

Bestemmingsplan Dorpsstraat 28 te Heerjansdam  
Toelichting

projectnummer 16141

Opdrachtgever: Bed & Breakfast Allegro

Status: **Ontwerp**

Datum: 31 oktober 2017

Auteur: mr. M.W. van der Hulst

Controle: drs. I.M. Dias

Paraaf: 

## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 – 744 08 38  
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	5
2 Planbeschrijving.....	6
2.1 Projectlocatie.....	6
2.2 Beschrijving huidige situatie.....	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	8
2.4 Toekomstige situatie.....	10
3 Ruimtelijk beleid.....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit.....	13
3.2.2 Programma ruimte.....	14
3.2.3 Conclusie.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
3.3.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2020.....	14
4 Ruimtelijke aspecten.....	16
4.1 Planologie.....	16
4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten.....	17
4.2.1 Verkeersgeneratie.....	17
4.2.2 Ontsluiting.....	17
4.2.3 Parkeren.....	17
4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	19
4.3.1 Beleidskader.....	19
4.3.2 Situatie plangebied archeologie.....	20
4.3.3 Situatie plangebied cultuurhistorie.....	20
4.4 Waterhuishoudkundige situatie.....	20
4.4.1 Algemeen beleid.....	21
4.4.2 Watertoets.....	21
5 Milieu- en omgevingsaspecten.....	22
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	22
5.1.1 Beleidskader.....	22
5.1.2 Situatie plangebied.....	22
5.2 Externe veiligheid.....	24
5.2.1 Beleidskader.....	24
5.2.2 Situatie plangebied.....	24
5.3 Bodem (milieukundig).....	25
5.3.1 Beleidskader.....	25
5.3.2 Situatie plangebied.....	25
5.4 Geluid.....	25
5.4.1 Beleidskader.....	25
5.4.2 Situatie plangebied.....	25
5.5 Luchtkwaliteit.....	26
5.5.1 Beleidskader.....	26
5.5.2 Situatie plangebied.....	27
5.6 Ecologie.....	27
5.7 Mer-beoordeling.....	29

5.7.1	Beleidskader.....	29
6	Juridische paragraaf.....	31
7	Uitvoerbaarheid.....	32
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

## Bijlagen

Verkeer- en parkeeronderzoek Goudappel Coffeng  
Archeologisch onderzoek

1  
2

# 1 Inleiding

Aan de Dorpsstraat 28 te Heerjansdam is sinds 2013 bed & breakfast Allegro (hierna: B&B) gevestigd in een bijgebouw direct achter de woning. In het bijgebouw is tevens een kleinschalig zwembad aanwezig met een omvang van 9,88 meter bij 3,60 meter. Ten zuiden daarvan ligt een volledig als tuin ingericht perceel (kadastraal bekend als kavel 4049) waar op grond van het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid is om een woning te ontwikkelen als onderdeel van de vrije kavels uit het project Havenkant. Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in het opnemen van vergunde bouwwerken in het bestemmingsplan, legalisatie van bouwwerken en gebruik op kavel 4049 en kleinschalige nieuwe ontwikkelingen.

## Opnemen van vergunde bouwwerken in het bestemmingsplan

Op drie onderdelen is inpassing van reeds vergunde bouwwerken nodig. Allereerst zijn in het geldende bestemmingsplan abusievelijk een goot- en bouwhoogte voor de vanouds aanwezige woning opgenomen, die niet overeenstemmen met het voorheen geldende bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte van de woning worden aangepast naar 4 meter respectievelijk 8 meter. Daarnaast moeten de vergunde bebouwing van de B&B inclusief zwembad, een prieeel en een schuur een plek krijgen in dit bestemmingsplan.

## Legalisatie van bouwwerken en gebruik op kavel 4049

Op dit perceel zijn drie strijdigheden aanwezig, die met het nieuwe bestemmingsplan planologisch worden gelegaliseerd. Het gaat om een toegangspoort van 2,5 meter hoog, een overkapping van ca. 3 meter hoog en een parkeerterrein bestaande uit vier parkeerplaatsen. Deze strijdigheden zijn gesitueerd op het perceel waar de mogelijkheid bestaat om een woning te ontwikkelen.

## Nieuwe ontwikkelingen

Naast het vastleggen van de bestaande situatie heeft initiatiefnemer het plan om de gemeenschappelijke keuken/eetkamer van de B&B als een kleinschalige lunchroom voor derden open te stellen. Een andere ontwikkeling bestaat uit het openstellen van het zwembad voor speciale doelgroepen tot maximaal vier personen per zwemles. Dit draagt bij aan het in bredere zin benutten van de bestaande voorzieningen in het gebouw van de B&B.

