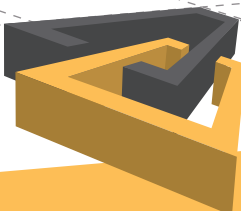


ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN 2^e HERZIENING BESTEMMINGSPLAN MAASBOULEVARD, LOCATIE EURYZA



10 april 2018

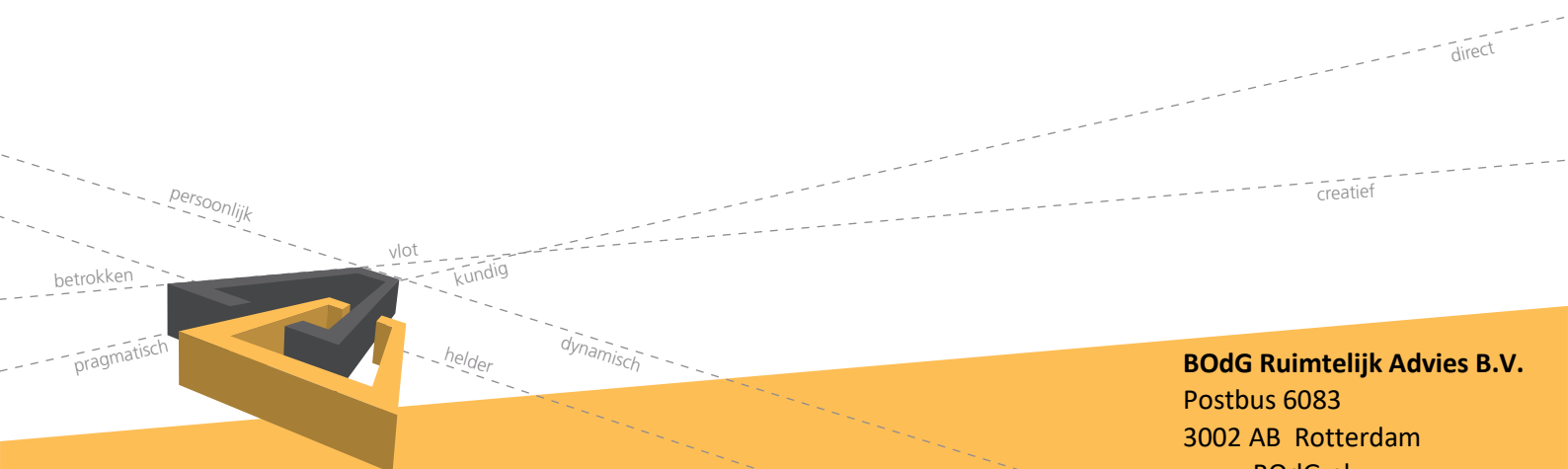
ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

2^e HERZIENING BESTEMMINGSPLAN MAASBOULEVARD, LOCATIE EURYZA

concept ontwerp
ontwerp
vaststelling

16 februari 2018
10 april 2018



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

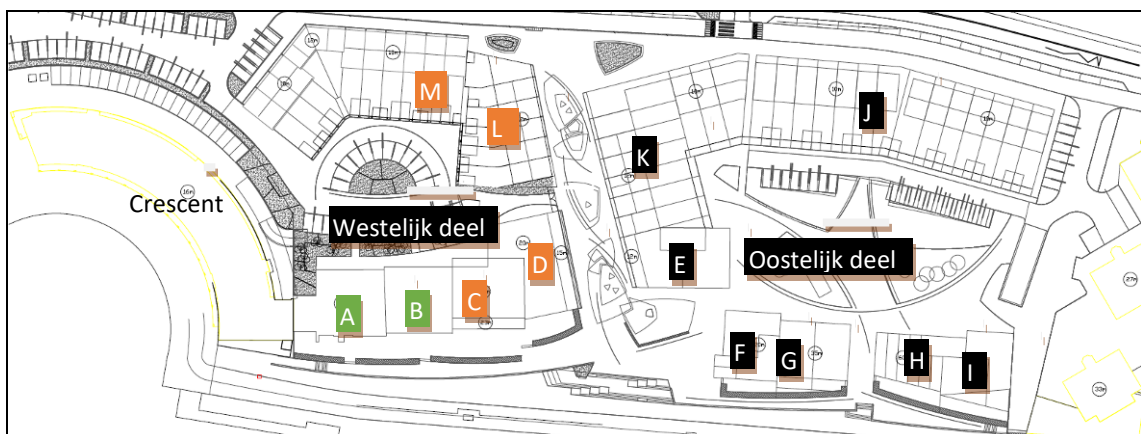
1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	12
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	18
2.3 Gemeentelijk beleid.....	20
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Historische en bestaande situatie	23
3.2 Projectbeschrijving	24
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1 Water	29
4.2 Milieuzonering	30
4.3 Geluid.....	31
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Bodem.....	35
4.7 Archeologie	36
4.8 Flora en fauna	36
4.9 Duurzaamheid.....	37
4.10 Milieueffectrapportage.....	38
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
5.3 Handhaving	42
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

AM en de gemeente Zwijndrecht hebben gezamenlijk een beeldregieplan (BRP) opgesteld voor een woningbouwontwikkeling op het voormalig Euryzaterrein. De herontwikkeling van het terrein naar een woonlocatie werd reeds voorzien in het bestemmingsplan “Maasboulevard” (zie onder § 1.3), maar de bouwregels in dat plan wijken op onderdelen af van wat nu is voorzien. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de juridisch-planologische regeling, zodat deze geheel in lijn is met de nu beoogde ontwikkeling met 191 woningen.

Bovenstaande neemt niet weg dat met de transformatie van het gebied reeds is gestart. Voor een aantal gebouwen in het westelijk deel (blokken A en B in onderstaande afbeelding) kon zondermeer vergunning worden verleend, omdat zij passen binnen de bouwregels van het geldende plan. Deze gebouwen zijn reeds in aanbouw genomen. Om tot een spoedige afronding van het gehele westelijk deel te komen (blokken A t/m D, L en M), is ervoor gekozen om de omgevingsvergunningen voor de bouw van de resterende gebouwen te verlenen via een zogenaamde ‘afwijkingsprocedure’ (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Die procedure wordt op dit moment doorlopen.



Afbeelding 1: De blokken binnen dit bestemmingsplan. Groen is reeds vergund, oranje doorloopt een eigen ruimtelijke procedure en zwart betreffen de blokken waarvoor nog een vergunning moet worden aangevraagd.

Ondanks dat voor het westelijk deel vergunningen zijn verleend of worden verleend op grond van een eigen ruimtelijke procedure, richt dit nieuwe bestemmingsplan zich op het gehele plangebied van Euryza. Daarvoor is gekozen omdat het wenselijk is het gehele gebied te voorzien van een eenduidige juridisch-planologische regeling.

Het westelijk deel wordt daarmee ‘conserverend’ vastgelegd op de wijze zoals die reeds is of op korte termijn wordt vergund. Voor het oostelijk deel geldt dit nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader voor de later nog te verlenen omgevingsvergunningen. Hoewel het ook in dit oostelijk deel vooral gaat om wijzigingen op onderdelen (dit deel was immers al in een iets andere vorm voorzien in het bestemmingsplan “Maasboulevard”), wordt dit deel van het plangebied als nieuwe ontwikkeling beschouwd.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen op een locatie aan de Oude Maas aan de zuidzijde van Zwijndrecht. De locatie staat bekend als het Euryzaterrein, de naam van een rijstfabriek die hier in het verleden was gevestigd. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringdijk en aan de zuidzijde door de Oude Maas. Zowel ten westen als ten oosten van het plangebied bevindt zich bestaande bebouwing. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 2: Globale ligging van het plangebied in directe omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Maasboulevard". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht op 18 juni 2013.

Binnen het plangebied bevinden zich zes hoofdbestemmingen, te weten "Wonen", "Wonen - Uit te werken", "Gemengd-1", "Gemengd-2", "Tuin" en "Verkeer" (zie afbeelding 2). De gronden binnen de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor woningen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven die behoren tot categorie 1 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven, variërend van 17 tot maximaal 56 meter. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn wel buiten het bouwvlak toegestaan, maar aangezien hier de grens van het bouwvlak samenvalt met de bestemmingsgrens, is deze regeling hier niet van toepassing.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Maasboulevard" (plangebied oranje omkaderd). Voor de leesbaarheid van de afbeelding is een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen onzichtbaar gemaakt.

Het plangebied overlapt aan de westzijde de bestemming “Wonen – Uit te werken”. In tegenstelling tot de bestemming “Wonen”, dient de bestemming hier nog te worden uitgewerkt alvorens kan worden gebouwd. Daarbij dient voldaan te worden aan diverse uitwerkingsregels, waarbij onder andere wordt verwezen naar de bepalingen in de bestemming “Wonen”. Voor de woningen geldt hier een maximale bouwhoogte van 12 meter.

De bestemmingen “Gemengd - 1” en “Gemengd-2” zijn grotendeels gelijk aan elkaar. Voor beide geldt dat ze hoofdzakelijk zijn gericht op de functie ‘wonen’ en dat de bepalingen daaromtrent ook aansluiten op de bepalingen uit de bestemming “Wonen”. Daarnaast zijn echter ook aanvullende functies toegestaan en daarin verschillen de twee bestemmingen van elkaar. Binnen “Gemengd-1” is op de begane grond horeca toegestaan, alsook bedrijven (categorie 1 en 2) en voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen. In “Gemengd-2” zijn bedrijven en horeca juist uitgesloten, maar behoort de oprichting van publiekgerichte dienstverlening en detailhandel tot de mogelijkheden. Ook hier geldt dat voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen zijn toegestaan (alleen op de begane grond). Voorts is ook hier de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Deze varieert in dit geval van 17 tot maximaal 29 meter.

