



Plan

Bestemmingsplan Nehemia Gemeente Zwijndrecht februari 2014



ruimte voor ideeën

Imro code: NL.IMRO.0642.mp13nehemia-3001

ruimtelijke
denkers

wissing

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept 1 Eindconcept	mei 2013 juli 2013
02	Ontwerp	september 2013
03	Vastgesteld Raad	4 februari 2014

Bestemmingsplan

Nehemia

Opdrachtgever

LMA Architecten, in opdracht van Nehemia Ministries

Documentnaam

539-BP Nehemia-20140204-hb-TL-BP vastgesteld

IDN

NL.IMR0.0642.mp13nehemia-3001

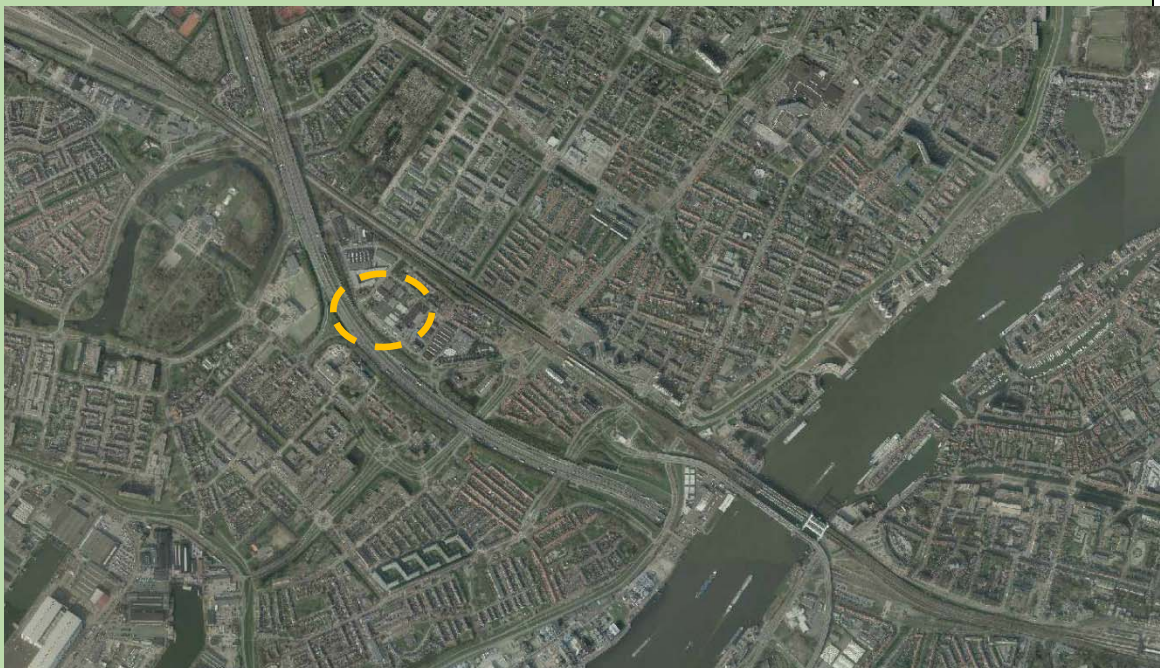
Datum

6-2-2014

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Planbeschrijving	3
2.1	Beschrijving plangebied	3
2.2	Toevoeging van maatschappelijke functie	4
2.3	Verkeer en parkeren	4
hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Beleid	5
3.3	Milieuaspecten	10
3.4	Economische uitvoerbaarheid	23
3.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
hoofdstuk 4	Juridische aspecten	24
4.1	Plansystematiek	24
4.2	Planregels	24
4.3	Handhaving	27
hoofdstuk 5	Overzicht bijlagen	29



Figuur 1.1 Ligging plangebied bestemmingsplan.

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de H.A. Lorentzstraat 5 is de geloofsgemeenschap Nehemia Ministries gevestigd. In 1980 is de geloofsgemeenschap gestart en is sindsdien uitgegroeid tot een volwaardige kerkgemeenschap. Nehemia is gevestigd in een oud fabriekscomplex dat door de jaren is uitgebouwd tot een multifunctionele kerk. Hierbij zijn de oude productiehallen omgevormd tot hoofdzalen waar wekelijks 2 diensten worden gehouden. Om de bestaande functies meer ruimte te geven, wil Nehemia het naastgelegen pand gebruiken voor de bestaande activiteiten.