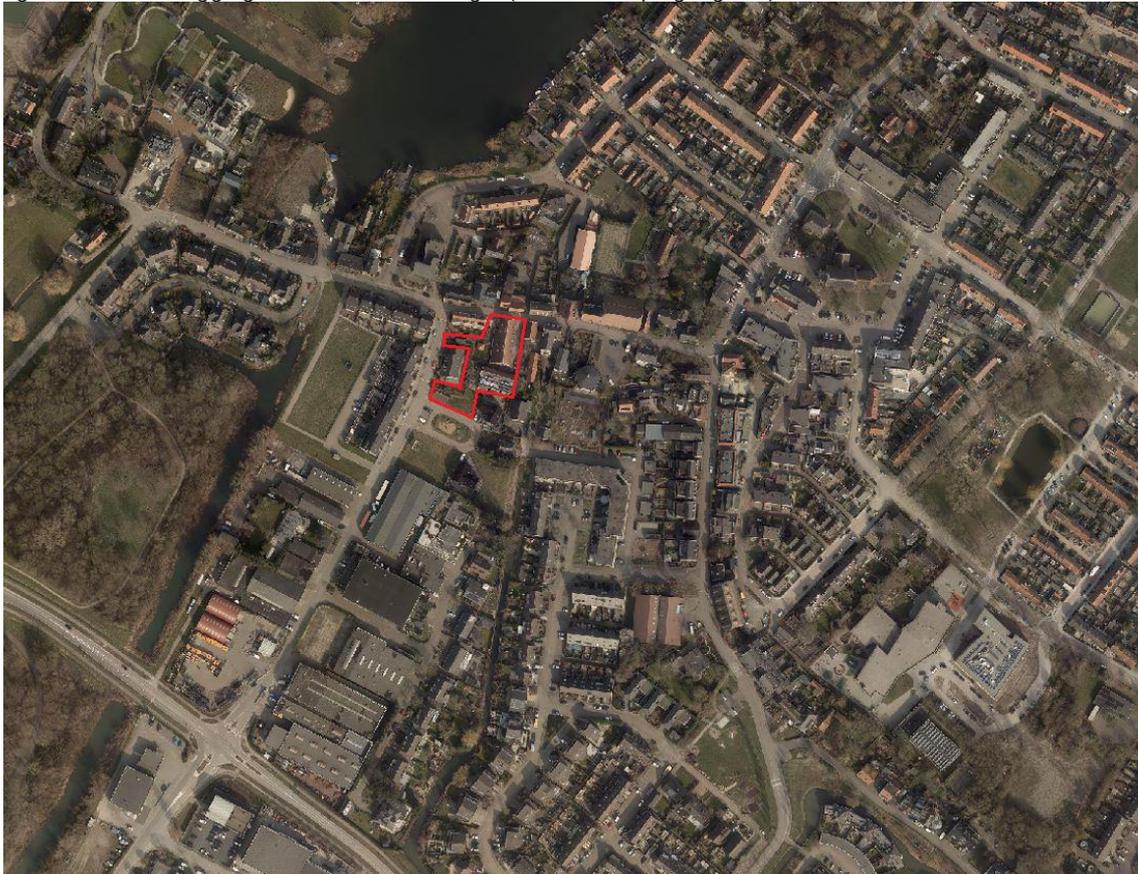
Met dit nieuwe bestemmingsplan ontstaat een duidelijk juridisch kader voor de huidige en toekomstige mogelijkheden voor dit perceel en vindt een integrale beoordeling plaats van bovengenoemde onderdelen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Projectlocatie

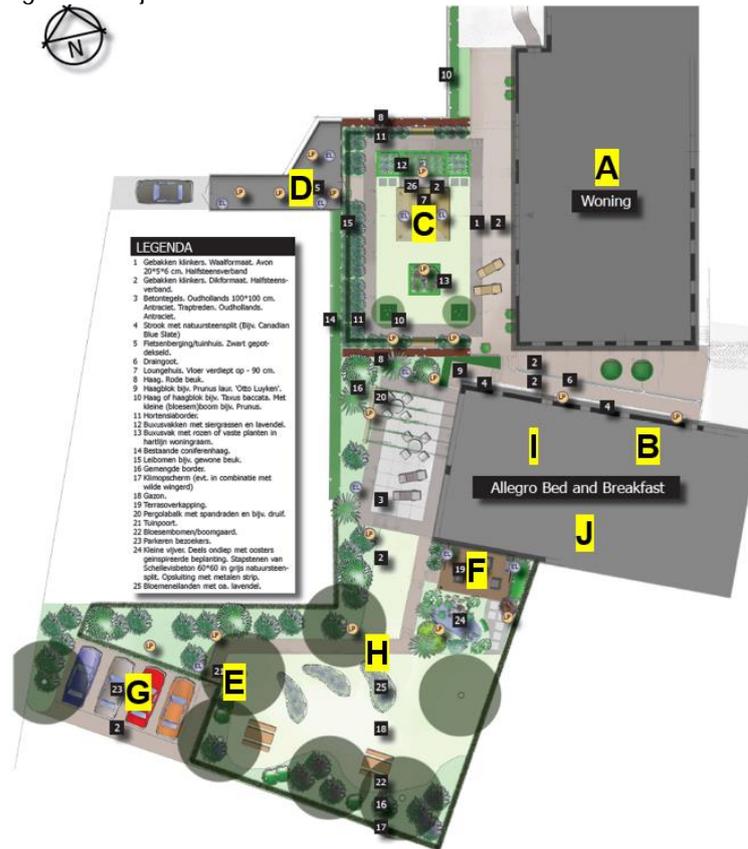
Bed & Breakfast Allegro is gelegen aan de Dorpsstraat 28 te Heerjansdam. De B&B is gelegen aan de rand van het centrum van Heerjansdam. De locatie wordt omringd door woningen. Aan de zuidzijde bevindt zich het industriegebied Gors.

figuur 1 Globale ligging bed & breakfast Allegro (uitsnede maps.google.nl)



De projectlocatie is in onderstaande afbeelding overzichtelijk weergegeven.

figuur 2 Projectlocatie

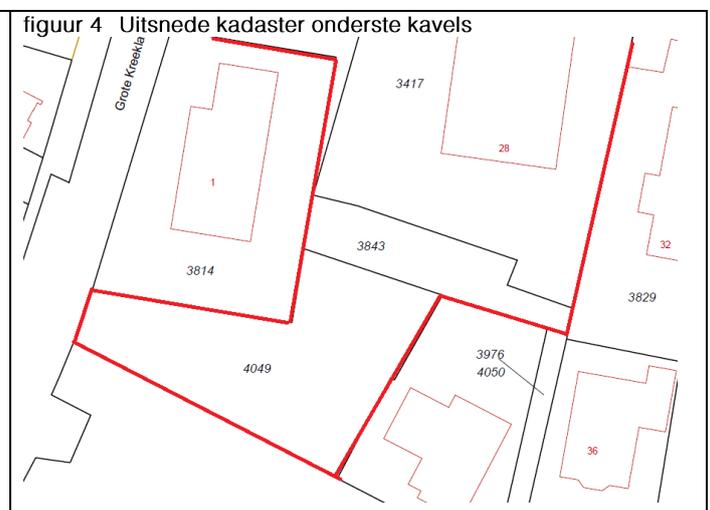
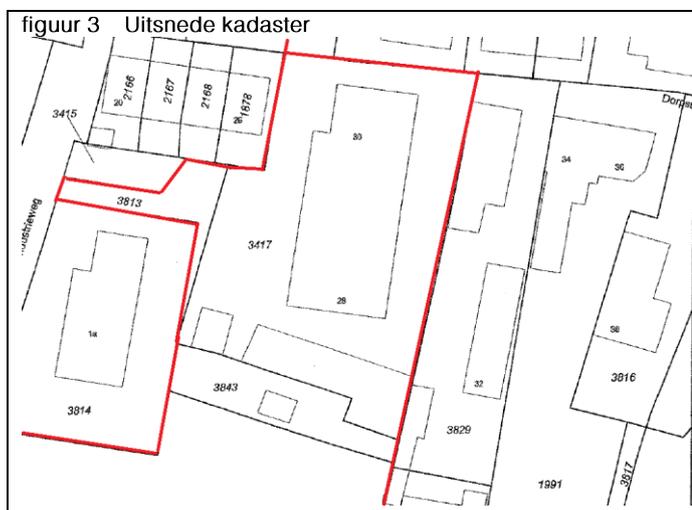