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Hier zijn verder ook bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals erkers en overkappingen.

Binnen de bestemming “Verkeer” zijn alleen bouwwerken, niet zijnde gebouwen, toegestaan. Daarnaast mogen binnen een op de verbeelding aangegeven zone balkons worden gerealiseerd met een maximale diepte van 2,5 meter.

Naast deze hoofdbestemmingen zijn ook enkele dubbelbestemmingen en aanduidingen van kracht. Zo is een deel van het terrein voorzien van de dubbelbestemmingen “Waterstaat – Waterkering” en “Waterstaat – Waterstaatkundige functie”. Het gehele terrein is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting”. Deze dubbelbestemmingen houden in dat rekening moet worden gehouden met de belangen van respectievelijk de waterkerende functie van het terrein, de waterhuishouding en de archeologische potentie. Die belangen blijven onverminderd van kracht. Verder geldt voor het gehele plangebied dat voorzien mag worden in een ondergrondse parkeergarage.

De beoogde ontwikkeling past functioneel gezien binnen de bestemmingsbepalingen, maar door de situering van de gebouwen en afwijkende hoogtes vallen bepaalde delen buiten de bestemmings- en/of bouwvlakgrenzen en toegestane maximale bouwhoogtes. Het plan biedt geen binnenplanse afwijkingsbepalingen op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden verleend. Daarom is ervoor gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor dit gebied. Zoals reeds aangegeven in § 1.1, zal alleen het oostelijk deel van dit nieuwe plan dienen als toetsingskader voor nog te verlenen omgevingsvergunningen. Het westelijk deel is reeds in aanbouw en nog resterende vergunningen binnen dat deel zullen worden verleend op grond van de afwijkingsprocedure die hiervoor wordt doorlopen.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een

vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Zwijndrecht, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Zwijndrecht en in het bijzonder die voor dit plan.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Die ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dienen gemeenten in bestemmingsplannen rekening te houden met de nationale belangen die zijn vastgelegd in het Barro. De rivier de Oude Maas is aangemerkt als een Rijksvaarweg, waardoor Titel 2.1 van het Barro van toepassing is. Artikel 2.1.2 gaat hierbij in op de vrijwaringszone:

Artikel 2.1.2. (bepaling vrijwaringszone)

1. Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet.
2. De breedte van een vrijwaringszone, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg, bedraagt:
 - a. 10 meter aan weerszijden van een Rijksvaarweg van CEMT---klasse II;
 - b. 20 meter aan weerszijden van een Rijksvaarweg van CEMT---klasse III;
 - c. 25 meter aan weerszijden van een Rijksvaarweg van CEMT---klasse IV, V of VI;(...).

De rivier de Oude Maas is ingedeeld in CEMT-klasse VI. Dit betekent, dat sprake is van een vrijwaringszone van 25 meter die wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg, zoals opgenomen in de legger (artikel 5.1 van de Waterwet). Deze “vrije ruimte” is een zone die in beginsel vrij is van bijvoorbeeld bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen.

Voor zover de initiatiefnemer binnen de zone toch ontwikkelingen wil laten plaatsvinden, dient deze aan te tonen dat het functioneren van de vaarweg niet in het geding is. Hierbij dient aan de volgende bepaling uit het Barro te worden voldaan:

Artikel 2.1.3 (veiligheid scheepvaart op vaarwegen)

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een Rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de Rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de Rijksvaarweg.

Naast Titel 2.1 uit het Barro is ook Titel 2.4 (Grote rivieren) mogelijk van toepassing, mits sprake is van activiteiten in het rivierbed waarop artikel 6.12 of 6.15 van het Waterbesluit van toepassing is. Uit de kaarten in bijlage IV het Waterbesluit blijkt echter, dat het plangebied deel uitmaakt van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk. Dit betekent, dat de genoemde artikelen uit het Waterbesluit en daardoor ook Titel 2.4 niet van toepassing zijn.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Zoals hierboven al is aangegeven, wordt de Oude Maas ingedeeld in CEMT-klasse VI, zodat sprake is van een vrijwaringszone van 25 meter. Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan zich uitstrekt tot aan de kade, bevindt een deel van het plangebied zich dus binnen de vrijwaringszone. Daarmee is een toetsing aan artikel 2.1.3 Barro noodzakelijk. Onderstaand wordt kort ingegaan op de leden a tot en met e uit dit artikel:

- **Ad a.**
Met dit bestemmingsplan worden geen objecten mogelijk gemaakt die de doorvaart voor de scheepvaart negatief beïnvloeden. Hoewel de nieuwbouw zich deels binnen de zone van 25 meter bevindt (zie § 4.5), komt de bebouwing niet dichterbij de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg dan de bebouwing die reeds op grond van de bestaande rechten, binnen het bestemmingsplan “Maasboulevard”, is toegestaan. Aanvullend wordt opgemerkt dat in de directe nabijheid van het plangebied een kribbe en bunkerstation zijn gelegen, waardoor in praktijk het doorgaand scheepvaartverkeer op de Oude Maas ten minste 40 meter uit de kade is gelegen.
- **Ad b.**
Er worden geen objecten toegevoegd die een belemmering zouden kunnen vormen voor de zichtlijnen, de doorvaart, de toegankelijkheid en het beheer van de Rijksvaarweg. Zoals opgemerkt geldt voor alle nieuwbouw dat de afstand vanaf de kade tenminste gelijk is aan de afstand die op grond van de bestaande rechten binnen het bestemmingsplan “Maasboulevard” is toegestaan.

- Ad c.
Op het terrein zijn geen radarpalen van Rijkswaterstaat aanwezig. De geprojecteerde nieuwbouw brengt het functioneren van de aanwezige radarpalen elders langs de Oude Maas niet in gevaar.
- Ad d.
Op dit moment is de Oude Maas niet bereikbaar via het plangebied. Met de realisatie van het project zal de toegankelijkheid van het gebied toenemen.
- Ad e.
De bestaande situatie langs de kade van de Oude Maas zal in het kader van de realisatie van het gehele Euryza-terrein wijzigen. Dit om de kade toegankelijk te maken en te betrekken bij de leefomgeving. Daarbij zal echter niet worden afgeweken van de bestaande rechten die het bestemmingsplan “Maasboulevard” reeds biedt. Direct aan het water is daarbij geen bebouwing voorzien. Voor de onderhoudsmogelijkheden verandert er dan ook niets.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling geen invloed heeft op het nationaal belang ‘Rijksvaarwegen’, zoals vastgelegd in Titel 2.1 Barro. Titel 2.4 van het Barro (Grote rivieren) is niet van toepassing, net als de overige nationale belangen. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Zoals opgemerkt bevindt het doorgaand scheepvaartverkeer op de Oude Maas zich in praktijk ten minste 40 meter uit de kade, waardoor ook de kans op aanvaring met bouwwerken gering is. Daar komt bij dat de kade in het kader van de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan “Maasboulevard”, in overleg met Rijkswaterstaat reeds aanzienlijk is versterkt. Dit ter bescherming van de bebouwing en de beoogde ondergrondse parkeergarage.

Met het oog op de vrijwaringszone van 25 meter is in de regeling in het Barro (artikel 2.1.3) geen absolute beperking opgenomen voor plannen die bebouwing in de vrijwaringszone mogelijk maken. Er moet gekeken worden naar het voorheen geldende plan (de wijziging) en er moet rekening gehouden worden met het voorkomen van belemmeringen. Zoals bovenstaand gemotiveerd worden bestaande afstanden gerespecteerd en staat de ontwikkeling de met het Barro beoogde vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart niet in de weg, aangezien de het scheepvaartverkeer op de Oude Maas zich op ten minste 40 meter uit de kade bevindt.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesteld, dat in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Omdat het hier gaat om de realisatie van woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die getoetst zou moeten worden aan de ladder. Echter, de woningen zijn reeds voorzien in het geldende bestemmingsplan “Maasboulevard”; dit nieuwe bestemmingsplan voorziet alleen in een gewijzigde positionering en bouwhoogte van de geplande gebouwen. In het geldende bestemmingsplan “Maasboulevard” zijn geen maximale woningaantallen vastgelegd. Echter blijkt uit een bij het bestemmingsplan bijbehorende ontheffing van de Wet geluidhinder (besluit hogere waarden d.d. 29 januari 2009), dat in het plangebied rekening werd gehouden met de realisatie van 223 woningen. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 191 woningen. Het opnieuw onderbouwen van nut en noodzaak van de beoogde

woningen, is dan ook niet aan de orde. Wel kan gesteld worden dat het initiatief ruimte biedt om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en dat het initiatief past binnen het huidig regionaal afgestemde woningbouwprogramma (zie ook § 2.3).

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit, Verordening ruimte 2014

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan deel uit, waarbij in 2016 een actualisatieslag in de Verordening en het Programma 'Ruimte' hebben plaatsgevonden. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele ruimtelijke plannen.

Beleid buitendijkse waterveiligheid provincie Zuid-Holland

Vanwege de toegenomen behoefte aan buitendijks bouwen, heeft de provincie de afgelopen jaren samen met belanghebbende partijen gewerkt aan waterveiligheidsbeleid voor buitendijks bouwen. Doel van het beleid is het helpen van gemeenten om de waterveiligheidsrisico's van buitendijkse ontwikkelingen inzichtelijk te maken, zodat zij daarmee bewust kunnen omgaan en eventuele maatregelen kunnen afwegen. Het buitendijkse waterveiligheidsbeleid is sinds 30 januari 2013 opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening en er is een applicatie beschikbaar om de

slachtofferrisico's te berekenen. In de Verordening Ruimte is verankerd dat bij nog niet voorziene ontwikkelingen de slachtofferrisico's moeten worden bepaald. Dit is afhankelijk van het aantal mensen in een gebied en de kans van overstroming.

Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de "Woonvisie 2011 - 2020 Provincie Zuid-Holland" vastgesteld. De woningbehoefte is als gevolg van economische, politiek-bestuurlijke, demografische en technische ontwikkelingen aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht om voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Passend betekent dat:

- voldoende woningen die aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- woonmilieus passend bij de wensen van bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
- woningen en woonmilieus die duurzaam zijn;
- woonmilieus die passen binnen de ruimtelijke visie.

De provincie streeft ernaar dat de vraag naar en het aanbod van woningen in Zuid-Holland in balans is. Daarbij is een passend woningaanbod voor iedereen van belang. Toevoegingen en impulsen dienen bij te dragen aan een verbetering van de leefbaarheid. Aan de hand daarvan zijn in de visie vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen binnen het plangebied reeds woningen worden gerealiseerd, zonder dat daaraan een maximum aantal is gekoppeld. Zoals opgenomen in § 2.1 blijkt uit de bij het bestemmingsplan behorende ontheffing van de Wet geluidhinder (besluit hogere waarden d.d. 29 januari 2009), dat in het plangebied rekening werd gehouden met de realisatie van 223 woningen. In die zin worden met dit nieuwe plan (191 woningen) minder woningen toegestaan dan eerder voorzien. De beoogde woningen passen alleen niet binnen de gestelde fysieke bouwregels, aangezien deze deels buiten de opgenomen bouwgrenzen worden gerealiseerd en voor een deel niet wordt voldaan aan de gestelde bouwhoogte. Met dit bestemmingsplan worden de betreffende bouwregels dan ook iets verruimd, zodat de beoogde woningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen passen wel binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid en worden gerealiseerd op een goed bereikbare locatie binnen de bebouwde kom van Zwijndrecht. Daarnaast leveren ze een bijdrage aan een passend woningaanbod (zie ook onder § 2.3) en aan een verbetering van de leefbaarheid.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het in de Visie Ruimte en Mobiliteit als bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen gebied. Daarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Om die reden is in het vigerende bestemmingsplan "Maasboulevard" reeds voorzien in de herontwikkeling van het terrein. Aangezien de nu te doorlopen procedure alleen voorziet in een fysieke herpositionering van de beoogde woningen en in verruiming van de bouwhoogte, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. De

woningen zijn immers juridisch planologisch al toegestaan. Gesteld wordt dat realisatie van de beoogde woningen past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk/regionaal beleid

Beeldregieplan Euryza

Het beeldregieplan beschrijft en toont de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van zowel de geplande woningbouw als de openbare ruimte van het gehele Euryzaterrein. Het plan zorgt voor een samenhangend en continu totaalbeeld langs de rivieroever. Het is een vastgesteld beleidsdocument dat de basis vormt voor het toekomstige bestemmingsplan, zodat de toekomstige kwaliteit van zowel de woningbouw als de openbare ruimte gewaarborgd is. In het beeldregieplan wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden voor keuzevrijheid en flexibiliteit en tegelijkertijd zijn afspraken vastgelegd over wat als kwaliteit wordt gezien. Het plan beslaat de hoofdlijnen voor zowel de gewenste architectuur als de openbare ruimte van dit gebied. Bij de uitontwikkeling wordt per kavel met specifieke randvoorwaarden gewerkt, die worden vastgelegd in een 'kavelpaspoort'. Deze kavelpaspoorten bieden het voordeel dat ze bij langjarige gebiedsontwikkelingen bijdragen aan borging van de kwaliteit naar inzichten van dat moment. Hierdoor wordt veroudering van het beeldregieplan voorkomen. Het kavelpaspoort loopt vooruit op de gefaseerde uitwerking van de gebouwonderdelen.

Het beeldregieplan bevat ook enkele proefverkavelingen. Dit zijn beelden van mogelijke deelsuitwerkingen inclusief de relatie tot het grotere geheel, waarin de grenzen van het kavelpaspoort zijn vastgelegd.

Structuurvisie Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad

In de Structuurvisie Zwijndrecht 2020 beschrijft de gemeente haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Zwijndrecht als 'Ondernemende Tuinstad'. In de visie wordt de koers uitgezet waarlangs de gemeente Zwijndrecht zich de komende jaren wenst te ontwikkelen.

Een primaire behoefte van de bewoners van Zwijndrecht is 'goed wonen'. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat in de woonwijken een aangenaam leefklimaat bestaat. Zwijndrecht vormt qua woonomgeving een overgang van het dorpse woonmilieu van de omringende gemeenten naar het stedelijke woonmilieu van Dordrecht. De gemeente streeft hierbinnen naar een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving en een differentiatie van het woningaanbod.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016-2030

Een heldere en toekomstgerichte integrale visie op verkeer, vervoer en mobiliteit is van belang voor een bereikbaar, leefbaar en economische vitaliteit van Zwijndrecht. Tegelijk stellen inwoners en bezoekers van Zwijndrecht steeds hogere eisen aan de leefomgeving en aan de veiligheid. Het GVVP draagt bij aan een aantrekkelijk Zwijndrecht, waarin het goed wonen, werken en recreëren is.

Voor woonlocaties geldt dat in de woonwijken voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Een uitgangspunt is het bieden van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Voor een tweede auto en voor bezoekers zijn kleine loopafstanden naar verzamelterreinen aan het einde van de straat acceptabel. De gemeente wil overlast van parkeren door niet-bewoners voorkomen, bij voorkeur met zo min mogelijk regulering. Een belangrijk uitgangspunt in het plan is het beter benutten van de bestaande infrastructuur.

Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden"

Op 12 december 2017 heeft de Drechtraad de Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden" vastgesteld. De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak "Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden" met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van onze sociaal-economische positie. De Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren. De gemeenteraden zijn aan zet om de lokale uitwerkingsparagraaf op te stellen, waarin de regionale visie vertaald en geconcretiseerd wordt naar de plaatselijke situatie. Zo ontstaat een samenhangend geheel. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt vervolgens het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Met de woonvisie wordt beoogd een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht wil wonen. Deze ambitie is vertaald in 20 kernpunten, waarbij de focus sterk ligt op de realisatie van woningen met het oog op de (autonome) groei van de Drechtsteden. Zo gaan de zeven gemeenten een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031). Daarnaast is een groot aantal kwalitatieve opgaven benoemd, zoals duurzaam bouwen en het bouwen voor bijzondere doelgroepen.

Samenwerking met partners is essentieel. Er is blijvend aandacht nodig om de aantrekkelijkheid van de regionale woningvoorraad te behouden. Hiertoe worden regionaal afspraken gemaakt. Monitoring van de woningmarkt blijft dus noodzakelijk. Jaarlijks wordt bij het opstellen van het regionale programma kritisch geëvalueerd of hiermee wordt voldaan aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Wonen hangt hierbij nauw samen met andere aspecten uit het fysieke en sociale domein.

Wonen in de Drechtsteden 2017

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. Daarom wordt het beleid voor wat betreft wonen nauw op elkaar afgestemd om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. In juni 2017 is de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het streven om de monitoring van de woningmarkt te verbeteren. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 en de jaarlijkse planmonitor.

In de conclusies van de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht:

- **Toename aantal huishoudens**
De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030.
- **Huishoudens samenstelling**
De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000

huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunding stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtsteden-gemeenten.

- **Inkomensgroepen**
In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de €30.050 per maand. Het aandeel huishoudens met een inkomen van €45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.
- **Woningvoorraad**
De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf €250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.
- **Plancapaciteit versus behoefte**
De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De ontwikkeling van het Euryzaterrein is in lijn met de ontwikkeling, zoals reeds beoogd in het bestemmingsplan “Maasboulevard” en daarmee ook in lijn met regionale woningbouwafspraken conform de regionale Woonvisie 2017-2031 “Goed wonen in de Drechtsteden”. Hoewel het aantal beoogde woningen in dit bestemmingsplan lager ligt dan wat feitelijk is toegestaan op basis van het bestemmingsplan “Maasboulevard”, ligt het maximum van 191 woningen wel een iets hoger dan de 187 woningen die regionaal zijn afgestemd. Dit vormt echter geen belemmering, aangezien binnen de regio voldoende vraag is en de ontwikkeling van Euryza sterk tegemoet komt aan de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling, zoals beschreven in de rapportage ‘Wonen in de Drechtsteden 2017’. Het initiatief biedt daarmee ook ruimte om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en zal voorzien in woningen voor mensen met midden en hogere inkomens waardoor een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling ontstaat. De nu voorgenen realisatie van de woongebouwen binnen het plangebied betreft feitelijk een gewijzigde situering van de bebouwing c.q. een verruiming van de bouwhoogte, maar wijkt beleidsmatig gezien niet af. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het geldende gemeentelijke en regionale beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Historische en bestaande situatie*

De oeverontwikkeling van Zwijndrecht langs de Oude Maas wordt gekenmerkt door haar historische ontwikkeling. Vanouds wordt de oeverlijn ingevuld met incidentele gebouwen (complexen). Of het nu gaat om het oude fabriekscomplex van Euryza, het oude dorp, de 80-er jaren invulling van De Werf of de meest recente van het Crescent, elke ontwikkeling is kenmerkend en afleesbaar.



Afbeelding 4: De oude rijstfabriek van Euryza.

