het gebied rond de Langeweg vindt samenwerking en afstemming plaats met Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht. Eén van de opgaven van de deelgebiedvisies is het vinden van locaties voor de recreatie- en natuuropgaven, mede vanuit de landinrichting van IJsselmonde en de globale herinrichtingsplannen voor de compensaties van de aanleg van de hogesnelheidslijn.

Sfeer en woonprofiel

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

Economisch profiel

Tussen het dorp en de Oude Maas ligt het bedrijventerrein Gors. Om Heerjansdam meer naar het water te kunnen ontwikkelen, wordt Gors Noord getransformeerd naar woningbouw. Delen van Gors Noord zijn en worden inmiddels herontwikkeld. Deze delen hebben in het voorliggende bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Aan deze opgave vanuit de Structuurvisie is derhalve gevolg gegeven. Gors Zuid zal binnen de looptijd van deze structuurvisie en overigens ook de planperiode van voorliggend bestemmingsplan zijn huidige functie behouden. Om geen eenzijdig woonmilieu te creëren zal de gemeente bedrijven die zich in Heerjansdam willen vestigen ondersteunen.

Voorzieningenniveau

In Heerjansdam bestaat tevredenheid over het relatief hoge voorzieningenniveau. Ter behoud en daarmee versterking van het voorzieningenniveau, zijn in de afgelopen jaren twee basisscholen, de bibliotheek, de kinderopvang en de speel-o-theek geclusterd op het educatief plein aan de Sportlaan. Ook is een woon-zorgcomplex opgericht, dat deel uitmaakt van het voorzieningencluster. Deze ontwikkelingen zijn doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De afronding van het voorzieningencluster betreft de ontwikkeling van woningen op het braakliggende terrein aan de oostkant van het cluster. Deze woonbuurt is momenteel in ontwikkeling. Hiervoor is een separate bestemmingsplanherziening doorlopen. Ook deze herziening is in het voorliggende bestemmingsplan doorvertaald.

Maatschappelijke veranderingen zorgen ervoor dat het commerciële voorzieningenniveau van het dorp onder druk komt te staan. Dit is zichtbaar in de slecht onderhouden openbare ruimte. Om een neerwaartse spiraal te voorkomen, zet de gemeente in op stimulering en concentratie van commerciële voorzieningen rondom de supermarkt.

Met enkele recente ontwikkelingen zoals hiervoor beschreven, die in het voorliggende plan zijn opgenomen, wordt invulling gegeven aan de wens om het voorzieningenniveau te versterken. Daarnaast

wordt in dit bestemmingsplan het gezondheidscentrum aan de Manning opgenomen. Deze functie zorgt eveneens voor een versterking van het voorzieningenniveau.

Structuurvisie Heerjansdam 2030 (november 2006)

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

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

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

De bouw mogelijkheden binnen het huidige dorpsgebied en daarmee het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, zijn zeer beperkt. Voorop staat dat het dorps- en groene karakter in stand blijft bij het benutten van bouw mogelijkheden. Ontwikkelingslocaties zijn:

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

Verder zet de structuurvisie in op het opnieuw vormgeven en afronden van de groen-blauwe noordoostrand van het dorp, de versterking van de Waaloever als recreatief uitloopgebied en het verder ontwikkelen van de Dorpsstraat tot een karaktervolle straat met een functie voor wonen, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en voorzieningen met een hoge beeldkwaliteit.

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen aan de Sportlaan en aan de Rozenlaan, zoals hierboven beschreven, meegenomen. Daarvoor zijn reeds planologische procedures doorlopen. Beide locaties zijn direct bestemd.

Ten aanzien van de kernpunten van de visie, kan worden vastgesteld dat de regeling in het bestemmingsplan concentratie van winkelveorzieningen in het centrum waarborgt. Door middel van een flexibele regeling in de bestemmingen van het openbaar gebied (verkeers-, groen- en waterbestemmingen), bestaan er mogelijkheden voor het verbeteren van de

langzaamverkeersverbindingen in het dorp. Op enkele plekken is dat in de afgelopen jaren reeds gebeurd.

Geconcludeerd wordt, dat het bestemmingsplan in overeenstemming met de structuurvisie is.

Woonvisie 2017-2031: 'Goed wonen in de Drechtsteden'

De Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht) hebben op 12 december 2017 de Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. De Woonvisie maakt onderdeel uit van de bredere, integrale aanpak die in de 'Groeiagende 2030: goed leven in de Drechtsteden' is verwoord.

De gemeenteraden van de Drechtsteden zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de Woonvisie door deze te vertalen en concretiseren met de plaatselijke situatie inachtnemend. De Woonvisie, inclusief lokale uitwerking, vormt vervolgens het kader voor concrete initiatieven en voor de afspraken met woningcorporaties in de regio.

Met de Woonvisie beoogt de Drechttraad een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in de omgeving wil wonen. De zeven gemeenten gaan gezamenlijk de inspanningsverplichting aan om circa 15.000 nieuwe woningen in de regio te realiseren, naast de autonome groei van de Drechtsteden. Ook in kwalitatief opzicht zijn verschillende concrete opgaven benoemd, onder meer op het gebied van duurzaam bouwen en bouwen voor bijzondere doelgroepen.

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Daarom vindt regelmatig regionale afstemming over de woningbouwprogramma's plaats. Hiertoe is in juni 2017 de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' opgesteld. Uit dit onderzoek volgt onder meer dat een toename van het aantal huishoudens wordt verwacht (van 125.000 naar 134.500 in 15 jaar), dat verschuivingen in de samenstelling van huishoudens zichtbaar zijn, dat het aantal koopwoningen met een waarde boven de € 250.000,- relatief klein ligt en er een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen in de regio gesignaleerd is.

Doorwerking plangebied

Gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan, worden er geen directe transformatiemogelijkheden geboden en worden geen nieuwe woningbouwontwikkelingen toegestaan. Dit bestemmingsplan is niet het aangewezen kader voor het realiseren van de opgaven vanuit de Woonvisie. Eerdere recente transformatieontwikkelingen, waarbij nieuwe woningbouwinitiatieven zijn opgenomen, zijn in onderhavig bestemmingsplan vertaald. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen en aan het bouwen voor bijzondere doelgroepen (voorzieningencluster). Het toevoegen van woningen is op basis van dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Het bestaande aantal woningen wordt juist planologisch vastgelegd. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen dient een separate planologische procedure te worden doorlopen, waarbij het initiatief kan worden getoetst aan de Woonvisie.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Woonvisie.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016-2030 (2016)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016-2030 (GVVP), vastgesteld in juni 2016, is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVVP draagt bij aan een aantrekkelijk Zwijndrecht, waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijk onderwerpen in het plan, evenals goede verkeersdoorstroming, stimuleren van fietsgebruik en het aanbieden van toegankelijk openbaar vervoer. In het GVVP zijn 8 doelstellingen uitgewerkt voor 2030:

- Duurzame oplossingen voor lokale en regionale knelpunten in de hoofdwegenstructuur;
- Optimale aansluiting van Zwijndrecht op het (inter)regionale netwerk van hoogwaardige en snelle

- openbaar vervoersverbindingen;
 - Verbetering van concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto, door verdere kwaliteitsverbetering van het fietsnetwerk;
 - Optimaliseren van verkeersveiligheid rondom scholen, wijkwinkelcentra, zorg- en welzijnsvoorzieningen en sportterreinen;
 - Afname aantal verkeersongevallen;
 - Heldere en herkenbare indeling in hoofd- en verblijfswegen;
 - Parkeerfaciliteiten beter afgestemd op de parkeerbehoefte van bewoners, bezoekers en werknemers.
- Iedere 4 jaar wordt een herziening van het uitvoeringsprogramma opgesteld.

Doorwerking plangebied

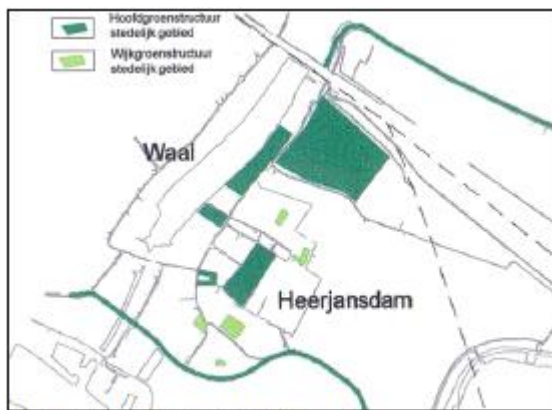
In het onderhavige beheergerichte bestemmingsplan heeft het GVVP in beginsel geen directe consequenties. Uit het GVVP blijkt wel de noodzaak om de parkeerbehoefte en parkeerfaciliteiten beter op elkaar af te stemmen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom opgenomen, dat in geval van functiewijziging en nieuwbouw moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In beginsel moet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met dit beleid door daar waar mogelijk extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit is in de gebruiksregels van de diverse bestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen. Zodoende wordt bij functiewijzigingen geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en aan het parkeerbeleidsplan wordt voldaan. Na eventuele herziening van het parkeerbeleidsplan binnen de planperiode, is het nieuwe beleid van toepassing. De in het plan opgenomen bestemmingen voor het openbaar gebied (verkeers- en groenbestemmingen) bieden de mogelijkheid om, daar waar nodig ter uitvoering van het GVVP of anderszins, parkeervoorzieningen aan te leggen in het openbaar gebied. Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen van het GVVP.