- A. woning
- B. bijgebouw (bed & breakfast)
- C. prieel
- D. schuur
- E. toegangspoort
- F. overkapping
- G. parkeerplaatsen
- H. tuin
- I. kleinschalige lunchroom

## 2.2 Beschrijving huidige situatie

### Huidige situatie

Aan de Dorpsstraat 28 te Heerjansdam is sinds 2013 bed & breakfast Allegro (hierna: B&B) gevestigd in een bijgebouw direct achter de woning. In het bijgebouw is tevens een kleinschalig zwembad aanwezig met een omvang van 9,88 meter bij 3,60 meter. In de tuin zijn een prieel, een schuur en een overkapping aanwezig. Ten zuiden daarvan ligt een volledig als tuin ingericht perceel (kadastraal bekend als kavel 4049) waar op grond van het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid is om een woning te ontwikkelen als onderdeel van de vrije kavels uit het project Havenkant. Op deze kavel zijn vier parkeerplekken gerealiseerd ten behoeve van de B&B en is een toegangspoort aanwezig.



In figuur 3 en figuur 4 zijn de kadastrale percelen weergegeven. Het hoofdgebouw (woonhuis) is gevestigd op perceel 3417. De B&B als bijgebouw ligt deels op perceel 3417 en deels op perceel 3843. Op het zuidelijk gelegen perceel, perceel 4049, bevindt zich een bouwvlak met woonbestemming voor een nog te realiseren woning. Op dit perceel zijn ook de 4 parkeerplekken gerealiseerd en bevindt zich de strijdige toegangspoort. Op perceel 3417 bevindt zich het prieel en daarnaast bevindt zich op perceel 3813 de schuur.

## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft bestemmingsplan 'Heerjansdam – Gors', welke is vastgesteld op 8 april 2014. Er zijn twee bouwvlakken gesitueerd. Het noordelijke bouwvlak is in gebruik voor het hoofdgebouw en heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Het hoofdgebouw heeft de specifieke bouwaanduiding 'gemeentelijk monument'. Het zuidelijk gelegen bouwvlak is niet in gebruik. Van dit bouwvlak is de maximale bouwhoogte 11 meter en de maximale goothoogte 4 meter. De projectlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en deels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen de projectlocatie zijn verschillende bestemmingen aangewezen, te weten 'Centrum', 'Wonen' en 'Tuin'.

figuur 5 Bestemmingsplan (bron ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd op 22 februari 2016)



### Centrum

Bestemd voor 'Centrum' zijn onder andere wonen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', al dan niet in combinatie met elkaar, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

figuur 6 Bestemmingsplan noordelijk bouwvlak (bron: ruimtelijke plannen, geraadpleegd op 15 oktober 2016)



### Wonen

De bestemming 'Wonen' is onder andere bedoeld voor woningen, vrijstaand, aaneengebouwd, twee-aaneen of gestapeld. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan.

### Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. De maximale bouwhoogte van de bouwwerken bedraagt voor erf- en terreinscheidingen 1 m. Indien deze afscheidingen meer dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw staan, en meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen verwijderd staat, is de bouwhoogte 2 m.

figuur 7 Bestemmingsplan zuidelijk bouwvlak (bron: ruimtelijke plannen, geraadpleegd op 15 oktober 2016)



## 2.4 Toekomstige situatie

Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in het opnemen van vergunde bouwwerken in het bestemmingsplan, legalisatie van bouwwerken en gebruik op kavel 4049 en kleinschalige nieuwe ontwikkelingen.

### Opnemen van vergunde bouwwerken in het bestemmingsplan

Op drie onderdelen is inpassing van reeds vergunde bouwwerken nodig. Allereerst zijn in het geldende bestemmingsplan abusievelijk een goot- en bouwhoogte voor de vanouds aanwezige woning opgenomen, die niet overeenstemmen met het voorheen geldende bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte van de woning worden aangepast naar 4 meter respectievelijk 8 meter. Daarnaast moeten de vergunde bebouwing van de B&B inclusief zwembad, een priel en een schuur een plek krijgen in dit bestemmingsplan.

### Legalisatie van bouwwerken en gebruik op kavel 4049

Op dit perceel zijn drie strijdigheden aanwezig, die met het nieuwe bestemmingsplan planologisch worden gelegaliseerd. Het gaat om een toegangspoort van 2,5 meter hoog, een overkapping van ca. 3 meter hoog en een parkeerterrein bestaande uit vier parkeerplaatsen. Deze strijdigheden zijn gesitueerd op het perceel waar de mogelijkheid bestaat om een woning te ontwikkelen.

### Nieuwe ontwikkelingen

Naast het vastleggen van de bestaande situatie heeft initiatiefnemer het plan om en de gemeenschappelijke keuken/eetkamer van de B&B als een kleinschalige lunchroom voor derden open te stellen. Een andere ontwikkeling bestaat uit het openstellen van het zwembad voor speciale doelgroepen tot maximaal vier personen per zwemles. Dit draagt bij aan het in bredere zin benutten van de bestaande voorzieningen in het gebouw van de B&B.