De vroegere bebouwing was een veelheid aan gebouwen met diverse hoogtes en massa's; door hun schijnbaar los gestrooide plaatsing op het terrein ontstond er een 'coulissen landschap'.

Het Euryzaterrein is onderdeel van het langgerekte gebied dat tussen de lange doorgaande lijnen van de Oude Maas en de Ringdijk ligt. De van oudsher industriële invulling heeft in de loop der jaren stap voor stap plaats gemaakt voor de woonfunctie. Direct aangrenzend aan de oostzijde van het Euryzaterrein ligt het complex "De Werf", dat bestaat uit drie torens en een wandvormig gebouw die samen een geheel vormen met een richting de rivier oplopende bouwhoogte. De open structuur, hoogteverschillen vanwege de onderliggende parkeergarage, gesloten plinten en eenduidige, verouderde gevels maken dat de architectuur van dit complex niet goed aansluit op de omringende ruimtelijke context van het Veerplein en de Westkeetshaven. Het aan de westzijde van Euryza grenzende plan Westkeetshaven met het Crescent is in stedenbouwkundig opzicht een tegenpool van De Werf door een compositie met gesloten bouwblokken. De locatie ligt ingeklemd tussen De Werf en de Westkeetshaven.

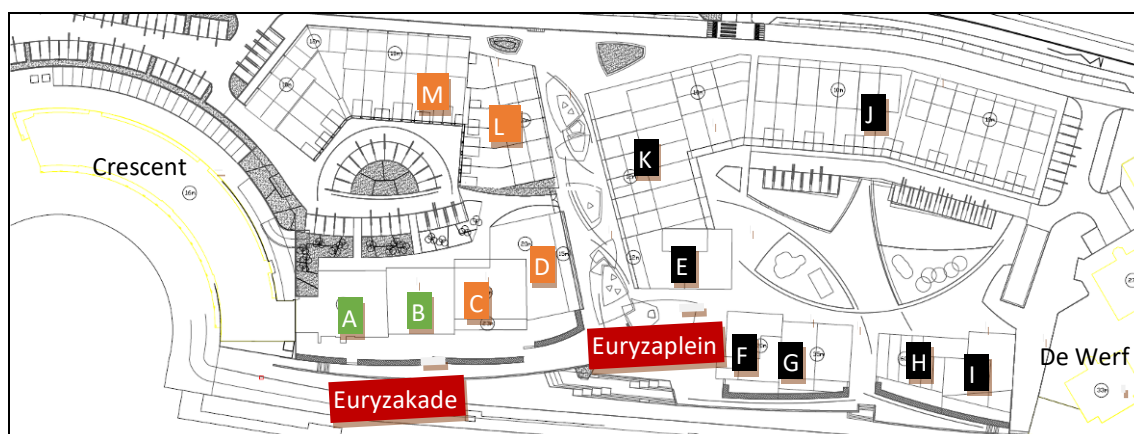


Afbeelding 5: Het Euryzaterrein (rood omkaderd) in relatie tot zijn directe omgeving.

3.2

Projectbeschrijving

Bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van Euryza is het van belang om een goede aansluiting te maken met omliggende, bestaande woongebieden. Voor het westelijk deel geldt dat deze zal moeten aansluiten op de schaal van het Crescent. Aan de rivierzijde wordt de directe aansluiting daarop gevormd door de blokken A en B (zie afbeelding 6). Daarvoor is reeds een omgevingsvergunning voor activiteit bouwen verleend op grond van het nu geldende bestemmingsplan; deze blokken zijn dan ook in aanbouw. Met gebruikmaking van een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 Wabo, wordt tevens voorzien in een vergunning ten behoeve van de realisatie van de blokken C, D, L en M. Daarmee kan het westelijk deel van het Euryzaterrein feitelijk als ‘bestaand’ worden aangemerkt. Dit bestemmingsplan is vooral gericht op de ontwikkeling van het oostelijk deel van het Euryzaterrein. Echter, om voor het gehele terrein over een eenduidige planregeling te beschikken, is ervoor gekozen om het geheel in één bestemmingsplan op te nemen.



Afbeelding 6: De blokken E t/m K betreffen het oostelijk deel waarvoor de vergunningen voor de bouw nog moeten worden aangevraagd. Het bestemmingsplan omvat alle blokken.

De blokken aan de rivierzijde (A t/m I) betreffen uitsluitend appartementen, met ter plaatse van de blokken E en F ook de mogelijkheid om horeca te realiseren op de begane grond. Daarmee kan het gebied tot een aangenaam verblijfsgebied ontwikkeld worden. De blokken J t/m M, betreffen uitsluitend eengezinswoningen.

Met uitzondering van de reeds vergunde blokken (A en B), geldt voor alle bouwwerken dat de bouwkundige en architectonische uitwerking nog moet plaatsvinden. De omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie is voor de blokken C,D, L en M aangevraagd in het kader van de separaat te doorlopen afwijkingsprocedure. De overige blokken (E tot en met K) volgen nadat het bestemmingsplan van kracht is. In deze toelichting wordt uitgegaan van een beschrijving van de positionering van de gebouwen, de bouwhoogte, het parkeren en de algehele uitstraling van het te ontwikkelen gebied. De uitgangspunten zoals opgenomen in het voor de ontwikkeling vastgestelde Beeldregieplan¹ hebben gediend als onderlegger voor het bestemmingsplan. Die blijven onverminderd van kracht. Het Beeldregieplan vormt een bijlage van de planregels en is daarmee juridisch verankerd. Onder verwijzing naar deze bijlage kan de beschrijving in deze paragraaf beknopt blijven. In totaal zal binnen het plangebied sprake zijn van maximaal 191 wooneenheden.

Euryza; de opgave

Met de nieuwe ontwikkeling wordt een balkon aan de Oude Maas gevormd, een ontmoetingsplek op het Euryzaplein gecreëerd en een belangrijk speerpunt van de gemeente gerealiseerd, namelijk de verbinding tussen het bestaande dorp en de oever van de rivier. Door het open houden van de zichtlijn vanuit het gemeentehuis op de Grote Kerk van Dordrecht krijgt deze verbinding extra kracht en wordt het plangebied goed verankerd in het omliggende stedelijk gebied. Om het gebied extra aantrekkelijk te maken is op een aantal locaties voorzien in de mogelijkheid om ook andere functies te realiseren dan uitsluitend wonen. Zo is onder voorwaarden ook het gebruik toegestaan ten behoeve van horeca, dienstverlening, kantoor en lichte bedrijvigheid (aan huis). Daarnaast is er de aanleg van de Rivier-promenade, een nieuwe wandelpromenade tussen het bestaande Veerplein-Maasplein en het Crescent. Daardoor ontstaat in Zwijndrecht een buitendijks gelegen recreatieve route (wandel- en deels fietsroute) die zich tussen de Stadsbrug over de Oude Maas en het Noordpark uitstrekt. Dit wordt ondersteund door de structuurvisie Zwijndrecht 2020 "Ondernemende tuinstad" 2010 (zie §2.3).

Euryza oost en west

Het project Euryza bestaat feitelijk uit een tweetal 'eenheden' die zijn opgebouwd uit een aantal bouwblokken. De eenheden zijn van elkaar gescheiden door de eerder benoemde centrale as en een plein dat voor een ieder toegankelijk is. De twee eenheden zijn elk weer verdeeld in 'subeenheden' die allemaal bedoeld zijn voor de woonfunctie, maar verschillen in hoogte en woontype (appartementen en eengezinswoningen). In het oostelijk deel zijn op de begane grond tevens enkele aanvullende functies toegestaan. Zo voorziet het bestemmingsplan in het oostelijk deel in de mogelijkheid om aan de rivier- en pleinzijde op de begane grond een horecafunctie te realiseren. Zowel in het westelijk als het oostelijk deel kent het project tevens een collectieve binnentuin. Deze tuinen zullen niet alleen gebruikskwaliteit toevoegen aan de ontwikkeling, maar tevens voorzien in een geluidsluwe buitenruimte voor de woonappartementen, waarmee wordt voldaan aan de eisen die volgen uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie § 4.3). Ook is sprake van veel openbare ruimte in de vorm van het eerder genoemde plein en de Euryzakade die als boulevard zal fungeren.

Bebouwing aan de rivierzijde

De blokken aan de rivierzijde en aan het Euryzaplein worden vormgegeven als afzonderlijk ogende gebouwen voor appartementen en hoofdentrees die gericht zijn op het Euryzaplein of de boulevard. De woningen bevinden zich hier zowel op de begane grond als op de

¹ Beeldregieplan Euryza, balkon aan de Oude maas, 17 december 2015.

verdiepingen daarboven. De gebouwen onderscheiden zich niet enkel van elkaar door de architectonische uitstraling, maar ook door een variatie in bouwhoogte binnen een range van maximaal 18 meter aan het Euryzaplein tot één uitschieter van maximaal 60 meter in het oostelijk deel (zie afbeelding 7). De bebouwing sluit qua volume aan op weerszijden van het terrein. Het geheel zal worden voorzien van twee ondergrondse parkeergarages onder de gebouwen. Aan de zijde van de kade zijn gebouwde terrassen voorzien die behoren tot de woningen op de begane grond.



Afbeelding 7: Aanzicht vanaf de rivierzijde met uiterst links het bestaande Crescent (schematische weergave).

Bebouwing aan de Ringdijk

De ontwikkeling aan de noordzijde, gericht op de bestaande Ringdijk, bestaat op enkele gestapelde woningen na, geheel uit de realisatie van eengezinswoningen. De woningen kennen een maximale bouwhoogte van 10 meter, met één accent van 12 meter. De woningen die zijn gericht op de centrale as (zichtlijn) die het westelijk en oostelijk deel van Euryza scheidt, hebben een maximale hoogte van 12 meter en sluiten daarmee qua massa aan op de hoogte van de blokken aan het Euryzaplein.