Groenstructuurplan 2005-2015 (2009)

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

Doorwerking plangebied

In sommige delen van het plangebied is veel groen aanwezig, zoals de Groene Zoom, de zuidkant van de Dorpsstraat, langs de oever van de Oude Maas en aan de randen van het dorp. In de navolgende afbeelding is voor Heerjansdam en de directe omgeving aangegeven welke groenelementen tot de hoofdgroenstructuur en de wijkgroenstructuur behoren. De hoofd- en wijkgroenstructuren zijn als zodanig bestemd in dit bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Groen'. Het bestemmingsplan is faciliterend voor het beheer en de mogelijke versterking van deze groenstructuren. Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' kan daar waar gewenst versterking van de groenstructuur plaatsvinden.



*Uitsnede kaart groenstructuurplan,
Plancompagnons Landschapsarchitecten BNT, oktober 2006*

Welstandsnota Zijndrecht 2013

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' bestaat de deelgebieden 35, 36 en 37 en bestaat grotendeels uit zwarte (regulier versoepeld) en rode gebieden (bijzonder, gebiedsgerichte criteria). De rode gebieden concentreren zich rondom het oude bebouwingslint van het dorp aan de Dorpsstraat en Molenweg. Daarnaast is een aantal gekleurde gebieden opgenomen met reguliere gebiedsgerichte criteria. Dit betreft onder meer de omgeving van de begraafplaats aan de Molenweg, het woongebied rondom De Hoef aan de zuidoostkant van het dorp en het benedendijks gelegen woongebied rondom de Veldbloemenlaan. Het zuidelijk deel van bedrijventerrein Gors is welstandsvrij.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Indien een bouwplan wordt ingediend, kan de initiatiefnemer aan de hand van de welstandsnota bepalen welke criteria gelden voor

het betreffende bouwplan.

Afwijkingenbeleid Zwijndrecht 2015

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

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

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

Doorwerking plangebied

Zoals in paragraaf 2.4 onder 'Wonen' is beschreven, wordt gekozen voor een zoveel mogelijk uniforme bebouwingsregeling voor woonpercelen binnen de kom van Zwijndrecht. Deze houdt onder meer in dat nieuwe bebouwing in het voorerf en het naar openbaar gebied gekeerde zijerf in beginsel niet wenselijk zijn zonder nadere afweging en dus niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. De beleidsregel biedt voor aan- en uitbouwen in het zijerf onder voorwaarden mogelijkheden.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het deelgebied A16 'Heerjansdam / Gors' van het afwijkingenbeleid. In dit gebied worden mogelijkheden geboden voor dakopbouwen op eenlaagse uitbouwen. Het rechtstreeks opnemen van mogelijkheden voor dakopbouwen in dit bestemmingsplan wordt, gelet op de mogelijke invloed op het woon- en leefmilieu van omwonenden en het straatbeeld, niet wenselijk geacht. Tevens is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet zinvol geacht, omdat reeds door middel van een reguliere omgevingsvergunning een dakopbouw kan worden vergund. Daarbij wordt getoetst aan het afwijkingenbeleid.

Partiële herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie (2013)

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

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

Doorwerking plangebied

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

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten, zoals het onderhavige, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Sinds 16 mei 2017 is ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' in werking. De richtlijn wijzigd de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande legale situatie vast. Er is geen sprake van activiteiten die zijn opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.. Daarmee zijn m.e.r. (beoordelings)-plichtige activiteiten uitgesloten, is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht en is het niet nodig om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.1.2 Geluid

Wettelijk kader

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

Doorwerking plangebied

Weg- en railverkeerslawaaï

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en spoorlijnen.

Binnen de onderzoekszone van de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht moet bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemmingen getoetst worden of de geluidbelasting op de gevel voldoet aan de normen uit de Wet geluidhinder. De mate waarin geluid, veroorzaakt door railverkeer het woonmilieu mag belasten, bedraagt 55 dB. De grenswaarde bedraagt 68 dB.

Voor de wegen (met twee rijstroken) in (of in de nabijheid van) het plangebied bedraagt de onderzoekszone 200 meter. In het Milieubeleidsplan zijn per gebiedstype een basiskwaliteit en een

ambitie weergegeven voor wat betreft de geluidbelasting veroorzaakt door het wegverkeer. Heerjansdam is gekarakteriseerd als dorps wonen. Hier is een ambitiewaarde (meest wenselijke waarde voor tenminste één gevel, bij voorkeur aan de zijde van de buitenruimte) vastgesteld van 45 dB(A), een tussen-waarde (basiskwaliteit voor de voorgevel) van 55 dB(A) en een plafondwaarde (uitzonderingen) van 60 dB(A). Het betreft hier de geluidsbelastingen op de hoogst belaste gevel. In het plangebied kan het autoverkeer uit ervaring echter een lokale bron van overlast vormen. De Dorpsstraat, Molenweg en Randweg zijn de drukste wegen. Op diverse plekken wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of functies mogelijk. Daarom is een toetsing aan de Wet geluidhinder in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Indien een bestaande functie uitbreidt of verbouwt, binnen de kaders van het bestemmingsplan, is middels het Bouwbesluit geborgd, dat er sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Voor de in het plan meegenomen ontwikkelingen, heeft in het kader van de reeds doorlopen planologische procedures waar nodig onderzoek plaatsgevonden.

Industrielawaai: rangeerterrein Kijfhoek

Het rangeerterrein Kijfhoek, gelegen ten noordwesten van het plangebied, speelt een belangrijke rol in het nationale en internationale railgoederen-vervoer. Het terrein heeft een lengte van 4,5 km en bestaat uit aankomstsporen, verdeelsporen, vertreksporen, omhaalsporen en een rangeerheuvel. Het rangeerterrein dient te worden aangemerkt als een inrichting die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken (inrichtingen uit artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Milieubeheer, de zogenaamde grote lawaaimakers). Volgens artikel 41 van de Wet geluidhinder dienen alle industrieterreinen waarop grote lawaaimakers gevestigd zijn of gevestigd kunnen worden gezoneerd te zijn. Buiten de zone mag de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau vanwege de activiteiten op het terrein niet hoger zijn dan 50 dB(A).

Binnen de contouren van de geluidzone van 50 dB(A) is het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Hiertoe zal bij een concreet initiatief een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd en eventueel een hogere waardenprocedure moeten worden doorlopen. Buiten de contour is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het plangebied behoorde in het verleden (vrijwel) geheel tot de geluidzone van Kijfhoek. De geluidzone is inmiddels echter aanzienlijk teruggedrongen en thans ligt het plangebied geheel buiten de geluidzone. Deze zone vormt dan ook geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Bodem

Wettelijk kader

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

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

Doorwerking plangebied

Met het bestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen, functiewijzigingen en dergelijke mogelijk gemaakt. Ten behoeve van dit bestemmingsplan hoeft daarom geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Over de bodemkwaliteit in het plangebied is het volgende bekend. Het plangebied ligt conform de 'Bodemkwaliteitskaart subregio Drechtsteden' overwegend in de zone 'Wonen 1900-1980'. De bovengrond van deze zone wordt gekarakteriseerd als G2b zone. Dit betekent dat de algemene bodemkwaliteit van de bovengrond (0–0,5 meter beneden maaiveld) schoon tot licht verontreinigd is. De voor grondverzet kritische stoffen van deze zone zijn nikkel, zink en PAK. De ondergrond (0,5–2,0 meter beneden maaiveld) is schoon (G1).

In deze zone zal vaak bijmengingen met puin worden aangetroffen. Wanneer dit het geval is, is er sprake van een voor grondverzet verdachte locatie. Vrijkomende grond kan in dat geval niet zondermeer elders toegepast worden.

Daarnaast ligt het plangebied in de zones 'niet gezoneerd', 'Wonen lint < 1900' en 'IJsselmonde (subzone boomgaard)'. Van de zone 'niet gezoneerd' is te weinig bodeminformatie bekend. Toch kan deze zone in bepaalde gevallen wel als gezoneerd worden beschouwd. De zone 'Wonen lint < 1900' is wat betreft de bovengrond te kwalificeren als G2b zone oftewel schoon tot licht verontreinigd. Hier zijn de kritische stoffen lood, zink en PAK. Ook in deze zone worden vaak bijmengingen met puin aangetroffen. De zone 'IJsselmonde (subzone boomgaard)' wordt in principe gekarakteriseerd als G2a oftewel als nagenoeg schoon. Dit geldt zowel voor de boven- als ondergrond. De toevoeging 'subzone boomgaard' betekent dat er een kans is op voormalig gebruik als boomgaard. Is er sprake geweest van een boomgaard in de periode 1950-1973 dan geldt een algemene zonekwaliteit van schoon tot sterk verontreinigd oftewel G4b. Bij grondverzet wordt getoetst of er sprake is geweest van een boomgaard in bovengenoemde periode. Indien dit niet het geval is, is alsnog sprake van zone G2a.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Risicovolle activiteiten

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

Doorwerking plangebied

In het kader van het vigerende bestemmingsplan uit 2014 ('Heerjansdam-Gors') is een beschouwend onderzoek gedaan naar de externe veiligheid. De conclusie uit dit onderzoek luidde, dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt waren. In het kader van de voorliggende bestemmingsplanherziening wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Bij ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan zal de verantwoording van dit aspect op basis van het advies worden opgenomen.

Conclusie

Op voorhand zijn er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten, gelet op eerdere onderzoeksbevindingen en de aard van het plan. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal met inachtneming van het advies van de Veiligheidsregio een nadere verantwoording plaatsvinden.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

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

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

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

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen, met in mindere mate detailhandels-, dienstverlenende en maatschappelijke functies. De niet-woonfuncties in het dorp (beschreven in paragraaf 2.3) zijn allen qua aard en omvang passend in een woonomgeving.