## 3 Ruimtelijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

### Relatie met project

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen relatie met de voorgenomen projectplannen. Het Barro legt daarnaast geen restricties op voor de onderhavige locatie.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

### Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

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

### Relatie met project

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De definitie voor 'stedelijke ontwikkeling' vindt zijn grondslag in art. 1.1.1 van het Bro. Een stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een mogelijkheid gecreëerd om kleinschalig zwembaden te geven aan speciale doelgroepen in het bestaande zwembad van de B&B en wordt een lunchroom mogelijk gemaakt in de ontbijtruimte van de B&B. Daarnaast worden de parkeerplekken gelegaliseerd, eveneens als de toegangspoort en overkapping. Deze ontwikkelingen voldoen echter niet aan de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling', waarna kan worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft worden.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

#### Thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijven-centra op Europees gebied;
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

#### Thema 1: Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

#### Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

#### Relatie tot plan

Voorgenomen ontwikkeling met een kleinschalige lunchroom en het kleinschalig geven van zwemlessen aan speciale doelgroepen in het zwembad van de bed & breakfast zorgt voor

meer voorzieningen voor Heerjansdam en omgeving. Deze extra voorzieningen geven een opwaardering van het woongebied en versterken de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.2.2 Programma ruimte

Daarnaast kent de VRM het programma ruimte, welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

### 3.2.3 Conclusie

Het initiatief met een lunchroom en het kleinschalig geven van zwemlessen binnen de bestaande bebouwing past binnen de kaders van de provinciale structuurvisie en het programma 'Ruimte'. Binnen deze provinciale kaders gelden geen beperkingen voor deze functies.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2020

De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad op 16 februari 2010 vastgesteld. In deze Structuurvisie geeft de gemeente haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Zwijndrecht in de komende 10 jaar als 'Ondernemende tuinstad'. De Structuurvisie richt zich op het realiseren van een kwaliteitssprong in plaats van het realiseren van een volgende groeisprong. Deze kwaliteitssprong heeft de gemeente ook voor ogen met het buitengebied. Het buitengebied is daarom gekarakteriseerd als het recreatief uitloopgebied van de inwoners van Zwijndrecht en Heerjansdam. Het feit dat te midden van het stedelijk gebied een groen en recreatief gebied aanwezig is draagt in hoge mate bij aan de woonkwaliteit in het omringende stedelijk gebied. De recreatieve mogelijkheden dienen hiervoor wel uitgebouwd te worden en de verrommeling en versnippering van het landschap aangepakt te worden. De structuurvisie beschouwt het buitengebied van Zwijndrecht als een stepping stone tussen omringende nationale landschappen. Het versterken van de landschappelijke en ecologische relaties met deze nationale landschappen biedt ook kansen voor het verbeteren van de toegankelijkheid en de bruikbaarheid van het buitengebied voor de inwoners van Zwijndrecht.

### Heerjansdam

In de structuurvisie is ook de ontwikkelingsrichting voor Heerjansdam opgenomen. Voor Heerjansdam wordt gestreefd naar een 'Een dijk van een dorp met een groen-recreatief karakter'. De ligging in het landelijk gebied, omgeven door water en weidse polders, maakt dat Heerjansdam een groene enclave is in de Drechtsteden. De dijkstructuur loopt als een ring om Heerjansdam heen. In de wegenstructuur zijn de Dorpsstraat, de Lindeweg en de Lindtsedijk belangrijk. De Lindtsedijk vormt de verbinding met Barendrecht, de A29 en Zwijndrecht, de Molenweg ontsluit Heerjansdam richting de A16. Heerjansdam heeft recreatieve potenties die momenteel slechts in beperkte mate worden benut. De verbetering van de aansluiting van de groene schil van Heerjansdam op het buitengebied draagt bij aan een versterking van het open karakter en recreatieve functie van het buitengebied en aan de toegankelijkheid van het dorp.

In de structuurvisie is opgenomen dat Heerjansdam een bloeiende dorpsgemeenschap heeft met een sterke sociale samenhang. De korte lijnen maken veel activiteiten en initiatieven mogelijk. Het verenigingsleven bloeit en de mensen kennen elkaar en zorgen waar nodig voor elkaar.

Om geen eenzijdig woonmilieu te creëren, zal de gemeente bedrijven die zich in Heerjansdam willen vestigen ondersteunen.

### **Horeca**

Om het aanbod aan horeca te vergroten wordt ook nagedacht over de uitbreiding van horeca activiteiten in de vrijetijdssector op aantrekkelijke plaatsen. Bijvoorbeeld in het buitengebied, Heerjansdam en het Noordpark. Hier wordt met name gedacht aan daghoreca, (eet)café's en restaurants in het middensegment. Zware horeca wordt gefaciliteerd op goed bereikbare veilige plekken die geen overlast geven naar woonmilieu's.

### **Maatschappelijke voorzieningen**

Maatschappelijke voorzieningen zijn vooral in en rondom de wijkcentra te vinden en soms verspreid over de wijk. Er wordt gestreefd naar de realisatie van multifunctionele accommodaties nabij de wijkcentra.

### **Relatie met project**

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de recreatieve functie in het gebied. Door de B&B met kleinschalige lunchroom, vormt Allegro een prima basis voor recreanten voor het gebied. Maar ook kan Allegro een sociale rol vervullen in het dorp, dat bestaat uit een bloeiende dorpsgemeenschap, maar waar weinig voorzieningen zijn.

De zwemlessen sluiten ook aan op deze sociale maatschappelijke rol en past qua ligging in het wijkcentrum binnen de structuurvisie. De projectplannen passen dan ook binnen de Structuurvisie Zwijndrecht 2020.

## 4 Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Planologie

Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in het opnemen van vergunde bouwwerken in het bestemmingsplan, legalisatie van bouwwerken en gebruik op kavel 4049 en kleinschalige nieuwe ontwikkelingen.

#### *Goot- en bouwhoogte*

In het geldende bestemmingsplan zijn abusievelijk een goot- en bouwhoogte voor de vanouds aanwezige woning opgenomen, die niet overeenstemmen met het voorheen geldende bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte worden aangepast naar 4 meter respectievelijk 8 meter.

#### *Opnemen vergunde B&B met zwembad, prieel en schuur*

De vergunde bebouwing van de B&B inclusief zwembad, een prieel en een schuur worden opgenomen in dit bestemmingsplan. De B&B is specifiek aangeduid met de aanduiding 'bed & breakfast'. Voor de bouwmogelijkheden zijn specifieke regels opgenomen voor de hoeveelheid aan bijgebouwen en een specifieke bouw- en goothoogte voor de B&B.

#### *Toegangspoort*

Bij de ingang van het perceel aan de Gors is een toegangspoort aanwezig van 2,2 meter hoog. De toegangspoort overschrijdt de toegestane hoogte voor erfafscheidingen met ongeveer 20 centimeter. Deze geringe afwijking kan in onderhavig geval worden toegestaan, omdat de toegangspoort anders niet geschikt is als doorgang. De bovenligger zorgt voor de overschrijding van de bouwhoogte, maar maakt het bouwwerk een toepasselijke toegangspoort voor de B&B. In de regels is een specifieke bouwhoogte opgenomen voor een toegangspoort.