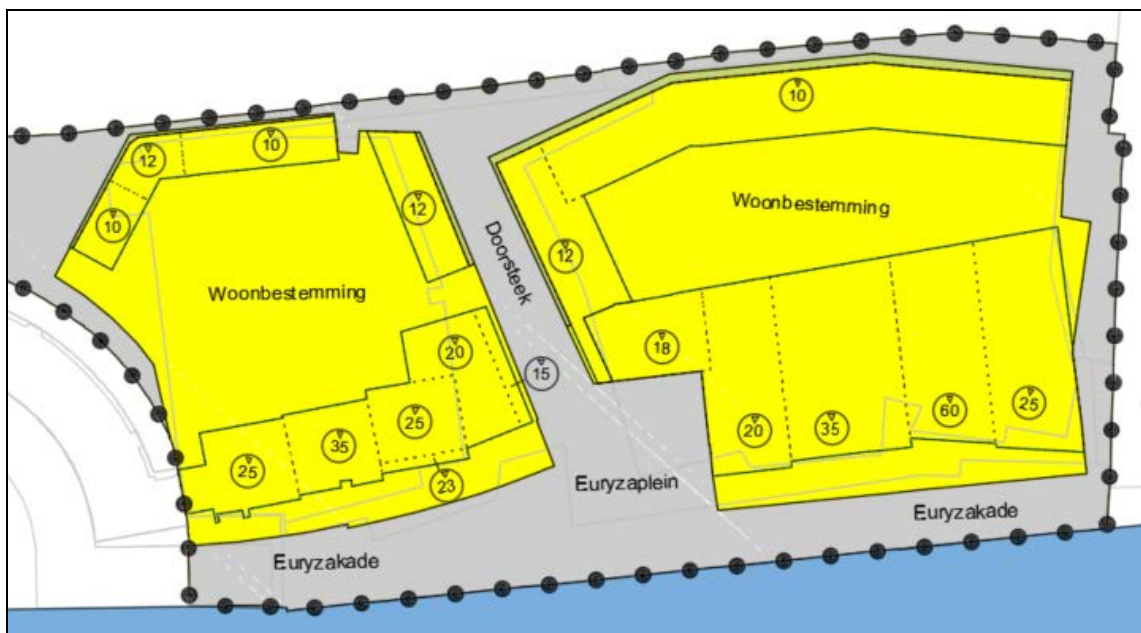
Afbeelding 8: Aanzicht vanaf de zijde van de Ringdijk.

De eengezinswoningen zijn aan de achterzijde voorzien van een tuin met bergingen. Deze tuinen zijn georiënteerd op het binnenterrein, waar ook het parkeren wordt voorzien ten behoeve van deze woningen.

Bebouwing aan de centrale as (de doorsteek)

Het gevarieerde beeld van de kade wordt in een kleinere korrel doorgezet langs de centrale as die het oostelijk deel van Euryza scheidt van het westelijke. Deze as vormt tevens de zichtas vanuit Zwijndrecht naar de oude kerk van Dordrecht. De hier beoogde bebouwing vormt het koppelstuk tussen de bebouwing aan de Ringdijk en de kadepanden aan de Oude Maas. Dit betekent dat hier een meer pandsgewijze verkaveling zal plaatsvinden van grondgebonden woningen en dat de straat qua gebouwhoogte oploopt naar de hoogte van de kadepanden.

De doorsteek vormt enerzijds een route van het binnendijkse gebied van Zwijndrecht naar de rivieroever (waar het Euryzaplein een ontmoetingsplek wordt) en anderzijds is het een woonomgeving ten behoeve van de aanliggende woningen.



Afbeelding 9: Overzicht van het plangebied met de variatie in bouwhoogtes.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van alle woningen vindt plaats via de Ringdijk. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen zullen vanaf deze dijk niet zichtbaar zijn, omdat ze voor de appartementengebouwen ondergronds worden gerealiseerd, terwijl die voor de eengezinswoningen zich bevinden op de achtergelegen binnenterreinen. Ten behoeve van bezoekers aan het gebied wordt voorzien in parkeerterreinen ten westen van de ontwikkeling (direct ten noorden van Crescent) en aan de oostzijde van het plangebied, direct ten westen van De Werf. Algemeen wordt opgemerkt dat de gemeente Zwijndrecht ten aanzien van het parkeren de normering van het CROW (publicatie 317, uitgave oktober 2012) hanteert. Parkeerplaatsen voor de eigen behoefte dienen daarbij zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd te worden. Toetsing aan de parkeernormen vindt plaats op het moment dat sprake is van concrete bouwaanvragen. Dit is in de planregels geborgd (art. 4 lid 4 onder 4). Opgemerkt wordt dat in de reeds in ontwikkeling zijnde parkeergarage ten behoeve van de appartementen in het westelijk deel, sprake is van een overcapaciteit die mede is bedoeld voor de parkeerbehoefte ten behoeve van de beoogde horecafunctie aan het Euryzaplein.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt buitendijks en daardoor in het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Ook het waterschap Hollandse Delta is als beheerder van de aanwezige waterkering belanghebbend.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (waterplan “van H tot Z”). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit 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.

Waterwet

Vanwege de buitendijkse ligging is de Waterwet van toepassing. Het plangebied maakt echter deel uit van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. De Waterwet vormt dan ook geen belemmering. Omdat het plangebied buitendijks is gelegen, is geen sprake van een compensatieverplichting bij een toename van het verhard oppervlak. Van een dergelijke toename is overigens geen sprake, doordat dit bestemmingsplan toeziet op de gewijzigde situering van enkele bestemmings- en/of bouwvlakgrenzen en verruiming van de bouwhoogte. De beoogde ontwikkeling past op grond van het geldende bestemmingsplan “Maasboulevard” functioneel binnen de bestemmingsbepalingen.

Waterkering

Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de Ringdijk, die als primaire waterkering is aangemerkt. Het plangebied is hierbij gelegen binnen zowel de kernzone als de beschermingszone. Ten aanzien van de volledige herontwikkeling van het Euryzaterrein zijn in het (recente) verleden diverse afspraken met het waterschap Hollandse Delta gemaakt over

het bouwen binnen deze zones, waardoor bijvoorbeeld voorkomen wordt dat de dijk kwetsbaar wordt tijdens het stormseizoen.

Waterveiligheid

In het kader van de realisatie zal de bouwplaats worden voorzien van een nieuwe leeflaag (zie ook § 4.6). Daarbij wordt het maaiveld verhoogd tot het niveau van de aangrenzende Ringdijk die is aangemerkt als primaire waterkering. Daarmee is, ondanks de buitendijkse ligging, de kans op overstromingen nagenoeg uitgesloten. Langs de Oude Maas is sprake van een harde kade, waardoor ook de kans op afbrokkeling zeer gering is. Deze constructie van de kade is in overleg met Rijkswaterstaat en met het oog op de ontwikkeling van het Euryzaterrein in 2007 reeds aanzienlijk versterkt.

Riolering

De toekomstige woningen worden tot aan de perceelsgrens voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Vervolgens zal het afvalwater op het reeds aanwezige rioleringsstelsel worden geloosd. Het hemelwater dat op de daken valt, wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de Oude Maas. Daarin wordt reeds voorzien bij de nu in aanbouw zijnde gebouwen.

Conclusie

Het bestemmingsplan betreft slechts een wijziging van enkele bestemmings- en bouwvlakgrenzen ten opzichte van het bestemmingsplan "Maasboulevard". Deze wijzigingen hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en zijn niet van invloed op reeds bestaande afspraken. Het aspect water staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Uit het geldende bestemmingsplan "Maasboulevard" blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd 1 t/m 5'. Hierbij gaat het om dienstverlening, bedrijven tot en met categorie 2, detailhandel, recreatieve voorzieningen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. De aanwezige en op grond van de geldende bestemmingen toegestane inrichtingen worden als passend in een woonomgeving ervaren. Dit blijkt ook uit de in het bestemmingsplan

“Maasboulevard” opgenomen bestemmingen “Gemengd 1 t/m 5”, waar de gronden naast de hiervoor genoemde hinder veroorzakende functies mede bestemd zijn voor woningen.

Ook op grond van het bestemmingsplan ‘Oud Centrum’ zijn in de omgeving van het plangebied enkele hinder veroorzakende functie toegestaan. Het gaat hier om activiteiten binnen de bestemmingen ‘Sport’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Bedrijf’. In deze gevallen gaat het eveneens om activiteiten die aangemerkt worden als ten hoogste milieucategorie 2, waardoor sprake is van een hindercontour van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Aangezien deze activiteiten op tenminste 50 meter afstand zijn gelegen, zijn de bijbehorende hindercontouren niet over het plangebied gelegen.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving aanwezige hinder veroorzakende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Gesteld wordt, dat het aspect ‘milieuzonering’ geen belemmering vormt voor gewenste wijzigingen van de bestemmings- en bouwvlakgrenzen.

4.3

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Zoals reeds in § 3.2 is aangegeven, kan het gehele herontwikkelingsproject ‘Euryza’ in twee deelgebieden onderscheiden worden, namelijk een westelijk en een oostelijk deel. Voor het westelijk deel (blokken A t/m D, L en M) geldt, dat deze reeds in aanbouw is (blokken A en B) dan wel dat hiervoor momenteel een ruimtelijke procedure wordt doorlopen (blokken C, D, L en M). Daarmee kan het westelijk deel van het Euryzaterrein feitelijk als ‘bestaand’ worden aangemerkt. Dit bestemmingsplan is vooral gericht op de ontwikkeling van het oostelijk deel van het Euryzaterrein (blokken E t/m K). Vandaar dat in deze paragraaf alleen wordt ingegaan op de geluidsbelasting ter plaatse van het oostelijk deel.