In het plangebied ligt daarnaast het bedrijventerrein Gors. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1 aan de randen en in het noordelijk deel. Verder zuidelijk, en daarmee verder van het woongebied af, zijn bedrijven in hogere milieucategorieën toegestaan (maximaal categorie 4.1). Deze zwaardere bedrijvigheid bevindt zich overwegend buiten de bijbehorende richtafstand tot de woongebied (200 meter tot rustige woonwijken). Aan de noordkant bevindt de bedrijvigheid zich deels op kortere afstand van de omliggende woningen dan de voorgeschreven richtafstand (30 meter voor gemengde gebieden). Dit betreft een bestaande situatie. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen binnen de richtafstanden tot de bedrijvigheid mogelijk gemaakt en worden de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijven anderzijds niet verruimd. Daarmee is uitgesloten dat er over en weer extra belemmeringen optreden ten gevolge van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Dors'.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

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

Lijst met categorieën NIBM

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

Aantonen NIBM op andere wijze

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

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' is conserverend van aard en legt de bestaande planologische situatie vast. Er worden geen nieuwe bestemmingen of ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Wanneer binnen het plangebied een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden aangetoond dat deze voldoen aan de normen ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors'.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Wettelijk kader

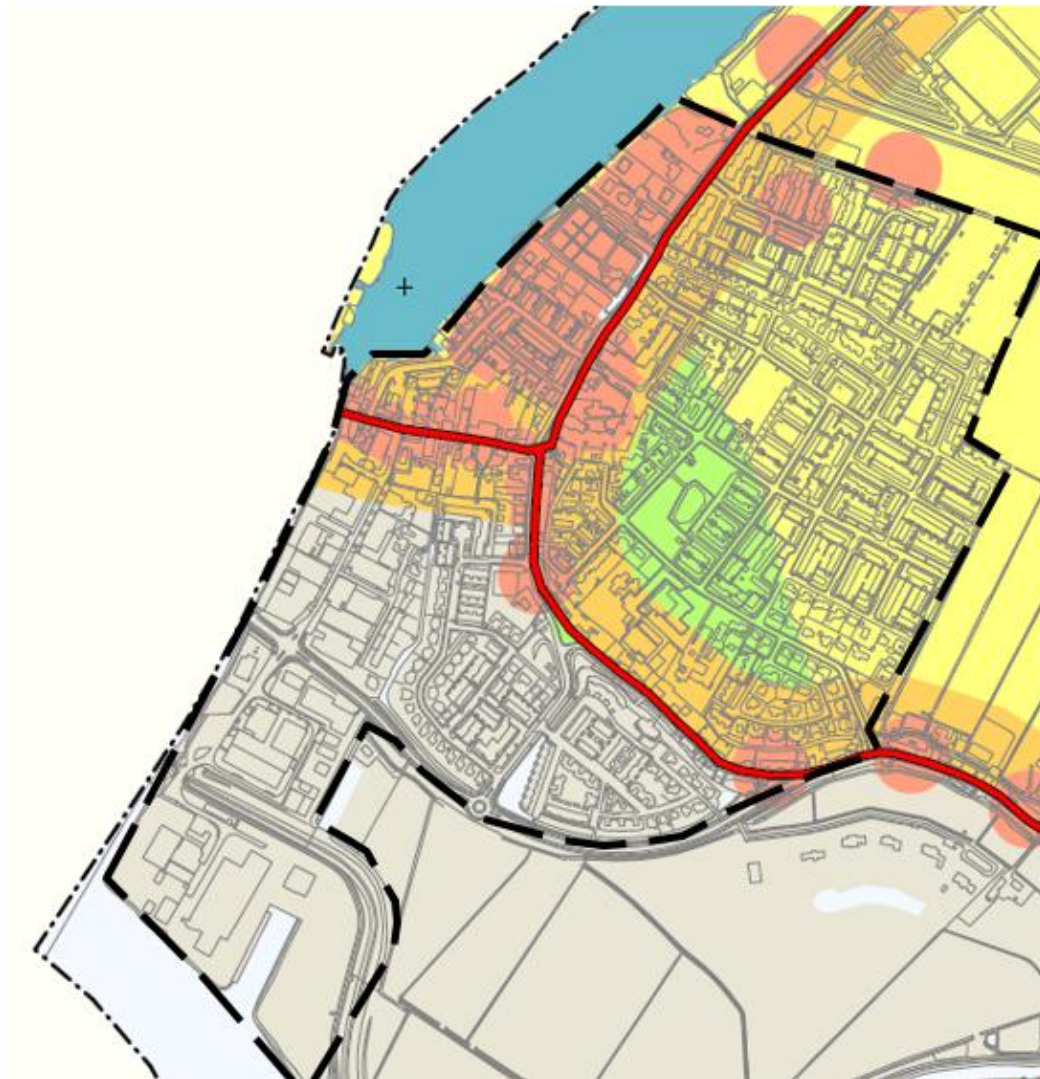
Het beleid van de rijksoverheid (Wet op de monumenten zorg, 2006) is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Door het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed) is het beleid steeds meer gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij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

Doorwerking plangebied

Begin 2012 heeft de gemeente Zwijndrecht haar archeologiebeleid vastgesteld. De archeologische beleidskaart maakt onderscheid tussen meerdere archeologische waarden en archeologische te verwachten waarden. In de navolgende afbeelding is de archeologische beleidskaart voor het gebied Walburg weergegeven, met bijbehorende legenda.

Per archeologische waarde is gedefinieerd welke onderzoeksplicht er geldt.

- AW2: Onderzoekplicht geldt bij bodemingrepen dieper dan 35 cm –Mv en plangebied groter dan 100 m²;
- VAW1: Onderzoekplicht geldt bij bodemingrepen dieper dan 35 cm –Mv en plangebied groter dan 100 m²;
- VAW2: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 500 m²;
- VAW3: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 2.500 m²;
- VAW4: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 10.000 m²;
- Water: Vrijstellingsgrenzen van dichtstbijzijnde VAW of AW zijn van toepassing.



Gemeente Zwijndrecht

Archeologische beleidsadvieskaart

RAAP-rapport 2237 schaal 1:10.000

legenda

medebestemming Archeologische Waarden (AW)

 AW1

 AW2

 AW3

medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden (VAW)

 VAW1

 VAW2

 VAW3

 VAW4

 VAW5

overig

 water

 begrenzing AMK-terrein

 gemeentegrens

bestemmingsplanregels

geen bodemingrepen toegestaan.
ontheftingsaanvraag verloopt via de Rijksdienst
voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort.

vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 35 cm -Mv
en plangebied groter dan 100 m²

bij coupures/dijkdoorsnijdingen archeologisch onderzoek
naar de opbouw van de dijk

vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 35 cm -Mv
en plangebied groter dan 100 m²

vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv
en plangebied groter dan 500 m²

vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv
en plangebied groter dan 2500 m²

vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv
en plangebied groter dan 10.000 m²

bij ingrepen in de waterbodem (bijv. baggeren):
bureauonderzoek laten uitvoeren (cf. de vigerende
KNA Waterbodems)

voor ingrepen waar de gemeente vergunningsverlener is:
zie vrijstellingsgrenzen van dichtstbijzijnde archeologische
waarden (AW of VAW)

zie de kleur van het vlak voor de geldende
archeologische waarden (AW1 of AW2)

Uitsnede en legenda archeologische beleidskaart gemeente Zwijndrecht

Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied meerdere waarden en te verwachten waarden toegekend gekregen. De archeologische waarden en hogere verwachtingswaarden betreffen met name het gebied rondom de oude bebouwingslinten op de dijken (Dorpsstraat, Molenweg). In het zuidelijk deel van het plangebied is de archeologische verwachtingswaarde daarentegen laag.

Per archeologische waarde is gedefinieerd welke onderzoeksplicht er geldt.

- AW2: Onderzoekplicht geldt bij bodemingrepen dieper dan 35 cm –Mv en plangebied groter dan 100 m²;
- VAW1: Onderzoekplicht geldt bij bodemingrepen dieper dan 35 cm –Mv en plangebied groter dan 100 m²;
- VAW2: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 500 m²;
- VAW3: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 2.500 m²;
- VAW4: Onderzoekplicht geldt bij vrijstellingsgrens: bodemingrepen dieper dan 50 cm –Mv en plangebied groter dan 10.000 m²;

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

Bovenstaande categorisering is vertaald in het bestemmingsplan, door middel van dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de planregels. Het gaat om de volgende:

1. AW2 en VAW1: bestemming Waarde – Archeologie 1;
2. VAW2: bestemming Waarde - Archeologie 2;
3. VAW3: bestemming Waarde - Archeologie 3;
4. VAW4: bestemming Waarde - Archeologie 4.

Indien er binnen een van deze dubbelbestemmingen een ontwikkeling plaats vindt dient te worden getoetst of deze voldoet aan de vrijstellingsgrens. Is dat het niet geval, dan zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en is de archeologische situatie.

Conclusie

Binnen het plangebied 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' liggen verschillende archeologische (verwachtings) waarden. Deze zijn in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen. In de regels zijn per dubbelbestemming de bijbehorende vrijstellingen en onderzoekplichten opgenomen. Hiermee worden de archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

4.2.2 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Visie erfgoed en ruimte

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

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Provincie

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

- Topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- Kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;

- Archeologische waarden beschermen;
- Molenbiotopen beschermen;
- Landgoed- en kasteelbiotopen beschermen.