#### *Overkapping*

Aan de B&B is een overkapping bevestigd, waardoor hier een zithoek is gecreëerd. Deze overkapping kan beschouwd worden als bijgebouw. De erfbouwregeling met betrekking tot de totale hoeveelheid oppervlakte van bijgebouwen is ontoereikend. Om deze reden wordt een uitzondering gemaakt op de maximale bebouwingsoppervlakte voor bijgebouwen, waarbij de oppervlakte van bestaande bijgebouwen als maximum geldt voor de totale oppervlakte bijgebouwen.

#### *Parkeerplaatsen*

De parkeerplaatsen die zijn gerealiseerd ten behoeve van de B&B gesitueerd binnen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', waar het vigerende bestemmingsplan deze parkeerplaatsen niet expliciet toestaat. De locatie van de parkeerplaatsen ligt aansluitend aan de verkeerbepemming en is daarmee uitermate geschikt voor de realisatie van parkeerplaatsen. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze parkeerplaatsen mogelijk binnen de bestemming 'Centrum'.

#### *Tuin ten behoeve van de centrumfunctie*

Hoewel sprake is van normaal gebruik van de tuin, zijn de regels behorend bij de woonbestemming behorend bij de projectlocatie niet eenduidig over de mogelijkheden van een tuin, omdat deze gekoppeld wordt aan de woonbestemming. In onderhavig geval wordt de tuin tevens gebruikt door B&B-gasten. Om deze reden wordt in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat de tuin gebruikt kan worden ten behoeve van de centrumfunctie.

### *Bestaande bouw*

Aan de zuidzijde van het projectgebied is een bouwtegel gelegen. Deze bouwtegel is echter in gebruik als tuin van de woning Dorpsstraat 28 en de bed & breakfast met parkeerplaatsen. In voorliggend bestemmingsplan wordt het huidige gebruik gelegaliseerd, maar wordt de mogelijkheid voor het bouwen van een vrijstaande woning behouden.

### *Lunchroom*

De B&B beschikt over alle faciliteiten voor een lunchroom. Om de gasten te voorzien van een lunch, maar ook bij beschikbaarheid andere personen te voorzien van de gastvrijheid van Allegro, is het wenselijk om lunches te verzorgen. De lunchroom blijft kleinschalig en past bij het karakter van een B&B. De lunchroom bestaat op dit moment al als eetzaal behorende bij de B&B. Er wordt dus geen extra ruimte gecreëerd, maar het gaat om het optimaliseren van de bestaande voorziening. Voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de recreatieve functie in het gebied. Door de B&B met kleinschalige lunchroom, vormt Allegro een prima basis voor recreanten voor het gebied. Maar ook kan Allegro een sociale rol vervullen in het dorp, dat bestaat uit een bloeiende dorpsgemeenschap, maar waar het voorzieningenniveau onder druk staat. De lunchroom wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels een specifieke aanduiding.

### *Zwembad*

Het zwembad van de B&B is qua aard en omvang uitermate geschikt om kleinschalig zwembad te geven aan speciale doelgroepen van maximaal 4 personen. Bijvoorbeeld autistische kinderen hebben veel baat bij zwembad in kleine groepen. Het zwembad is tevens met een raam afgescheiden, zodat begeleiding aanwezig kan zijn zonder dat dit de lessen verstoort. Om voor deze speciale doelgroepen kleinschalig zwembad mogelijk te maken, is dit in het bestemmingsplan expliciet geregeld. Binnen de gemeente Zwijndrecht wordt op dit moment ook al op andere kleinschalige locaties zwembad toegestaan. Dit geeft aan dat binnen deze gemeente ook behoefte is aan kleinschaligheid en om persoonlijke zwembad te geven aan de inwoners. De zwembad sluiten ook aan op deze sociale maatschappelijke rol en past qua ligging in het wijkcentrum binnen de structuurvisie.

## **4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten**

In het kader van de herontwikkeling moet bekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan. Om deze reden heeft Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeer- en parkeersituatie (d.d. 20 december 2016 met kenmerk MSR005/Bkd). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting. De conclusies van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf.

### **4.2.1 Verkeersgeneratie**

In totaal rijden circa 70 motorvoertuigen per dag van/naar de projectlocatie. De verkeersdruk is relatief beperkt in relatie tot de capaciteit van de weg (circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal).

### **4.2.2 Ontsluiting**

Met voorgenomen ontwikkeling wijzigt de ontsluiting niet. De locatie is aan de noordzijde bereikbaar aan de Dorpsstraat en aan de zuidzijde via de Grote Kreeklaan en De Gors. De verkeersgeneratie leidt niet tot problemen qua capaciteit en verkeersveiligheid.

### **4.2.3 Parkeren**

Op basis van de parkeerbalans uit het onderzoek van Goudappel Coffeng kan worden geconcludeerd dat het maatgevende moment van de ontwikkeling de zaterdagmiddag is. Op dat

moment is de parkeerbehoefte 11 parkeerplaatsen. Binnen de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het aantal parkeerplaatsen te garanderen. Hierbij is de mogelijkheid geboden om rekening te houden met dubbelgebruik, indien aan de hand van een parkeerbalans aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte lager is dan de parkeereis.

In de huidige situatie zijn aan de achterzijde 4 parkeerplaatsen ten behoeve van de B&B. Aan de westzijde van de woning is één parkeerplaats beschikbaar voor de schuur aan de Grote Kreeklaan. Daarnaast is aan de oostgevel van de woning een oprit aanwezig. Voor het hek van de oprit zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar. Tot slot is aan de westgevel van de woning één parkeerplaats aanwezig. Omdat deze parkeerplaats is gelegen achter een hek, kan deze parkeerplaats in de huidige staat enkel worden gebruikt als privéparkeerplaats. In totaal zijn in de huidige situatie 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de overige 3 parkeerplaatsen dienen aanpassingen plaats te vinden op eigen terrein of dient binnen acceptabele loopafstand parkeergelegenheid te worden geregeld. Op dit moment is de parkeerbehoefte ondervangen door een overeenkomst voor de huur van een parkeerterrein binnen ongeveer 100 meter afstand van de projectlocatie. Het gaat om een locatie op het achterliggende bedrijfsterrein waar planologisch parkeervoorzieningen reeds zijn toegestaan. Het parkeerterrein is omsloten door bebouwing en een hek. Allegro B&B is in bezit van een sleutel. Ter plaatse van het hek zal het parkeerterrein herkenbaar worden gemaakt als parkeerterrein voor B&B Allegro door bebording. Het bedrijf behorende bij het parkeerterrein heeft zelf een minimale parkeerbehoefte en er is ruimschoots parkeergelegenheid, waardoor het aangewezen terrein niet gebruikt wordt ten behoeve van het bedrijf zelf. Hierdoor is het plan qua parkeren haalbaar geacht. Hoewel de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt afgesloten, bestaat de mogelijkheid dat deze in de toekomst wordt ontbonden. In dat geval blijft de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.2.4 van de regels gelden. Dit kan betekenen dat één of meerdere functies (recreatief zwemmen, bed & breakfast en/of lunchroom) niet gebruikt kunnen worden of dat op eigen terrein, dan wel op een ander in de nabijheid gelegen parkeergelegenheid, moet worden voorzien in de parkeernorm.