In dit oostelijk deel worden nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Deze bevinden zich binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige (spoor)wegen en binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd, waarin ook aandacht is besteed aan de omliggende 30 km/h-wegen en aan het scheepvaartlawaaï.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde woningen liggen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige wegen Ringdijk en Rotterdamseweg. Uit de rekenresultaten blijkt, dat op elk blok voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Rotterdamseweg. Voor de Ringdijk geldt, dat deze voorkeursgrenswaarde alleen wordt overschreden ter plaatse van de blokken J (58 dB) en K (53 dB). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De overige wegen in de omgeving van het projectgebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing

aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van de volgende 30 km/h-wegen is: Jollensteiger, Schokkershaven, Onderdijkserijweg, Lindelaan en Emmastraat. De berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt gezamenlijk maximaal 48 dB. Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet.

Spoorweglawaai

Op circa 540 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het spoortraject Rotterdam – Dordrecht. De bij dit spoortraject behorende geluidzone strekt zich tot over het plangebied uit. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege deze spoorlijn maximaal 65 dB bedraagt (blok H). De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt hierbij overschreden, maar de berekende geluidbelasting blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein “Groote Lindt / Dordt-West”. De maximaal berekende geluidbelasting vanwege dit industrieterrein bedraagt maximaal 50 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

Scheepvaartlawaai

Ten zuiden van het plangebied ligt de Oude Maas, dat een drukke scheepvaartroute betreft. Ondanks dat voor scheepvaartlawaai geen wettelijke normen gelden, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het akoestisch onderzoek ook aandacht besteed aan dit aspect. Voor het geluid dat passerende binnenvaartschepen maken is geen standaard rekenmethodiek beschikbaar. Vandaar dat een indicatieve berekening is gemaakt met behulp van de industrielawaaimodule van het rekenprogramma Geomilieu, versie 4.21. Uit de rekenresultaten blijkt, dat sprake is van een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek² blijkt, dat zowel vanwege weg- en spoorweglawaai sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Het toepassen van dove gevels is daarom niet noodzakelijk. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht is vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid stelt hierbij aanvullende eisen die betrekking hebben op de aanwezigheid van een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat door toepassing van diverse maatregelen aan deze aanvullende eisen kan worden voldaan. Deze maatregelen betreffen het realiseren van een collectieve gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimte aan de noordzijde van de blokken F tot en met I, en het treffen van maatregelen aan de geluidsbelaste zijde gelegen balkons (gesloten borstwering met een hoogte van 1,2 meter en een absorberend plafond). Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend. Het aspect ‘geluid’ staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

² Akoestisch onderzoek omgevingslawaai “Euryza-terrein blok E t/m K” te Zwijndrecht (januari 2018).

4.4 **Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde planen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 191 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende mate* beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 **Externe veiligheid**

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In de omgeving van het plangebied is een aantal risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 13 meter ten zuidwesten van het plangebied (en op circa 28 meter vanaf de dichtstbijzijnde beoogde woningen). Het betreft hier het bunkerschip Bunkerrama, alwaar brandbare vloeistoffen aanwezig zijn. Iets verder zuidwestelijk is een tweede bunkerschip gelegen. Voor beide bunkerschepen is in het verleden een eigen ruimtelijke procedure doorlopen, waarbij is getoetst aan de planologische consequenties. Het invloedsgebied groepsrisico vormt voor de bestaande woningen geen belemmering, terwijl de nu beoogde nieuwe woningen op grotere afstand zijn gelegen. In het geval van een calamiteit zullen naar verwachting geen dodelijke

slachtoffers in de (beoogde) woningen vallen. Voor beide bunkerschepen geldt tevens dat de zogenaamde 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet tot aan het plangebied reikt.

Op zo'n 250 meter zuidwestelijk van het plangebied bevindt zich aan de Ringdijk een brandstofservicestation, alwaar LPG wordt verkocht. De doorzet is hierbij gemaximeerd op 999 m³ per jaar, waardoor de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 35 meter bedraagt. Het invloedsgebied groepsrisico strekt zich uit tot op 150 meter vanaf het vulpunt. Beide contouren raken het plangebied niet.

Direct ten zuiden van dit brandstofservicestation ligt het bedrijf Brenntag. Het betreft hier een groothandel in chemische grondstoffen en chemicaliën. In het geldende bestemmingsplan "Maasboulevard" wordt opgemerkt, dat deze risicobron geen belemmering vormt. De bij deze inrichting behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour reikt namelijk niet tot aan het plangebied. Het groepsrisico bedraagt daarnaast minder dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde.

Mobiele bronnen (transportroutes)

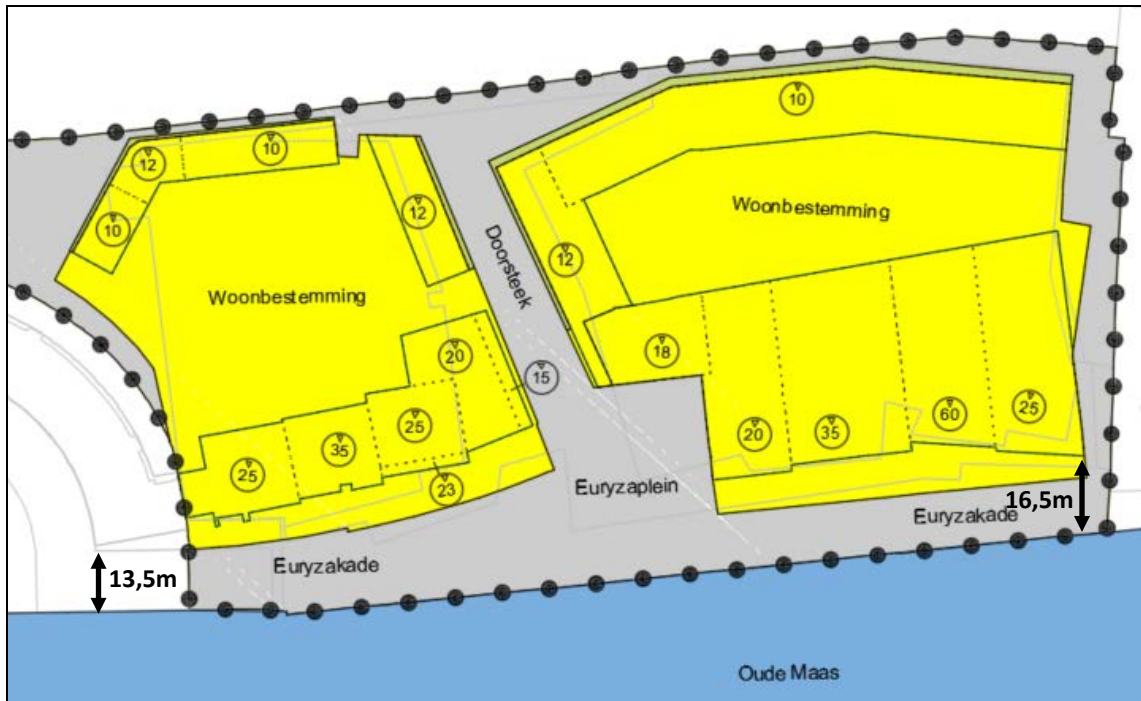
Over de rijksweg A16 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z56-2 (Afrit 22 Zwijndrecht – afrit 21 Dordrecht). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 26 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de locatie van de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 620 meter afstand van de A16 ligt, vormen deze contouren geen belemmering.

Parallel aan de rijksweg A16 is de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht gelegen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het plangebied 18 meter uit het hart van de spoorbundel. Omdat de afstand tot aan de rand van het plangebied ongeveer 370 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Ook het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven) vormt geen belemmering.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een vaarweg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het betreft hier de Oude Maas, die in het basisnet Water is aangewezen als 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand' (zwarte vaarweg). De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour komt echter niet over de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 25 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Het plangebied is daarmee binnen deze zone gelegen, aangezien de plangrens zich bevindt op de waterlijn. De kleinste afstand van de beoogde woongebouwen tot aan de waterlijn is 16,5 meter (zie afbeelding 10). Dat is een iets kleinere afstand dan in het bestemmingsplan "Maasboulevard" voor de nieuwbouw op het Euryzaterrein werd voorzien, maar nog altijd ruimer dan de afstand van reeds bestaande bebouwing binnen het vigerende bestemmingsplan. Zo betreft de afstand van het naastgelegen woongebouw Crescent ongeveer 13,5 meter. Een nader afweging om te kunnen bouwen in het plasbrandaandachtsgebied is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico behorende bij de hierboven genoemde transportroutes. Op basis van het Besluit transportroutes externe veiligheid geldt, dat op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen gelden. Voor het transport over de spoorlijn en de rijksweg A16 geldt, dat het plangebied op grotere afstand is gelegen. De realisatie van de beoogde woningen heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico van deze bronnen. Voor het groepsrisico behorende bij het transport over de Oude Maas geldt, dat het verruimen van de bestemmings- en bouwgrenzen geen invloed hierop heeft. Immers, de beoogde woningen zijn functioneel gezien al mogelijk op basis van

het geldende bestemmingsplan “Maasboulevard”. Daarbij zijn in dit bestemmingsplan geen woningaantallen vastgelegd en blijkt uit het vigerende bestemmingsplan “Maasboulevard” dat het groepsrisico ruim (<10%) onder de richtwaarde ligt. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft zodoende geen meetbaar effect op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bronnen is daarom niet aan de orde.