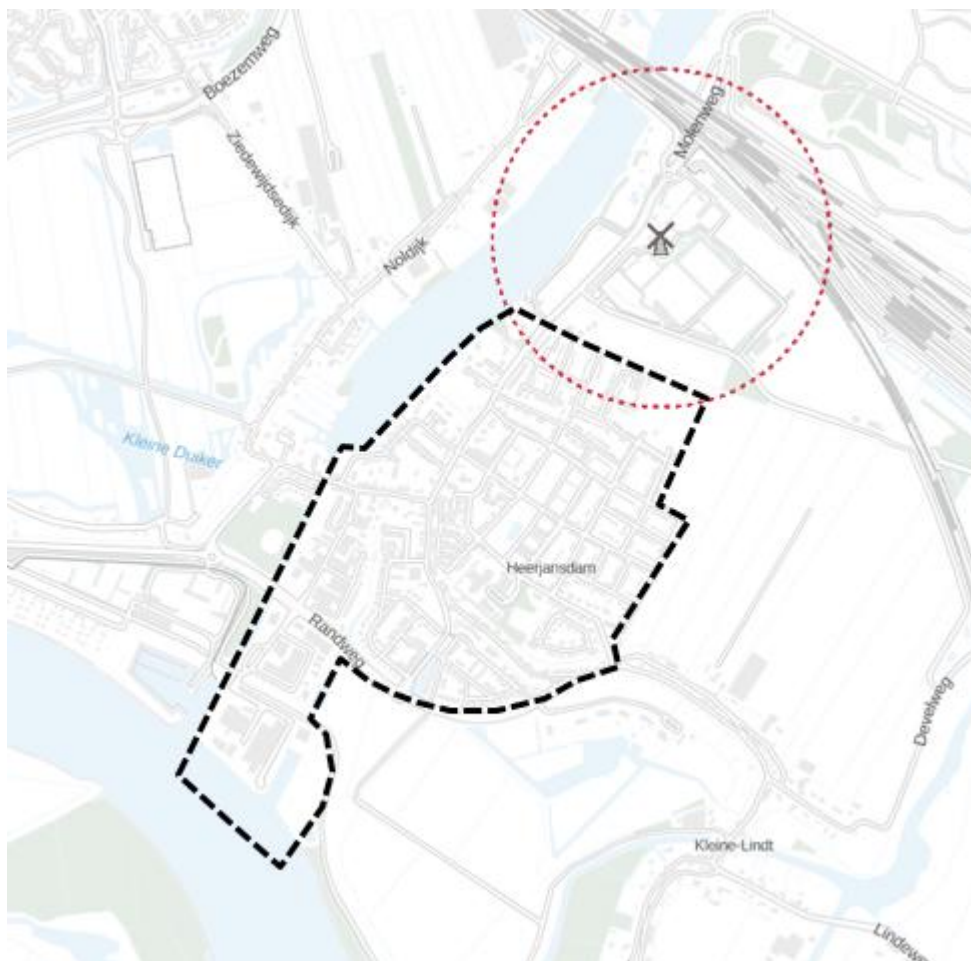
Cultuurhistorie is één van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven en te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden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

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

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

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Ten noorden van het plangebied is een molen aanwezig, blijkt uit de navolgende uitsnede van de provinciale 'Cultuurhistorische Atlas' van de provincie. Op de afbeelding is de biotoop, behorende bij de molen, weergegeven. Deze is door middel van een gebiedsaanduiding op de verbeelding en in de planregels vertaald. Binnen de molenbiotoop gelden beperkingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken ter bescherming en behoud van de molenbiotoop. Met het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Door middel van de opgenomen regeling, wordt de molenbiotoop planologisch voldoende beschermd.



Uitsnede Cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland

Conclusie

Binnen het plangebied liggen geen bijzondere en als zodanig aangewezen cultuurhistorische waarden. Aanvullende planologische bescherming is niet nodig, behoudens het vastleggen van de molenbiotop aan de noordkant van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

4.3 Water

Wettelijk en beleidskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Onderstaand is een beknopt overzicht opgenomen van de meest relevante beleidsstukken op het gebied van waterhuishouding.

Nationaal beleid

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

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

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

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

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

Regionaal Waterplan Zuid Holland 2016-2021

In het Regionaal Waterplan 2016-2021 heeft de provincie haar waterbeleid op de aspecten waterveiligheid, waterkwantiteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem vastgesteld. Deze vormt een vertaling van de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Europese Kaderrichtlijn Water. Een klein aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is van kracht gebleven.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 (waterschap Hollandse Delta)

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

Beleid oppervlaktewatersystemen: Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014

In deze nota zijn toetsingskaders en beleidsregels opgenomen, die het uitgangspunt vormen voor plantoetsing en vergunningverlening. Relevant voor het bestemmingsplan zijn onder meer de regels over watercompensatie. Dempingen van oppervlaktewaterlichamen moeten volledig gecompenseerd worden door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening. Een toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door het aanleggen van water met een oppervlakte van 10% van de verharding. Voor de compensatie voor demping of extra verharding is er sprake van een voorkeursvolgorde:

1. nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
2. nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
3. nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Beleid waterkeringen

Met betrekking tot waterkeringen is het zogenaamde profiel van vrije ruimte relevant voor ruimtelijke ontwikkelingen. Als gevolg van klimatologische wijzigingen en bodemdaling, maar ook vanwege veranderingen in hydraulische uitgangspunten, wordt bij waterkeringen een profiel van vrije ruimte gehanteerd. Op deze manier wordt de benodigde ruimte voor eventuele versterkingen van de waterkering al gereserveerd. Met het gebruik van het profiel van vrije ruimte wordt de waterkering in de toekomst niet volledig volgebouwd, maar wordt rekening gehouden met uitbreidingen, zodat bouwwerken niet hoeven te wijken voor versterkingen. Dit profiel van vrije ruimte staat gedefinieerd in de hierboven beschreven Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014.

Gemeentelijk rioleringsplan 2013-2020

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

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

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en ziet op het vastleggen van de bestaande situatie. Voor water geldt dat de (hoofd)watergangen en overig oppervlaktewater in het plangebied de bestemming 'Water' hebben gekregen. Dergelijk oppervlaktewater is beperkt aanwezig in het plangebied. Het bijdragen aan beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water met waterhuishoudkundige voorzieningen genoemd. Zo zijn bijvoorbeeld binnen de bestemming 'Groen' en de verkeersbestemmingen waterbergingen en -gangen mogelijk. Op deze manier wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid van de diverse overheden ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet zelf niet direct in nieuwe ontwikkelingen binnen dit thema.

De waterkeringen en de hoofdwatergangen met bijbehorende beschermingszones dienen apart bestemd te worden conform de Legger van het waterschap. De Keur van het waterschap, een verordening met gebods- en verbodsbepalingen van het waterschapsbestuur, is hierop van toepassing. Hierin staat nauwkeurig omschreven wat er wel en niet mag bij, op of in de dijken, wegen en oppervlaktewater en

hoe het waterschap vergunningen verleend.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Dit betreft de enkelbestemming 'Water' ter plaatse van het oppervlaktewater zelf. Daarnaast is ter bescherming van de hoofdwatgangen bij de hoofdwatgangen de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen. Deze beslaat zowel de watergangen zelf als een beschermingszone daaromheen. In het plangebied 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' betreft dit slechts één watergang ten westen van het bedrijventerrein Gors.

De waterkeringen met de bijbehorende beschermingszones hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. Er zijn enkele waterkeringen in het plangebied aanwezig.

Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats, waardoor oppervlaktewatercompensatie niet aan de orde is. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter wel gekeken te worden of watercompensatie noodzakelijk is. Het oppervlaktewater, de waterkeringen en de daarbijbehorende beschermingszones in het plangebied hebben een adequate planregeling gekregen ter waarborging van het belang van het water en de waterkeringen.

4.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevindt zich een gasleiding, die voor voorliggend bestemmingsplan van belang is. De leiding is op de verbeelding voorzien van een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' en een daarbij behorende belemmerende strook van 4 meter uit het hart van de leiding. Binnen de dubbelbestemming mogen in beginsel geen ontwikkelingen plaatsvinden. Met het opnemen van de dubbelbestemming met bijbehorende regeling, is het belang van het behoud en onderhoud van de leiding voldoende gewaarborgd.

4.5 Flora en fauna

Wettelijk kader

Natuurbescherming in Nederland

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

Gebiedsbescherming

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

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

Soortenbescherming

Naast de hiervoor beschreven gebiedsbescherming, heeft de wet ook betrekking op de bescherming van diverse planten- en diersoorten in Nederland. In het kader van de soortenbescherming zijn in de Wnb drie beschermingsregimes opgenomen. Voor vogels geldt dat de beschermingsverboden en ontheffingsgronden één-op-één zijn overgenomen van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 Nbw). Voor dier- en plantensoorten van Europees belang geldt dat de beschermingsverboden en ontheffingsgronden één op één zijn overgenomen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 Nbw). Voor de overige dier- en plantensoorten die beschermd worden is een opsomming gegeven in de bijlage bij de Nbw. Voor deze soorten gelden ruimere ontheffingsgronden dan voor de dier- en plantensoorten die onder het regime van de richtlijnen vallen. De verboden neergelegd in de Nbw gelden alleen voor opzettelijke handelingen.

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000 gebied, het NNN of een planologisch of beleidsmatig beschermd natuurgebied. Gelet op de conserverende aard van het bestemmingsplan, leidt het plan ook niet tot significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Een onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk gezien het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan. Er worden immers geen ingrepen gedaan en er worden geen nieuwe ingrepen mogelijk gemaakt, die tot negatieve effecten op beschermde soorten kunnen leiden. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van beschermde soorten.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

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

- de bouw van één of meer woningen en hoofdgebouwen;
- uitbreidingen van gebouwen met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren bij ingebruikname voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

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

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' wordt gepubliceerd. Eenieder heeft de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie inzake het voorontwerpbestemmingsplan. Eventuele inspraakreacties worden samengevat en van een antwoord voorzien. Waar nodig wordt het bestemmingsplan aangepast.

Overleg en voorontwerp

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

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

Eventuele vooroverlegreacties worden samengevat en van een antwoord voorzien. Indien nodig wordt het bestemmingsplan aangepast.