figuur 8 Foto's van locatie parkeergelegenheid





Indien gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot het realiseren van een woning op kavel 4049, ontstaat een andere situatie dan is beoordeeld door Goudappel Coffeng. In de regels is per functie de parkeernorm opgenomen. Een woning op kavel 4049 zal ten koste gaan van de feitelijke parkeerplaatsen op deze kavel. Bovendien dienen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden vanwege een extra woonfunctie. In elk geval dient aangetoond worden dat voldaan wordt aan de parkeereisen, zoals benoemd in artikel 3.2.4 van de regels. Indien er onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor deze extra woonfunctie, kan dit ten koste gaan van één of meerdere functies (recreatief zwemmen, bed & breakfast en/of lunchroom) of dat op eigen terrein, dan wel op een ander in de nabijheid gelegen parkeergelegenheid, moet worden voorzien in de parkeernorm.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.3.1 Beleidskader

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

In 2012 is het gemeentelijk archeologie beleid 'Nota archeologie gemeente Zwijndrecht' vastgesteld. Archeologische monumenten met een hoge en zeer hoge waarden en de gebieden met een middelhoge en hoge archeologisch waarde worden beschermd door middel van 7 verschillende dubbelbestemmingen. Voor nieuwe ontwikkeling binnen deze gebieden moet ter bescherming van deze waarden een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De voorgenomen planlocatie heeft binnen het bestemmingsplan 'Heerjansdam – Gors' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, of;
- c. een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

#### **4.3.2 Situatie plangebied archeologie**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden door Bureau voor Archeologie (zie bijlage). Hieruit blijkt dat indien in het plangebied oeverafzettingen van de Waal aanwezig zijn, dat resten vanaf de IJzertijd aanwezig kunnen zijn. Gezien de ligging binnen een bebouwingslint dat op de 14<sup>e</sup> eeuwse dam is ontstaan, kunnen in het plangebied resten gerelateerd aan de damconstructie en resten gerelateerd aan bewoning voorkomen. In het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw was in een deel van het plangebied bebouwing aanwezig. Aanbevolen is om de dubbelbestemming Waarde Archeologie te handhaven. Dat betekent dat bij eventuele toekomstige bouw en/of graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm onder maaiveld aanvullend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In het nieuwe bestemmingsplan is een dubbelbestemming voor bescherming van archeologische waarden opgenomen. Voor bodemversturende bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> of grondbewerkingen zoals werkzaamheden dieper dan 100 cm en ophogen van gronden met meer dan 30 cm, dient conform de daarvoor geldende voorwaarden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### **4.3.3 Situatie plangebied cultuurhistorie**

Het hoofdgebouw van de Bed & Breakfast is een voormalige boerderij. Deze voormalige boerderij is aangemerkt als gemeentelijk monument vanwege de ('nieuwe') voorgevel en het tegeltableau. Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor deze monumentale status, tast het monument niet aan en creëert geen mogelijkheden om het aanzicht van de voormalige boerderij te veranderen. De cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw wordt behouden.

### **4.4 Waterhuishoudkundige situatie**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

#### 4.4.1 Algemeen beleid

##### Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

##### Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

##### Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### 4.4.2 Watertoets

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Er worden geen fysieke wijzigingen doorgevoerd, voorgenomen planologische wijziging betreft enkel het planologisch vastleggen van de huidige situatie en het mogelijk maken van extra activiteiten. Op 2 oktober 2013 is een watervergunning verleend door Waterschap Hollandse Delta voor de schuur (nr. D0023845 en op 12 december 2014 voor het prieel (nr. D0027570)..

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

#### 5.1.1 Beleidskader

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Blijkens de VNG-brochure wordt onder 'gemengd gebied' verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Dit is bijvoorbeeld een stadscentrum met winkels, woningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Volgens de VNG-brochure is bij het omgevingstype gemengd gebied een correctie van één afstandsstep lager mogelijk.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Centrum'. In de Dorpsstraat van Heerjansdam zijn verschillende bedrijven en horecaondernemingen gevestigd en de omliggende objecten hebben ook een centrumfunctie waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn. De projectlocatie ligt dan ook binnen gemengd gebied. Wel dient rekening gehouden te worden met de woonfuncties en om die reden zal ook getoetst worden voor die woonfuncties of voldaan wordt aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk.

Een lunchroom valt in de categorie van restaurants (SBI-code 2008 561) en heeft daarmee conform de VNG-brochure met categorie 1 een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid, geur en gevaar. Deze SBI-code gebruiken wij om de mate van hinder van de lunchroom op omliggende bedrijven en woningen te bepalen. Een overdekt zwembad (SBI-code 2008 931) valt onder categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter vanwege het aspect geluid en 10 meter voor de aspecten geur en gevaar.

Indien de situatie wordt beoordeeld vanuit het uitgangspunt van gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met één stap worden gereduceerd. Dit betekent dat een richtafstand van 10 naar 0 wordt gereduceerd en een richtafstand van 50C naar 30C wordt gereduceerd. Voor de lunchroom wordt derhalve voldaan aan de richtafstand binnen gemengd gebied, maar niet voor de richtafstand voor een rustige woonwijk tot de woonfuncties. Indien het zwembad wordt beschouwd als een standaard zwembad, kan niet voldaan worden aan de geldende richtafstanden voor gemengd gebied noch voor een rustige woonwijk.

Benadrukt moet worden dat de richtafstandenlijsten uitgaan van gemiddeld moderne bedrijven. In de VNG-brochure (editie 2009) staat beschreven dat indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan gemotiveerd kan worden uitgegaan van de daadwerkelijk te

verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Dit achten wij van toepassing op het overdekte zwembad en de lunchroom.