Afbeelding 10: Minimale afstand van de bebouwing tot aan de Oude Maas.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

4.6

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 19 juli 2006 een Beschikking Wet bodembescherming aan de gemeente Zwijndrecht afgegeven. Uit die beschikking blijkt, dat binnen het Euryzaterrein sprake is van een ernstige verontreiniging. Deze bodemverontreinigingen worden inmiddels gesaneerd, waarbij de sanering gelijktijdig plaatsvindt met de 'bouw'werkzaamheden. De locatie wordt daarbij voorzien van een nieuwe leeflaag, waarvan het maaiveld op gelijke hoogte komt te liggen met Ringdijk. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect de ontwikkeling niet in de weg staat.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het gehele plangebied is op grond van het bestemmingsplan “Maasboulevard” gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Dit betekent, dat voor het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten met een omvang van meer dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,35 meter beneden maaiveld.

Uit informatie van de gemeentelijke archeoloog blijkt, dat in (de directe omgeving van) het plangebied hoogstwaarschijnlijk molens hebben gestaan. De funderingen van deze molens, die over het algemeen zwaar en diep zijn, zijn mogelijk nog in de bodem aanwezig. De exacte locaties zijn echter niet bekend. In opdracht van de gemeente Zwijndrecht is de archeoloog van de gemeente Dordrecht gevraagd archeologisch advies³ uit te brengen. Daarin wordt aangegeven dat archeologisch onderzoek niet aan de orde is, maar een (historisch) bureauonderzoek wel wordt aangeraden om onverwachte funderingskosten vanwege belemmeringen in de ondergrond, voor te zijn. Er is voor gekozen om hiervoor sonderingen te verrichten, waardoor inzicht wordt verkregen in de opbouw van de bodem en eventuele belemmeringen kunnen worden ondervangen.

Andere historische geografische waarden zijn naar verwachting niet aanwezig. Omdat het plangebied is gelegen in de vroegere bedding van de Oude Maas en daardoor erosie heeft plaatsgevonden, is de archeologische verwachtingswaarde laag.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa zes kilometer afstand en betreft de Biesbosch. Het plangebied grenst wel aan het Natuurnetwerk Nederland, aangezien de Oude Maas hiervan deel uitmaakt. Het betreft hier echter een drukke, doorgaande vaarroute. Gezien deze afstanden, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Zwijndrecht en het

³ 17A55 Advies archeologie gemeente Zwijndrecht – EURYZA, april 2017.

kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Daarnaast voorzagt het vigerende bestemmingsplan reeds in de realisatie van woningen op deze locatie en heeft de vergunningaanvraag alleen betrekking op een gewijzigde positionering. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Het plangebied ligt al enige tijd braak, waardoor nauwelijks geschikte habitat voor beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig is. Zo blijkt uit het bestemmingsplan "Maasboulevard" dat het gebied zeer soortenarm is, met alleen de aanwezigheid van enkele algemeen voorkomende soorten. Herinrichting van het Euryzaterrein heeft geen significante nadelige effecten op de instandhouding van deze soorten. Vooralsnog wordt gesteld, dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied. Nader onderzoek is voor nu ook niet aan de orde met het oog op de in uitvoering zijnde bodemsanering (zie onder § 4.6).

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

De regio Drechtsteden wil voor 2050 nagenoeg energieneutraal zijn. Dit hoopt de regio te bereiken door fors te besparen op het verbruik, fossiele energie uit te faseren en de resterende energievraag duurzaam op te wekken. Daartoe is de *Energiestrategie Drechtsteden* opgesteld waarin de aanpak wordt beschreven ten aanzien van duurzame energieopwekking en het gebruik daarvan in de regio. De energiestrategie betreft een afsprakenkader op regionaal niveau, maar de uitvoeringskracht is lokaal geregeld. Daartoe is de lokale *Energievisie* opgesteld. Deze visie is in de plaats gekomen van het voormalige Duurzaamheid Uitvoerings Programma. In de energievisie is verwoord welke vormen van duurzame energieopwekking en energiebesparing de komende jaren ingezet worden. Welke middelen daarvoor nodig zijn en wat de rol van gemeente en haar partners hierin is. Inzet is onder andere om minder energie te gebruiken, duurzame energie op te wekken, minder afval te produceren en milieuvriendelijke materialen te gebruiken. Een duurzame leefomgeving maakt de gemeente niet alleen. Vandaar dat met het bedrijfsleven afspraken worden gemaakt over duurzaam ondernemen. Zo wordt erop toegezien dat bedrijven, zorginstellingen en scholen energiebesparende maatregelen treffen. Hoe de gemeente de doelstelling van Zwijndrecht Energie Neutraal in 2050 wil bereiken, staat beschreven in de *Energieagenda*.

In zijn algemeenheid kan gezegd worden, dat de geplande woningen gebouwd zullen worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder

geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt minder CO₂ uitgestoten. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen en wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen. Het is verder aan de eindgebruiker van de gebouwen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en het gebruik van ledverlichting. De ontwikkeling zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. De beoogde woningen dragen bij aan een opwaardering van de locatie wat een positief effect zal hebben op de directe omgeving.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 191 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, dit ondanks het feit dat deze allemaal al mogelijk zijn binnen het nu vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De toetsing aan deze selectiecriteria maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. De daartoe opgestelde aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage⁴.

⁴ Aanmeldnotitie MER- Euryza West, December 2017.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin
Artikel 4 Verkeer
Artikel 5 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde – Archeologie
Artikel 7 Waterstaat – Waterkering
Artikel 8 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 - Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande en aangeduide bijgebouwen. Erkers mogen worden gebouwd nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen.

Artikel 4 - Verkeer

De wegen en voetpaden in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor verkeerswegen, wandel- en fietspaden. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, groen, water, speelobjecten en straatmeubilair toegestaan, alsmede ondergrondse parkeergarages. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, kunstwerken, verkeerstekens voor de scheepvaart, kunstobjecten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 - Wonen

Daar waar in het bestemmingsplan de gronden zijn voorzien van de bestemming Wonen, zijn deze bedoeld voor het realiseren van woningen, tuinen en erven, (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n), ontsluitingswegen en –paden, alsook bijbehorende bouwwerken. De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Binnen de woonbestemming is op een aantal locaties een specifieke aanduiding opgenomen. Ter plaatse van deze aanduidingen is, onder de voorwaarden zoals beschreven in de specifieke gebruiksregels, het gebruik toegestaan ten behoeve van 'horeca', 'dienstverlening', 'kantoor' en 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarbij geldt, dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 191 woningen aanwezig mogen zijn. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van dit aantal en maximaal 10% meer woningen toestaan. Hieraan kan slechts medewerking worden verleend mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, als ook het straat- en bebouwingsbeeld.

De bouwhoogte van een gebouwen mag maximaal de hoogte bedragen, zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven. De bouwhoogte wordt berekend vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Ook ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Ook hiervoor zijn in de bouwregels enkele voorwaarden opgenomen.

Artikel 6 - Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van één meter beneden NAP.

Artikel 7 - Waterstaat - Waterkering en artikel 8 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Deze dubbelbestemmingen zijn toegekend aan de waterkering Ringdijk/ Oude Maas met bijbehorende keurzones zoals vastgelegd in de Keur en Leggers van waterschap Hollandse Delta. Ook hiervoor geldt dat het bebouwen van deze gronden ten behoeve van samenvallende bestemmingen uitsluitend is toegestaan als hiervoor is besloten tot afwijking door burgemeester en wethouders. Afgeweken kan worden indien de waterstaatsbelangen niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders zijn verplicht advies in te winnen bij de beheerder van de watergang, voordat ze beslissen op het verzoek om afwijking. Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden in het gebied waar de Keur van het waterschap van toepassing is, kan tevens vergunning/ontheffing van het waterschap nodig zijn.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 14 Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

In artikel 15 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3

Handhaving

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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, wordt tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die 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. De resultaten van dit overleg worden meegenomen bij de vaststelling van het plan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	57
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	59
Artikel 3 - Tuin	59
Artikel 4 - Verkeer	60
Artikel 5 - Wonen	62
Artikel 6 - Waarde - Archeologie.....	66
Artikel 7 - Waterstaat - Waterkering	68
Artikel 8 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie	70
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	71
Artikel 9 – Antidubbelregel	71
Artikel 10 – Algemene bouwregels	71
Artikel 11 – Algemene gebruiksregels.....	72
Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 13 – Algemene wijzigingsregels.....	73
Artikel 14 – Overige regels	74
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	75
Artikel 15 – Overgangsrecht.....	75
Artikel 16 – Slotregel.....	75

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan “2^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Euryza” met identificatienummer NL.IMRO.0642.17BP06HerzEuryza-2001 van de gemeente Zwijndrecht.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 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.

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 Aan-huis-verbonden bedrijf:

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

1.8 Aan-huis-verbonden beroep:

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

1.9 Achtererf:

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

1.10 Achtererfgebied:

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

1.11 Achtergevel:

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

1.12 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.

1.13 Archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg.

1.14 Archeologisch onderzoek:

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

1.15 Archeologische waarde:

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

1.16 Bebouwing:

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

1.17 Bedrijf:

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

1.18 Begane grond:

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

1.19 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.

1.20 Bestand:

- 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.

1.21 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.23 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet.

1.24 Bouwen:

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

1.25 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 Bouwperceel:

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

1.28 Bouwvlak:

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

1.29 Bouwwerk:

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

1.30 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.

1.31 Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 Deskundige:

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 Garage:

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

1.37 Gebouw:

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

1.38 Gebruiken:

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

1.39 Geluidsgevoelige objecten:

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

1.40 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.