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal in dit kader ter visie worden gelegd gedurende een periode van zes weken. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een antwoord voorzien. Indien nodig wordt het bestemmingsplan aangepast.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht. Het plan wordt wederom zes weken ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling kan gedurende deze periode door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan hierna onherroepelijk.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Algemeen

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

Standaarden

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal en analoog beschikbaar gesteld.

Opzet van de verbeelding en regels

Het voorliggende bestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' is een conserverend plan. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in beginsel overgenomen. De regels zijn daarnaast afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Zwijndrecht uit 2015 en de recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Nederhoven', 'Noord' en 'Walburg' in de kern van Zwijndrecht. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente nagestreefd. Ten slotte zijn enkele partiële bestemmingsplanherzieningen in het bestemmingsplan verwerkt. Ook daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme systematiek, maar is op sommige onderdelen maatwerk noodzakelijk.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een

specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

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

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

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

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 25)

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

Algemene bouwregels (artikel 26)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 27)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 28)

In dit artikel zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat om veiligheidszones ten aanzien van Bevi-inrichtingen en een LPG-vulpunt op het bedrijventerrein Gors, de vrijwaringszone van de molenbiotop bij de molen ten noorden van het plangebied en de vrijwaringszone van de Oude Maas aan de zuidkant van het plangebied.

Algemene afwijkingsregels (artikel 29)

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleine afwijkingen van de maatvoering (maximaal 10%), kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen (maximaal 2,5 meter), het bouwen van bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken (maximaal 10 meter) en het bouwen van zend-, ontvang- en sirenemasten (maximaal 40 meter). De voorwaarden voor het toepassen van deze bevoegdheid zijn eveneens opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 30)

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

Overige regels (artikel 31)

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

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik (artikel 32) en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels (artikel 33).

6.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent diverse bestemmingen en dubbelbestemmingen. De opgenomen bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

'Bedrijf'

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de aanwezige bedrijven buiten het bedrijventerrein Gors. De gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), alsmede voor een bedrijf van categorie 3.1 van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' waar aangeduid. In het plangebied is ook een gemaal aanwezig, dat specifiek is aangeduid op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Binnen deze bestemming mogen de bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen en het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak zijn op de verbeelding aangeduid. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

'Bedrijf - Nutsvoorziening'

In het plangebied is een aantal grotere nutsvoorzieningen aanwezig. Deze hebben de specifieke bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en verhardingen. Uitsluitend gebouwen van openbare nut zijn toegestaan. Deze gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 3 m, dan wel een op de verbeelding aangegeven hoogte. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen.

'Bedrijventerrein'

Deze bestemming is opgenomen op het bedrijventerrein Gors, met uitzondering van het openbaar gebied en de haven. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage). Daarnaast zijn er diverse specifieke aanduidingen opgenomen. Dit betreft onder meer een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, bedrijven tot maximaal categorie 4.1 van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' op een tweetal locaties en een kraanbaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen en het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak zijn op de

verbeelding aangeduid. Naast deze gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

'Centrum'

Het centrumgebied van Heerjansdam bevindt zich aan de oude linten (Dorpsstraat-Molenweg) en rondom het gebied De Manning-Kromme Nering. In dit gebied zijn veelal centrumfuncties, zoals dienstverlening, detailhandel en horeca, met bovenwoningen gevestigd. In een aantal gevallen is er uitsluitend sprake van een woonfunctie. Het is gewenst om de centrumfuncties zoveel mogelijk geconcentreerd te houden en versnippering te voorkomen. Daarom is gekozen voor de bestemming 'Centrum' binnen dit gebied. Dit maakt het mogelijk om in voorkomende gevallen een passende centrumfunctie te realiseren op de begane grond van een pand, of om een functie te wijzigen.

De gronden zijn onder andere bestemd voor het bestaande aantal (boven)woningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, een en ander met bijbehorende voorzieningen. Ook is binnen deze bestemming horeca op specifieke locaties toegestaan. Op de verbeelding is aangeduid waar welke categorie(ën) horeca is c.q. zijn toegestaan. Nieuwvestiging van horeca is uitsluitend mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor is een wijzigingsgebied opgenomen, dat zich concentreert rond het Dorpsplein en De Manning.

Binnen de bestemming mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen en het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak zijn op de verbeelding aangeduid. Daarnaast mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Tot slot mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de hoofdgroenstructuren en een aantal kleinere groenzones/-stroken in het plangebied, waar een groen karakter overheerst en bij voorkeur behouden blijft. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen. Tevens is de mogelijkheid opgenomen om het carillon te verplaatsen naar de Groene Zoom. Hiervoor is een specifieke aanduiding opgenomen.

'Maatschappelijk'

In het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Hiervoor is een relatief flexibele bestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in het algemeen. De volkstuinten en het scoutinggebouw aan de noordoostkant van het plangebied zijn specifiek aangeduid. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Binnen deze bestemming mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen en het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak zijn op de verbeelding aangeduid. Er is op enkele plekken gekozen voor relatief ruime bouwvlakken met een maximum bebouwingspercentage. Er mogen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 2 m. Voor het volkstuintencomplex is een specifieke bouwregeling opgenomen.

'Maatschappelijk - Begraafplaats'

De begraafplaats in het plangebied aan de Molenweg heeft een specifieke bestemming gekregen. De gronden zijn bestemd voor de teraardebestelling en voor de instandhouding van graven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Verder zijn de gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals groen- en nutsvoorzieningen,

verhardingen en water.

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bijbehorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, almede voor paden. Deze bestemming ziet op de voorerfgebieden bij de woningen en een aantal percelen met de centrumbestemming. Binnen de bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd. In sommige gevallen zijn in het voorerfgebied bestaande legale aan- of uitbouwen of (delen van) bijgebouwen aanwezig. Deze mogen worden gehandhaafd en zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen etc. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens garageboxen daar waar aangeduid. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Het onderscheid tussen beide bestemmingen is, dat de bestemming 'Verkeer' dient voor de hoofdontsluitingswegen van het dorp. De overige wegen, pleinen, etc. hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. De bestemmingen maken een flexibele invulling/inrichting van het openbaar gebied mogelijk.

'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor wateraanvoer en waterafvoer, waterberging, waterkwantiteit en waterkwaliteit, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder duikers, bruggen, dammen en steigers. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de grotere oppervlaktewateren en watergangen in het plangebied.

'Water – Rivier'

Een klein deel van de Oude Maas is gelegen binnen het plangebied. Aan de rivier is de bestemming 'Water - Rivier' toegekend. Ook binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook zijn binnen de bestemming ligplaatsen voor boten uitgesloten. Eveneens is binnen de bestemming de aanduiding 'haven' opgenomen voor de in de havenkom bij bedrijventerrein Gors voorkomende activiteiten.

'Wonen'

Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen. Op de verbeelding is aangeduid waar welke type woningen is toegestaan. Ook is op de verbeelding aangeduid wat de maximale goot- en bouwhoogte van een woning mag bedragen. Daarbij is ernaar gestreefd de bestaande situatie correct vast te leggen en in een aantal gevallen de maximum hoogten meer te uniformeren per woonblok.

In de regels is bepaald dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Naast woningen mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen zowel binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

'Leiding - Gas' (dubbelbestemming)

Voor de aardgastransportleiding, die door het plangebied loopt, is deze dubbelbestemming opgenomen. Aan weerszijden van de gasleiding is een belemmeringenstrook opgenomen van 4 meter vanuit het hart van de leiding om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen. In totaal gaat het om een belemmeringenstrook van 8 meter. Binnen deze zone is het uitvoeren van werken aan een omgevingsvergunning gekoppeld. Alvorens ten dienste van een andere bestemming gebouwd mag worden is omgevingsvergunning van het college vereist op basis van een advies van de leidingbeheerder.

'Waarde - Archeologie 1 t/m 4' (dubbelbestemmingen)

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Er geldt een archeologische onderzoeksplicht bij overschrijding van de drempelwaarden. Deze verschillen per bestemming en zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

'Waterstaat' (dubbelbestemming)

De gronden welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat' gekregen. Dit betreft de voornaamste watergangen en oppervlaktewateren in het plangebied, inclusief een beschermingszone rondom de wateren. De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – primair bestemd voor de waterhuishouding.

'Waterstaat' (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterbeheersing en waterlopen.

'Waterstaat - Waterkering' (dubbelbestemming)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de waterkeringen met de daarbij behorende beschermingszones aan weerszijden van de keringen. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden. Ook ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

'Waterstaat – Stroomvoerend regime' (dubbelbestemming)

Om de belangen van de waterstaat veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend regime' opgenomen. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer en doorstroming van rivierwater. Deze bestemming geldt ter plaatse van de Oude Maas.

6.3 Handhaving

Algemeen

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

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

Hoe wordt gehandhaafd

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

Bij het toepassen van een last onder bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale

bouwwerk cq. gebruik) op kosten van de overtreder ongedaan gemaakt. De overtreder wordt eerst in de gelegenheid gesteld dit zelf te doen. Ongedaan maken kan bijvoorbeeld betekenen het afbreken van een bouwwerk of het stilleggen van de bouw (bouwstop).