De lunchroom is goed inpasbaar gezien het kleinschalige karakter daarvan en omdat het niet gaat om een horecagelegenheid waarbij het ten gehore brengen van muziek kan leiden tot overlast voor omgeving. Bovendien staat het vigerende bestemmingsplan reeds bedrijven toe tot en met de milieucategorie 2, waaronder ook horeca activiteiten. De lunchroom brengt daarmee minder hinder met zich mee dan de maximaal toegestane bedrijven op deze locatie.

Het zwembad is goed inpasbaar omdat vanwege de kleinschaligheid de milieubelasting minder is dan dat de richtafstanden aangeven in de VNG brochure, om de onderstaande redenen.

- Het zwembad is overdekt en heeft slechts een omvang van 9,88 m lang en 3,60 m breed.
- Het zwembad is expliciet bedoeld voor kleinschalige zwemlessen aan speciale doelgroepen van maximaal 4 personen en voor de gasten van de bed & breakfast (maximaal 8 gasten).
- De zwemlessen niet continue worden gegeven en van korte duur zijn.
- Het zwembad is vergelijkbaar met een zwembad voor privégebruik.
- Geen mogelijkheid tot vrij zwemmen voor buitenstaanders en heeft daarmee een besloten karakter
- De aanwezige installaties (waterpomp (HR-107 ketel, 28 kW), koude-opslag, ventilatoren, pompen, warmtapwater, bevochtiging) zijn in pandig.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan – vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging – niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden.

Het begrip ‘gebied met functiemenging’ wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan stadscentra, dorpskernen en winkelcentra, horeca-concentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid. Binnen de projectlocatie zijn verschillende functies toegestaan, gecombineerd met wonen. Hierbinnen geldt de systematiek van functiemenging. De kleinschalige lunchroom valt onder categorie A. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

In de lijst voor functiemenging zijn ‘Zwembaden overdekt’ (SBI-code 2008 931) ingedeeld in categorie C. De activiteiten zoals genoemd onder B vallen hieronder, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Activiteiten in categorie B kunnen in gemengd gebied worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Activiteiten uit categorie C moeten gezien de relatief grote verkeersaantrekkende werking zijn aangewezen op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. Gezien de kleinschaligheid van de bed & breakfast, is het zwembad in het kader van functiemenging inpasbaar. Het zwembad heeft een minimale verkeersaantrekkende werking, aangezien het zwembad puur een besloten werking heeft. Daarnaast is het zwembad bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

## 5.2 Externe veiligheid

### 5.2.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

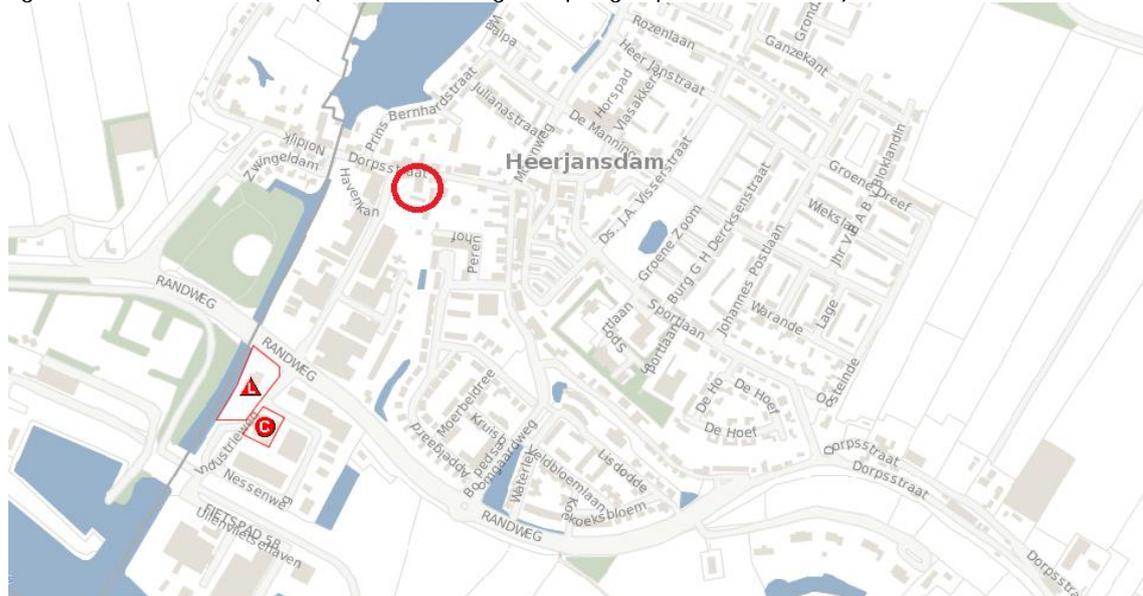
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Op de risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied twee risicovolle activiteiten plaatsvinden. Het betreft LPG Larocar Benzine Verkoopmaatschappij B.V. en Shipcoat B.V. LPG Larocar Benzine Verkoopmaatschappij B.V. heeft een risicocontour van 15 meter. Shipcoat B.V. heeft een richtafstand van 90 meter. De projectlocatie is gelegen in gemengd gebied, waarna de richtafstand met één afstandsstap kan worden verlaagd. De te hanteren richtafstanden zijn dan 5 en 70 meter. De projectlocatie is gelegen op circa 300 meter van de LPG en op circa 310 meter van Shipcoat B.V. De projectplannen liggen niet binnen een risicoafstand van de risicovolle activiteiten.

figuur 9 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart geraadpleegd op 18 oktober 2016)



Het plangebied (rood omlijnd in figuur 7) bevindt zich in de nabijheid van twee risicovolle activiteiten. De projectlocatie bevindt zich niet binnen de risicocontour van de risicovolle activiteiten. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het plan.

## 5.3 Bodem (milieukundig)

### 5.3.1 Beleidskader

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een functiewijziging van het betreffende perceel. Woonfuncties waren al toegestaan binnen het plangebied. Dit verandert niet door de projectplannen. Er vinden geen bodemroerende activiteiten plaats. Er worden geen mogelijkheden gecreëerd waardoor bodemroerende activiteiten plaatsvinden.