1.41 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 tem gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen of andere indoor activiteiten.

1.42 Huishouden:

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

1.43 Internetwinkel:

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

Categorie 1:

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

Categorie 2:

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

Categorie 3:

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

1.44 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.

1.45 Kunstobject:

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

1.46 Kunstwerk:

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

1.47 Maaiveld:

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

1.48 Nautische verkeersvoorziening

een verkeersvoorziening ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 Overig bouwwerk:

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

1.52 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.

1.53 Pand:

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

1.54 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.

1.55 Prostitutie:

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

1.56 Schaliegas:

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

1.57 Schalie-olie:

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

1.58 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.

1.59 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 d. begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen.

1.60 Uitvoeren:

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

1.61 Voorgevel:

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

1.62 Voorgevellijn:

de denkbeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.63 Woning:

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

1.64 Zijdelingse perceelsgrens:

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

1.65 Zijerf:

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

1.66 Zijgevel:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

- a. afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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 een bouwwerk.
- f. de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
tussen de (zijdelingse) grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Overkappingen

Voor de voorgevel zijn overkappingen niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

3.2.4 Uitzondering bijgebouwen

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 mag ter plaatse van de nadere aanduiding 'bijgebouw' tevens één aan- of uitbouw of bijgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat de situering, zoals aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, niet mag worden gewijzigd en de afmetingen, zoals aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot.

3.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2 voor het toestaan van uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mits:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,50 m;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter bedraagt, met uitzondering van twee aaneengesloten erkers bij aaneengesloten bebouwing;
- e. de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel.

Artikel 4 - Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen, alsmede opstelstroken en busstroken, straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- d. nuts- en openbare voorzieningen;
- e. ondergrondse (gebouwde) parkeergarages;
- f. straatmeubilair;
- g. verkeerstekens voor de scheepvaart;
- h. kunstobjecten;
- g. ongebouwde (gevel)terrassen, grenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten.

4.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

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

4.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

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

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 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 5 - Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor kantoor;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tevens voor bedrijven behorende tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals ontsluitingswegen, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages;
- b. het aantal te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 191;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw mag ten hoogste 5 meter bedragen vanaf peil.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht met dien verstande dat vóór de voorgevel uitsluitend bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan;
- b. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- 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 het 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;
- h. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,30 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van 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 – bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor:

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

5.3.2 *Maximum aantal woningen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub b en maximaal 10% meer woningen toestaan.

5.3.3 *Vereisten afwijking*

Een afwijking als bedoeld in de artikelen 5.3.1 en 5.3.2 kan slechts worden verleend, mits:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Algemeen*

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

internetwinkels in categorie 2.

5.4.2 Horeca

horeca als bedoeld in artikel 5.1 sub c. is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

5.4.3 Diensverlening

dienstverlening als bedoeld in artikel 5.1 sub d is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Het bruto vloeroppervlak bedraagt per vestiging maximaal 100 m².

5.4.4 Kantoor

kantoren als bedoeld in artikel 5.1 sub e. zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

5.4.5 Bedrijf tot en met categorie 2

bedrijven tot en met categorie 2 als bedoeld in artikel 5.1 sub f. zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

5.4.6 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in artikel 5.1 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.

5.4.7 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 artikel 5.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.6 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 6 - Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 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 artikel 6.1 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 artikel 6.2 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 100 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' 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 groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 100 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.

6.3.2 Uitzondering op het verbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6.2 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.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 6.3.1 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 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 7 - Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

7.2.4 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, 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.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

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

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

- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

7.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van artikel 6.4.1 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.

Artikel 8 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – primair bestemd voor de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

8.2.4 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2, voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen mits het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – Antidubbelregel

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

Artikel 10 – Algemene bouwregels

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Ondergronds bouwen

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

10.4 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 2 meter bedraagt.

10.5 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.

10.6 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).

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

Artikel 11 – Algemene gebruiksregels

11.1 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 12 – Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 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 13 – Algemene wijzigingsregels

13.1 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 14 – Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

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

14.2 Voorrangsregels

14.2.1 Voorrang dubbelbestemming

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

14.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 6 “Waterstaat - Waterkering”;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 7 “Waterstaat - Waterstaatkundige functie”;
- c. in de derde plaats de regels van artikel 5 “Waarde - Archeologie”.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 – Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.1.3 Het bepaalde in 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

15.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

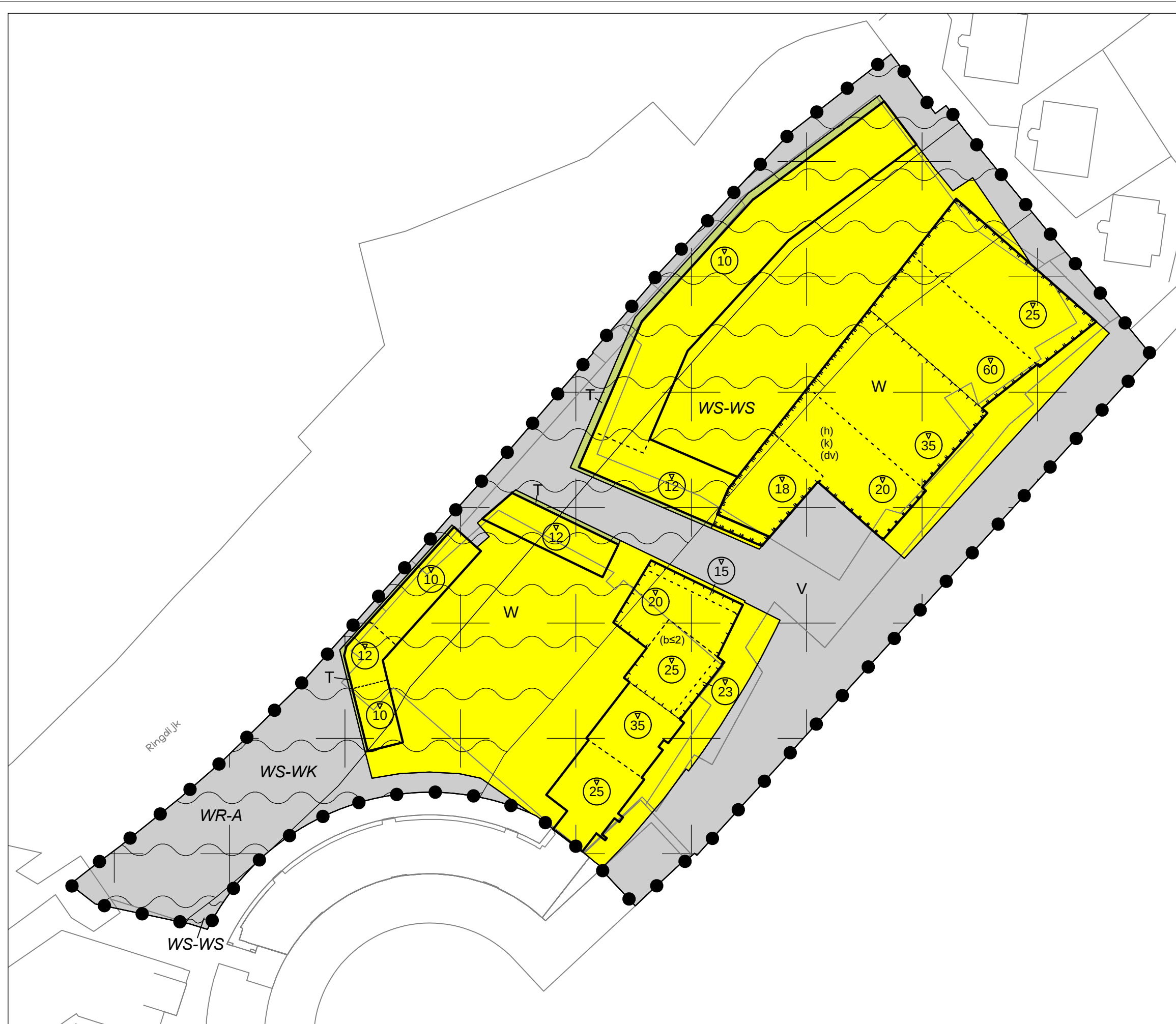
15.2.4 Het bepaalde in 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “2^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Euryza”, gemeente Zwijndrecht.

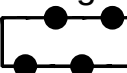
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

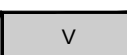
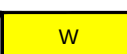


VERKLARING

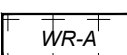
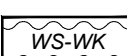
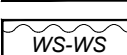
Plangebied

 2e herziening bestemmingsplan
Maasboulevard, locatie Euryza

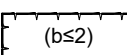
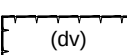
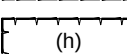
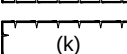
Enkelbestemmingen

 T Tuin
 V Verkeer
 W Wonen

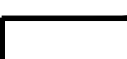
Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie
 WS-WK Waterstaat - Waterkering
 WS-WS Waterstaat - Waterstaatkundige functie

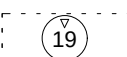
Functieaanduidingen

 (bs2) bedrijf tot en met categorie 2
 (dv) dienstverlening
 (h) horeca
 (k) kantoor

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 19 maximum bouwhoogte (m)

project:
2e herziening bestemmingsplan
Maasboulevard, locatie Euryza

gemeente:
Zwijndrecht

fase:
Ontwerpbestemmingsplan

opdrachtgever:
AM

datum : 10 april 2018

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0642.17BP06HerzEuryza-2001

ondergrond: o_NL.IMRO.0642.17BP06HerzEuryza-2001

 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.bodg.nl
info@bodg.nl