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

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

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

Heerjansdam en bedrijventerrein Gors

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Bedrijf	18
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	20
Artikel 5 Bedrijventerrein	21
Artikel 6 Centrum	24
Artikel 7 Groen	28
Artikel 8 Maatschappelijk	29
Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats	31
Artikel 10 Tuin	32
Artikel 11 Verkeer	33
Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied	34
Artikel 13 Water	36
Artikel 14 Water - Rivier	38
Artikel 15 Wonen	39
Artikel 16 Leiding - Gas	43
Artikel 17 Waarde - Archeologie 1	45
Artikel 18 Waarde - Archeologie 2	47
Artikel 19 Waarde - Archeologie 3	49
Artikel 20 Waarde - Archeologie 4	51
Artikel 21 Waterstaat	53
Artikel 22 Waterstaat - Stroomvoerend Regime	54
Artikel 23 Waterstaat - Waterbeschermingszone	56
Artikel 24 Waterstaat - Waterkering	57
Hoofdstuk 3 Algemene regels	59
Artikel 25 Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 26 Algemene bouwregels	60
Artikel 27 Algemene gebruiksregels	62
Artikel 28 Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 29 Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 30 Algemene wijzigingsregels	67
Artikel 31 Overige regels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	69
Artikel 32 Overgangsrecht	69
Artikel 33 Slotregel	70

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors met identificatienummer NL.IMRO.0642.17bp16heerjansdam-1001 van de gemeente Zwijndrecht;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;

1.6 aaneengebouwde woning

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

1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.8 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij de woning door de bewoners wordt uitgeoefend, dat gericht is op het vervaardigen van producten of het leveren van diensten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en, voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en, voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.10 achtererf

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

1.11 achtererfgebied

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

1.12 achtergevel

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

1.13 achtergevellijn

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

1.14 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

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

1.15 antennedragers

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

1.16 antenne-installatie

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

1.17 archeologisch deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg;

1.18 archeologisch onderzoek

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

1.19 archeologische waarde

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

1.20 bebouwing

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

1.21 bebouwingsgebied

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

1.22 bebouwingspercentage

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

1.23 bed and breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, voor kortdurend, toeristisch verblijf bedoelde voorziening, voor uitsluitend logies, ontbijt, al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, uitsluitend ten behoeve van de gasten van de bed and breakfast, in combinatie met overwegend niet-alcoholische dranken, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in één van de bestaande (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. Onder bed and breakfast wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.24 bedrijf

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

1.25 bedrijfsgebonden kantoor

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

1.26 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.27 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.28 begane grond

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

1.29 beperkt kwetsbare objecten

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

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

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepaling omgevingsrecht en/of de Woningwet;

1.31 bestaand

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

1.32 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.33 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.34 bevi-inrichting

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

1.35 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet;

1.36 bouwen

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

1.37 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.38 bouwlaag

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

1.39 bouwperceel

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

1.40 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.41 bouwvlak

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

1.42 bouwwerk

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

1.43 bijbehorend bouwwerk

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

1.44 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.45 dakkapel

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

1.46 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.47 dakopbouw

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

1.48 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.49 deskundige

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

1.50 detailhandel

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

1.51 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel;
- b. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000m² bruto vloeroppervlak;
- c. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000m² bruto vloeroppervlak.

1.52 dienstverlening

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

1.53 erf

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

1.54 evenement

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

1.55 garage

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

1.56 garagebox

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

1.57 gebouw

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

1.58 gebruiken

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

1.59 geluidsgevoelige objecten

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

1.60 gestapelde woning

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

1.61 hoofdgebouw

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

1.62 horeca

een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

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

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

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

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

1.63 houtgewas

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

1.64 huishouden

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

1.65 internetwinkel

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

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

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

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

1.66 kantoor

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

1.67 kap

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

1.68 kleinschalig recreatief zwemmen

naast privégebruik van het zwembad, het recreatief gebruik van het zwembad door gasten van de op het bouwperceel aanwezige bed and breakfast en het geven van lessen in het zwembad aan maximaal 4 personen per les;

1.69 kunstobject

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

1.70 kunstwerk

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

1.71 kwetsbare objecten

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.72 landschappelijke waarden

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

1.73 lijst van horeca-activiteiten

de Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels welke een onderverdeling aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving;

1.74 lunchroom

een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken, waarbij de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd;

1.75 maaiveld

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

1.76 maatschappelijke voorzieningen

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

1.77 mantelzorg

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

1.78 medische dienstverlening

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

1.79 nadere eis

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

1.80 natuurwaarde

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

1.81 nutsvoorzieningen

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

1.82 omgevingsvergunning

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

1.83 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

1.84 ondergeschikte horeca

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

1.85 openbaar toegankelijk gebied

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

1.86 overig bouwwerk

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

1.87 overkapping

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

1.88 pand

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

1.89 patiowoning

een woning met het overgrote deel van het woonprogramma op de begane grond in verband waarmee het perceel op de begane grond geheel bebouwd kan worden op een patiotuin, voortuin en overgangszone aan de binnenplaats na. De bovengelegen bouwlaag heeft ondergeschikte bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van van de bouw mogelijkheden op de begane grond. Buitenruimten zijn geheel of gedeeltelijk omsloten door zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.90 peil

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

1.91 plantenkas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten;

1.92 prostitutie

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

1.93 schaliegas

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

1.94 schalie-olie

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

1.95 seksinrichting

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

1.96 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels;

1.97 straatmeubilair

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

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

1.98 terras

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

1.99 tuinhuis

een gebouw dat dient voor de opslag van materialen ten behoeve van het hobbymatig telen van planten;

1.100 twee-aaneengebouwde woning

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

1.101 uitvoeren

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

1.102 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.103 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- of siergewassen worden geteeld;

1.104 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.105 voorgevel

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

1.106 voorgevellijn

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

1.107 vrijstaande woning

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

1.108 Wgh-inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in Bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken;

1.109 woning

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

1.110 zijdelingse perceelsgrens

een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het bouwperceel;

1.111 zijerf

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

1.112 zijgevel

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

1.113 zorginstelling

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

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

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1', tevens voor bedrijven van categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal', tevens voor een gemaal; met daarbij behorende voorzieningen zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.1.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erfafscheidingen voor de voorgevellijn 2 meter;
- b. erfafscheidingen achter de voorgevellijn 1 meter;
- c. lichtmasten 6 meter;
- d. vlaggenmasten 5 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter;
- f. reclamezuilen 2 meter, met dien verstande dat per bedrijfsperceel maximaal 1 reclamezuil is

toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- d. opslag van goederen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- f. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- g. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

3.3.2 Parkeren/parkeernormen

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Bedrijf' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 3.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:
 - 1. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd;
 - 2. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a of b zijn genoemd en toegelaten;
- b. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - 1. er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid plaatsvindt en dat voorzien wordt in voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte;
 - 2. er geen onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaatsvindt.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', tevens voor bedrijven in de categorieën 3.2 en 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1', tevens voor een vuiloverslagstation (SBI-code 2008 381) en laad, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart: ertsen, mineralen en dergelijke tot 2.000 m² (SBI-code 2008 52242 onder 2) alsmede een mobiele puinbreker;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', tevens voor een lpg vulpunt met een maximale lpg-doorzet van 1.000 m³;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', tevens voor een zend-/ontvangstinstallatie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kraanbaan', tevens voor een kraanbaan;
- h. niet-zelfstandige kantoren, met een maximum van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf en met een maximale oppervlakte van 1.500 m² per bedrijf;

met daarbij behorende voorzieningen zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.1.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens voor een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;

- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage.

5.2.3 *Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bedrijfsinstallaties 3 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. vlaggenmasten 5 meter;
- d. erf- en terreinafscheidingen 2 meter;
- e. kraanbanen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kraanbaan' 10 meter;
- f. zend- en ontvangstinstallaties ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' 26 meter;
- g. reclamezuilen 2 meter, met dien verstande dat per bedrijfsperceel maximaal 1 reclamezuil is toegestaan;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Strijdig gebruik*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- b. detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. ten aanzien van opslag en laden en lossen geldt dat:
 - 1. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden niet is toegestaan;
 - 2. buitenopslag niet zichtbaar vanaf de openbare weg plaatsvindt;
 - 3. laden en lossen op eigen terrein plaatsvindt;

5.3.2 *Parkeren/parkeernormen*

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

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.4.1 *Afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van een bedrijf uit ten hoogste één categorie hoger dan toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toegestane maximale categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid en aannemelijk is dat in de (extra) behoefte aan parkeerplaatsen en laad- en losgelegenheid kan worden voorzien;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden ten gevolge van de uitoefening van het bedrijf en de verkeersaantrekkende werking die daarvan uitgaat;
- c. de betreffende bedrijfsactiviteiten, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, kunnen redelijkerwijs worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die overeenkomstig het bepaalde in 5.1 op het betreffende bouwvlak rechtstreeks zijn toegestaan.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdieping;
 - b. detailhandel, inclusief internetwinkel in categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
 - c. (medische) dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
 - d. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
 - e. bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond;
 - f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast', tevens voor een bed and breakfast;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie A', tevens voor horecabedrijven van categorie A zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B', tevens voor horecabedrijven van categorieën A en B zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie C', tevens voor horecabedrijven in categorie C zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D', tevens voor horecabedrijven in categorie D zoals opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - lunchroom', tevens voor een lunchroom;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad', tevens voor kleinschalig recreatief zwemmen;
 - n. de bescherming en de veiligstelling van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- al dan niet in combinatie met elkaar, met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwvlak is toegestaan, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een aantal is aangegeven en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c., mag de goothoogte worden doorbroken met ondergeschikte dakkapellen, met dien verstande dat de dakkapel:
 - 1. niet breder is dan 3,5 meter;
 - 2. de bovenzijde van de constructie minimaal 0,5 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw is gelegen;

3. de onderzijde van de constructie minimaal 0,5 meter boven de goothoogte van het hoofdgebouw is geplaatst;
- f. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

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

- a. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- b. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt minimaal 1 meter;
- f. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen in het achtererfgebied bedraagt niet meer dan 50 m² voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m² en niet meer dan 70 m² voor woningen met een zij- en achtererfgebied gelijk aan of groter dan 500 m², met dien verstande dat het zij- en achtererfgebied niet voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 350 m²;
- h. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i, bedragen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' de maximale goothoogte 4,5 m en de maximale bouwhoogte 7,5 m.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. toegangspoort en pergola ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 3 meter;
- d. bedrijfsinstallaties, lichtmasten en vlaggenmasten 3 meter;
- e. antennemasten 12 meter;
- f. carillon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carillon': 10 meter;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

6.2.4 *Terrassen*

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

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 voor:

- a. het bouwen van een dakopbouw;

- b. het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens van een bijbehorend bouwwerk of overkapping met een kap of met een hogere bouwhoogte.