## 5.4 Geluid

### 5.4.1 Beleidskader

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

### 5.4.2 Situatie plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Dorpsstraat, wat een 30 km weg is. Voor 30 km wegen geldt dat geen toetsingszone van toepassing is. Aan de Wet geluidhinder hoeft daarom niet

getoetst te worden. De parkeerplaatsen, overkapping en toegangspoort zijn zelf geen geluidsgevoelig objecten. Er worden met voorliggend bestemmingsplan geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd, het betreft de legalisatie van parkeerplaatsen, overkapping en toegangspoort en daarnaast het uitbreiden van functionaliteit van de reeds aanwezige zwembad en eetzaal.

## 5.5 Luchtkwaliteit

### 5.5.1 Beleidskader

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

#### **AMvB 'niet in betekenende mate'**

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>) voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

### 5.5.2 Situatie plangebied

In onderhavig geval is op basis van het onderzoek van Goudappel Coffeng bekend dat sprake is van een verkeersgeneratie van maximaal 70 motorvoertuigen per dag van/naar de projectlocatie. Op basis van de NIBM-rekentool kan geconcludeerd worden dat op basis van een worst-case berekening de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	70
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

### Goed woon- en leefklimaat

Op [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) (geraadpleegd op 21 december 2016) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2014 van fijnstof PM<sub>10</sub> 21,10 µg/m<sup>3</sup>, van fijnstof PM<sub>2,5</sub> 13,89 µg/m<sup>3</sup> en van stikstofdioxide NO<sub>2</sub> 22,60 µg/m<sup>3</sup> zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>, voor fijnstof PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup> en voor fijnstof PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup> de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2013	22,60	21,10	13,89

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## 5.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelricht-

lijn en de Habitatrictlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

### 5.6.1 Beleid en normstelling

#### Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

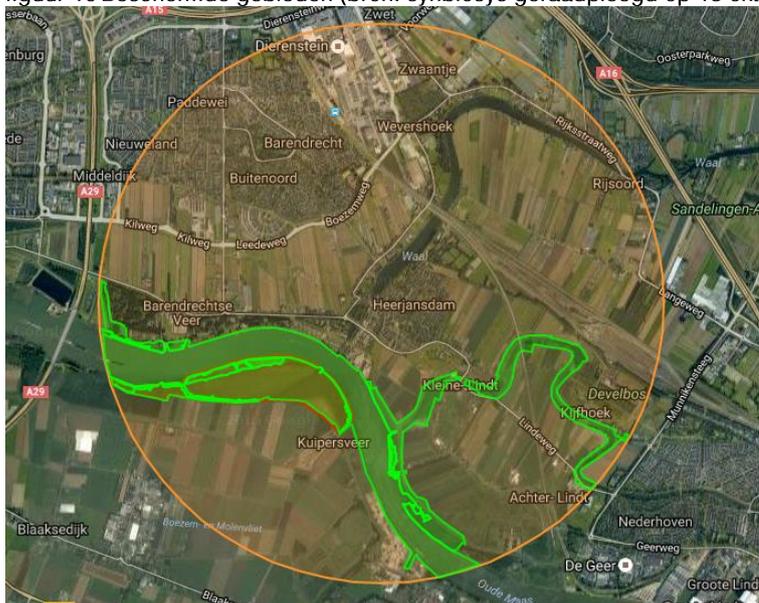
#### Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

#### Relatie project

De projectlocatie vindt plaats in het centrum van Heerjansdam. Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats, verblijfplaatsen van beschermde soorten worden niet aangetast. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

figuur 10 Beschermde gebieden (bron: sybiosys geraadpleegd op 18 oktober 2016)



## 5.7 Mer-beoordeling

### 5.7.1 Beleidskader

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als voorgenomen ontwikkeling in stedelijk gebied is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

#### 1. Kenmerken van de projecten

In 2012 is vergunning verleend voor het bouwen van het bijgebouw en ontheffing verleend voor kortdurende overnachtingen van gasten van de B&B. In het bijgebouw is een zwembad gerealiseerd. Het prieel en de schuur zijn vergund, maar eveneens als het bijgebouw niet planologisch vastgelegd. De vier parkeerplekken die worden gebruikt voor de B&B, zijn in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is de toegangspoort, de tuin in de woonfunctie ten behoeve van de B&B en de overkapping in strijd met het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan dient de huidige strijdigheden te legaliseren. De vier parkeerplekken die in strijd zijn met het bestemmingsplan, worden planologisch ingepast. Daarnaast worden de toegangspoort en de overkapping gelegaliseerd. Naast het legaliseren van de huidige strijdigheden, bestaat de wens om kleinschalig zwembaden te geven aan speciale doelgroepen in het zwembad van de B&B en de bestaande voorzieningen tevens te gebruiken voor een lunch-

room. De vier parkeerplekken dienen te worden gelegaliseerd. Het bouwvlak met woonbestemming aan de zuidzijde van het perceel blijft in het nieuwe bestemmingsplan behouden.

## **2. Plaats van de projecten**

De locatie is gelegen aan de Dorpsstraat 28 te Heerjansdam. De B&B is gelegen aan de rand van het centrum van Heerjansdam. De locatie wordt omringd door woningen. Aan de zuidzijde bevindt zich het industriegebied Gors. Er zijn geen beschermde natuurgebieden in de nabije omgeving. De locatie heeft een archeologische waarde.

## **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Voorgenomen ontwikkeling zorgt met name voor meer parkeerdruk en parkeerbewegingen. Uit de geanalyseerde ruimtelijke en milieutechnische aspecten blijkt dat deze ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

## 6 Juridische paragraaf

### Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

### Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Centrum', 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'. Binnen deze bestemmingen kan de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd worden.

Voor de planregels is aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Zwijndrecht gangbaar is. Aanvullend zijn enkele bepalingen opgenomen om de huidige strijdigheid op de planlocatie te legaliseren en de gewenste mogelijkheden juridisch vast te leggen.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derdebelanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Ten behoeve van de legalisatie van de bed & breakfast met bijbehorende lunchroom en zwembad aan de Dorpsstraat 28 te Heerjansdam is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Zwijndrecht en eigenaar van de B&B, de heer T.A. van Bebberen. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan de initiatiefnemer.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de uniforme voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd voor zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerpbestemmingsplan, met bijbehorende bijlagen, is digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website;
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het overleg en de zienswijzen worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwerkt.

Bijlage

1

Verkeer- en parkeeronderzoek Goud-  
appel Coffeng

Bijlage

2

Archeologisch onderzoek