6.3.2 Vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de lunchroom ter plaatse van de aanduiding 'lunchroom' bedraagt ten hoogste 65 m²;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. voor de functie 'bed and breakfast' gelden de volgende regels;
 - 1. de bed & breakfast is ondergeschikt aan de woonfunctie van een woning op hetzelfde bouwperceel;
 - 2. er worden niet meer dan vier kamers voor de bed & breakfast beschikbaar gesteld;
 - 3. er ontstaat geen zelfstandige woonruimte binnen de aanduiding bed & breakfast;
 - 4. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- d. voor de functies kleinschalig recreatief zwemmen en lunchroom geldt dat de exploitatie in samenhang is met de exploitatie van de bed and breakfast;
- e. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel, met uitzondering van internetwinkel in categorie 2, zijn niet toegestaan.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting Dorpsstraat 28

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - voorwaardelijke verplichting' gelden de volgende regels:

- a. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van wonen zoals bedoeld in 6.1 onder a, zonder dat wordt voldaan aan de parkeereis van 2,5 parkeerplaats per vrijstaande woning, 2,4 parkeerplaats per twee-onder-één-kap of 1,9 parkeerplaats per sociale huurwoning;
- b. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van kleinschalig recreatief zwemmen zoals bedoeld in 6.1 onder n, zonder dat wordt voldaan aan de parkeereis van 2,5 parkeerplaatsen;
- c. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast zoals bedoeld in 6.1 onder h, zonder wordt voldaan aan de parkeereis van 0,73 parkeerplaatsen per kamer;
- d. gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van lunchroom zoals bedoeld 6.1 onder i, zonder wordt voldaan aan de parkeereis 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- e. voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 en maatschappelijke voorzieningen dient voldaan te worden aan de maximale parkeercijfers van CROW (publicatie 317) voor sterk stedelijk gebied, behorend bij die betreffende functie;
- f. van de parkeereisen zoals genoemd onder a t/m d kan worden afgeweken vanwege dubbelgebruik indien aan de hand van een parkeerbalans aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte lager is dan de parkeereis;
- g. de parkeerbehoefte bedoeld onder a tot en met f, dient ofwel op eigen terrein te worden voorzien, dan wel op andere wijze conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder f voor het toestaan van een bedrijf uit ten hoogste één categorie hoger dan toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toegestane maximale categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid en aannemelijk is dat in de (extra) behoefte aan parkeerplaatsen en laad- en losgelegenheid kan worden voorzien;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden ten gevolge van de uitoefening van het bedrijf en de verkeersaantrekkende werking die daarvan uitgaat;
- c. de betreffende bedrijfsactiviteiten, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, kunnen redelijkerwijs worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 onder f op het betreffende bouwvlak rechtstreeks zijn toegestaan.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Veranderen bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting bedraagt maximaal 10% van het bestaande bouwvlak;
- b. na vergroting mag de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 200 m² bedragen;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- d. de in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er dient een compacte bouwperceelsvorm te blijven bestaan waarbij de nieuwe vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt.

6.6.2 Beëindiging horecabedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B', 'specifieke vorm van horeca - categorie C' dan wel 'specifieke vorm van horeca - categorie D' bij beëindiging van een horecabedrijf, mits het gebruik van de gronden en de bouwwerken ten behoeve van het horecabedrijf wordt beëindigd.

6.6.3 Nieuwvestiging horecabedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van nieuwvestiging van een horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied horeca', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend horecabedrijven van categorieën A, B en C zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- b. het woon- en leefmilieu en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
- c. de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
- d. na de wijziging wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie A', 'specifieke vorm van horeca - categorie B' of 'specifieke vorm van horeca - categorie C' opgenomen.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken

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

7.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorginstellingen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', tevens voor een geluidwerende voorziening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens voor sporthallen en sportverenigingsleven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', uitsluitend voor volkstuinen en kassen met bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting', uitsluitend voor een scoutingvereniging, met dien verstande dat het verenigingsgebouw tevens gebruikt mag worden ten behoeve van de volkstuinen zoals genoemd onder f.;
- h. de bescherming en de veiligstelling van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, parkeer- en verkeersvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, tuinen en erven.

8.1.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken

- a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' danwel 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen hoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' danwel 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen hoogte;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage; indien geen percentage is aangegeven bedraagt het bebouwingspercentage 100%;
- e. in afwijking van het gestelde onder b. tot en met d., mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting' binnen het bouwvlak een verenigingsgebouw met een oppervlak van ten hoogste 285 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter worden gebouwd.

8.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

8.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. lichtmasten 6 meter;
- b. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' 4 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

8.2.4 *Volkstuin*

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' gelden de volgende bouwregels:

- a. per perceel van minimaal 150 m² mag ten hoogste worden gebouwd:
 - 1. één plantenkas en één tuinhuis;
 - 2. het oppervlak van een tuinhuis of een plantenkas bedraagt ten hoogste 10% van het tuinperceel met een maximum van 20 m²;
 - 3. het gezamenlijk bebouwd oppervlak bedraagt niet meer dan 15% van het tuinperceel;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter.

8.3 *Afwijken van de bouwregels*

8.3.1 *Nutsvoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m² mits:

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

8.3.2 *Berging ten behoeve van volkstuinen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.4 voor de bouw van een gemeenschappelijke berging voor tuingereedschappen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', mits:

- a. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
- b. het oppervlak van het gebouw ten hoogste 30 m² bedraagt.

8.4 *Specifieke gebruiksregels*

8.4.1 *Parkeren/parkeernormen*

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Maatschappelijk' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 8.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

8.4.2 *Strijdig gebruik*

Overnachtingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de teraardebestelling en de instandhouding van graven;
- b. de bescherming en de veiligstelling van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en (on)bebouwde terreinen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken

- a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen hoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen hoogte;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen percentage.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. vlaggenmasten 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. erf- en terreinafscheidingen voor de (verlengde) voorgevellijn van het hoofdgebouw 1 meter;
- d. erf- en terreinafscheidingen achter de (verlengde) voorgevellijn van het hoofdgebouw 2 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Parkeren/parkeernormen

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 9.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. paden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'leidingstrook', tevens voor een leidingstrook.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

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

10.2.3 Overkappingen

Voor de voorgevellijn zijn overkappingen niet toegestaan.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.2.5 Uitzondering bijbehorende bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in 10.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat:

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

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

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

11.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m² mits:

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

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. ambulante handel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', tevens voor garageboxen;
- d. parkeer-, groen-, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- e. windbeperkende kunstwerken;
- f. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. de vergunde terrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras', alsmede ongebouwde (gevel)terrassen, aangrenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

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

12.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

12.2.3 Garageboxen

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

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 meter;
- d. windbeperkende kunstwerken 4 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter;
- f. terrasschermen bij (gevel)terrassen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van bestaande terrasschermen ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m², mits:

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

geschaad.

12.3.2 Terrassschermen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.4 onder f voor het bouwen van terrassschermen bij (gevel)terrassen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter, mits:

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Ongebouwde (gevel)terrassen

Ongebouwde (gevel)terrassen als bedoeld in lid 12.1 onder h dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen dienen vrijgehouden te worden;
- b. op trottoirs dient minimaal een 1,80 meter brede obstakelvrije doorloopruimte te zijn gegarandeerd;
- c. een ongebouwd terras dat niet langs een rijweg is gesitueerd, bijvoorbeeld een plein, dien een vrije doorgang van minimaal 4,50 meter breed te hebben.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

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

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3 onder a om de gronden in gebruik te nemen voor aanlegplaatsen indien dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsuitoefening en mits uit oogpunt van een goede en veilige doorstroming van het scheepvaartverkeer, geen belemmeringen ontstaan, zoals moet blijken uit een advies van Rijkswaterstaat.

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

13.5.1 Verbod

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden of ligplaatsen;
- b. de aanleg van (jacht)havens voor de watersport;
- c. het vellen, rooien of verwijderen van de op deze gronden aanwezige gewassen, rietkragen en andere begroeiing, anders dan bij wijze van verzorging van deze gewassen, rietkragen en andere begroeiing;
- d. de aanleg van dijken of de vergraving of ontgraving van bestaande dijken.

13.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 13.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

13.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 13.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en natuurwaarden zoals bepaald in lid 13.1 onder I niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap.

Artikel 14 Water - Rivier

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Rivier' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de stroomvoerende en waterbergende functie in het rivierbed van de Oude Maas;
- b. de waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. de aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit;
- f. waterstaatsdoeleinden;
- g. nautische verkeersvoorzieningen;
- h. scheepsvaart- en overslag gerelateerde activiteiten aansluitend ter plaatse van de aanduiding 'haven'.

14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als permanente aanleg- of ligplaats voor woonboten en/of recreatievaartuigen.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'leidingstrook', tevens voor een leidingstrook;
- e. de bescherming en de veiligstelling van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- f. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overgangszone' het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 50% bedraagt;
- c. per bouwvlak is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aaneengebouwde woningen per rij niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c., aanhef, is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- f. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e, mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen op het voordakvlak of zijdakvlak, met dien verstande dat:
 1. dit voordakvlak of zijdakvlak naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
 2. de dakkapel een plat dak heeft;
 3. de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger is dan 1,5 meter;
 4. de onderkant van de dakkapel meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet ligt;
 5. de bovenkant van de dakkapel meer dan 0,5 meter onder de daknok ligt;
 6. de zijkant meer dan 0,5 meter van de grenslijn van de tussenwoning ligt (bij tussenwoningen of bij twee-aaneengebouwde woningen);
 7. de breedte van de dakkapel ten hoogste 3,5 meter bedraagt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (°), maximum dakhelling (°)' dienen

hoofdgebouwen te worden uitgevoerd met een kap in de voorgeschreven minimale en maximale dakhelling, waarbij de nok van een kap niet mag worden afgetopt;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' is het bouwen van woningen met een kap niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang met een hoogte van ten minste 2,2 meter gewaarborgd te zijn.

15.2.2 *Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

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

- a. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of overkapping aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering bouwwerken', niet meer bedragen dan 3 meter, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- e. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de aan openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt minimaal 1 meter;
- g. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan maximaal 50 m² voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m² en 70 m² voor woningen met een zij- en achtererf gelijk aan of groter dan 500 m², met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dorpsstraat 119' dat maximum gezamenlijk oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, 100 m² bedraagt;
- i. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dorpsstraat 119' ten hoogste 7,5 meter mag bedragen, gemeten vanaf het peil van het hoofdgebouw;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dorpsstraat 119' ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- k. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dorpsstraat 119' mag ten hoogste 3,5 meter bedragen, gemeten vanaf het peil van het hoofdgebouw.

15.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 voor:

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

15.3.2 Vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Algemeen

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

15.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 15.1 sub b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- b. ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - 2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
- e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. er uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

15.4.3 Parkeren/parkeernormen

Bij het verwezenlijken van respectievelijk het gebruiken van gronden in overeenstemming met de bestemming 'Wonen' respectievelijk de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van lid 15.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.4.2 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 1 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- j. de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

16.2 Bouwregels

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

- a. ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 16.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

16.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

16.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

16.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf goedkeuring van de betrokken leidingexploitant heeft plaatsgevonden.

16.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 16.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

16.4.5 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 16.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 17.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

17.3.1 Verbod

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

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

17.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 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.

17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 18.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

18.3.1 Verbod

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

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

18.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 18.2 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.

18.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 19 Waarde - Archeologie 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 19.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

19.3.1 Verbod

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

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

19.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 19.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 19.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

19.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 20 Waarde - Archeologie 4

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 20.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 25.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

20.3.1 Verbod

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

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

20.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 20.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 20.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 25.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

20.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 21 Waterstaat

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

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

21.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

21.2.3 Bestaande bouwwerken

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

21.3.2 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in lid 21.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterstaatkundige functie omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 22 Waterstaat - Stroomvoerend Regime

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer en doorstroming van rivierwater.

22.2 Bouwregels

- a. In of op de voor stroomvoerend regime bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in sub b genoemde riviergebonden en de in sub c genoemde niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten.
- b. De riviergebonden activiteiten zijn:
 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 3. de bouw of wijziging van scheepswerven;
 4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
 5. de aanleg of wijziging van scheepswerven;
 6. de realisatie van natuur;
 7. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
 8. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of;
 9. de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c. De niet-riviergebonden activiteiten betreffen:
 1. een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 2. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet uiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of;
 4. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
- d. De activiteiten genoemd onder sub b en c moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatwerk gewaarborgd blijft;
 2. er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
 3. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
 4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
 5. en specifiek voor het bepaalde in sub d onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.
- e. In afwijking van het bepaalde in sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen:
 1. activiteiten als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht;
 2. activiteiten als bedoeld in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht;
 3. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
 4. overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
 5. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer- of -verruiming;
 6. tijdelijke activiteiten.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2 en worden toegestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder Rijkswaterstaat.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen dan wel de dubbelbestemming geheel op te heffen, uitsluitend naar aanleiding van en conform door de Staatssecretaris bekrachtigde wijzigingen in de kaartbijlage van de 'Beleidsregels grote rivieren', Staatscourant 12 juli 2006.

Artikel 23 Waterstaat - Waterbeschermingszone

23.1 Bestemmingsomschrijving

Gronden, aangewezen voor 'Waterstaat - Waterbeschermingszone', zijn primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterbeheersing en waterlopen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming 'Waterstaat - Waterbeschermingszone' samenvallen.

23.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterbeschermingszone' aangewezen gronden mogen slechts worden gebouwd, bouwwerken krachtens de in lid 23.1 genoemde bestemmingen, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkerende functie van deze gronden.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 10 m²;
- b. het meer dan 0,5 m ophogen af afgraven van gronden, het egaliseren van gronden, anders dan noodzakelijk is in verband met het normale gebruik van de gronden;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende installaties of apparatuur;
- d. het dempen of verleggen van waterlopen.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels

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

24.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

24.2.3 Bestaande bouwwerken

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.3, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

24.4.1 Verbod

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

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

24.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Bestaande maatvoering

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

26.2 Bestaande afstanden

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

26.3 Ondergronds bouwen

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

26.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

26.5 Geluidsgevoelige functie

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

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

26.6 Verbod bouwwerken ten behoeve van gasboring

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

26.7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Veiligheidszone - Bevi

28.1.1 Aanduidingsomschrijving

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een inrichting dat valt onder het Bevi.
- b. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen zijn op de onder a bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

28.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.1.1 onder b voor het toestaan van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten, mits een goed woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd.

28.2 Veiligheidszone - LPG

28.2.1 Aanduidingsomschrijving

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie;
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de onder a bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

28.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 28.2.1 onder b genoemde functies.

28.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

28.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

28.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

28.3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.3.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de molen.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de bouwhoogte die op grond van het bepaalde in artikel 28.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 28.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 28.3.2 is toegestaan voor bouwwerken.

28.3.5 Weigering omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.3.4 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

28.3.6 Advies beheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.3.4 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

28.3.7 Uitzondering vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.3.4 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

28.4 Vrijwaringszone - vaarweg

28.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de veiligheid van het vaarwegverkeer.

28.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

28.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder (Rijkswaterstaat) van de vaarweg.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;

- b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

28.4.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.4 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder (Rijkswaterstaat) van de vaarweg.

28.4.6 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.4 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

29.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

29.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

30.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

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

Artikel 31 Overige regels

31.1 Werking wettelijke regelingen

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

31.2 Bedrijfswoningen

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

31.3 Voorrangsregels

31.3.1 Voorrang dubbelbestemming

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

31.3.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt:

- a. in de eerste plaats de regels van Artikel 24 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van Artikel 21 Waterstaat;
- c. in de derde plaats de regels van Artikel 22 Waterstaat - Stroomvoerend Regime;
- d. in de vierde plaats de regels van Artikel 16 Leiding - Gas;
- e. in de vijfde plaats de regels van Artikel 17 Waarde - Archeologie 1 tot en met Artikel 20 Waarde - Archeologie 4.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwen

32.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

32.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 32.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 32.1.1 met ten hoogste 10%.

32.1.3 Uitzondering

Lid 32.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

32.2 Overgangsrecht gebruik

32.2.1 Algemeen

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

32.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 32.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

32.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 32.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

32.2.4 Uitzondering

Lid 32.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 33 Slotregel

De regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' van de gemeente Zwijndrecht.

Heerjansdam en bedrijventerrein Gors

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	4
Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten	13

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	03	-											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
10	08	-											
10	08	-	TURFWINNING										
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
11	06	-											
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	5	- Suikerwerffabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-											
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:										
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:										
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	4.2	3 G	3	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreiden van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	4.2	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m³/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
71	77	-											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in "harde" tot "zachte" typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen op in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting. De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
Categorie A	Lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon, Cafeteria (snackbar, fastfood-restaurant, grill-room)	Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>
Categorie B	Restaurant (bistro, eetcafé, grand café)	Het accent ligt op de verstrekking van <u>maaltijden</u> voor consumptie ter plaatse.
Categorie C	Café, bar	Het accent ligt op de verstrekking van <u>drank</u> .
Categorie D	Discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum	Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u> .

Definitie diverse vormen horecabedrijven

Binnen de verschillende horecabedrijven worden de volgende definities van horeca-bedrijven onderscheiden:

Café

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van alcoholische dranken. Een dansvloer van minder dan 10 m² is toegestaan. Een bar en pub worden met een café gelijkgesteld.

Cafetaria/snackbar

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken. Een fastfood-restaurant en grill-room wordt met een cafetaria gelijkgesteld.

Discotheek/ bar-dancing

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek op een dansvloer van meer dan 10 m² en het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

Eetcafé/ grandcafé

Een locatie met de uitstraling van een café, maar waar naast alcoholhoudende dranken ook (eenvoudige) lunch- en/of dinermaaltijden kunnen worden genuttigd.

Hotel

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie al dan geschiedt in combinatie met andere vormen van horeca, zoals café, restaurant, zalenexploitatie en/of discotheek.

IJssalon

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, aan de gebruiker verstrekken van al dan niet ter plaatse bereid consumptie-ijs met toebehoren, al dan niet in combinatie met het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

Koffie- en/of theehuis

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van niet alcoholische dranken.

Lunchroom

een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, waarbij de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd. Een croissanterie, patisserie en konditorei worden met een lunchroom gelijk gesteld.

Partycentrum

Een bedrijf waar het houden van feesten en partijen al dan niet in een besloten karakter middels het verhuren van (delen van) de accommodatie centraal staat, waarbij tevens het verstrekken van drank en maaltijden voor consumptie ter plaatse mogelijk is. Een bowlingcentrum en kartcentrum worden met een partycentrum gelijk gesteld.

Restaurant

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, de consumptie voornamelijk zittend worden genuttigd. Een crêperie en pannenkoekenhuis worden met een restaurant gelijkgesteld.

Zalenexploitatie

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen.