De gemeente Zwijndrecht heeft aangegeven welwillend tegenover het beoogde initiatief te staan. Om dit mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In de conceptfase van dit plan, is het bestemmingsplan Corridor op 18 juni 2013 vastgesteld. Het plangebied van dit plan ligt weliswaar volledig binnen de contouren van het plan 'Corridor', maar het was niet meer mogelijk om dit initiatief in dat bestemmingsplan op te nemen. Derhalve wordt een separate procedure doorlopen middels dit (postzegel)bestemmingsplan om het beoogde toekomstige gebruik juridisch-planologisch mogelijk te maken.

In de overige paragrafen in dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de precieze ligging is van het onderhavige plangebied. Vervolgens wordt aangegeven welk bestemmingsplan vigerend is, ofwel in ontwikkeling is. Afsluitend wordt een leeswijzer geboden voor de rest van deze toelichting.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Corridor. Corridor omvat een deel van de rijksweg A16, het spoortraject tussen Dordrecht en Rotterdam en het hiertussen gelegen gebied. Het plangebied van dit (postzegel)bestemmingsplan ligt tussen de H.A. Lorentzstraat, de Anthoni van Leeuwenhoekstraat en Dirck Uytenboogaertstraat. Binnen het plangebied zijn alle gronden betrokken die onderdeel uitmaken van Nehemia Ministries. De locatie is specifiek aangegeven in figuur 1.1.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan 'Nehemia' voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor een klein gedeelte van het bedrijventerrein Corridor. Onlangs is voor het gehele bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit (postzegel)bestemmingsplan vervangt een gedeelte van het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Corridor	18-06-2013

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 worden vervolgens eerst de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt, eveneens in hoofdstuk 3, de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, akoestische onderzoeken en dergelijke. In hoofdstuk 4 wordt de juridische vertaling beschreven van het plangebied. Tot slot is een overzicht van de bijlagen gegeven.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied bevindt zich op het bedrijventerrein van Corridor en ligt tussen de H.A. Lorentzstraat aan de zuidzijde, Anthoni van Leeuwenhoekstraat aan de noordzijde en de Dirck Uytenboogaertstraat aan de westzijde. Ten noorden bevinden zich burgerwoningen, waarna verder ten noorden de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht is gelegen. Aan de zuidzijde is een groenstrook aanwezig. Deze groenstrook vormt een buffer naar de rijksweg A16. Hier bevindt zich eveneens een geluidscherm.

Hoewel het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein, is er toch een diversiteit aan functies aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Zo ligt aan de oostzijde een bouwmarkt en een kantoorgebouw waarbinnen zich ook een wokrestaurant bevindt. Aan de westzijde is een autoverhuurbedrijf aanwezig en verderop een bedrijfswoning. Aan de noord(west)zijde zijn bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig.

In figuur 1.1 is een luchtfoto van de locatie opgenomen. In figuur 2.1, 2.2 en 2.3 zijn foto's opgenomen van de voorzijden van de verschillende zijden van de gebouwen.



Figuur 2.1 Huidige situatie voorzijde H.A. Lorentzstraat 5.



Figuur 2.2 Huidige locatie van kringloopwinkel Nehemia aan de Anthoni van Leeuwenhoekstraat



Figuur 2.3 Huidige situatie voorzijde Dirck Uytenboogaertstraat 6.

Binnen het plangebied zelf is aan de H.A. Lorentzstraat 5 al vele jaren Nehemia Ministries gevestigd. Dit gebruik is ook als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Als ondergeschikt onderdeel van de werkzaamheden en gebruik van de gronden door Nehemia is aan de achterzijde van het terrein, aan de Anthoni van Leeuwenhoekstraat 18, een kringloopwinkel gevestigd. Ander gebruik dan een kringloopwinkel heeft men hier niet voor ogen. Om dit bestaand gebruik goed te regelen, is in dit bestemmingsplan opgenomen, dat op deze locatie

detailhandel is toegestaan, maar dan uitsluitend in de vorm van een kringloopwinkel. Daaraan gekoppeld zit een vereiste dat het onderdeel moet uitmaken van de naastgelegen maatschappelijke voorzieningen; in dit geval Nehemia.

2.2 Toevoeging van maatschappelijke functie

Met dit plan wordt beoogd om de bestaande bebouwing aan de Dirck Uytenboogaertstraat 6 te gebruiken om enkele bestaande functies ter plaatse van het naastgelegen pand, H.A. Lorentzstraat 5, over te brengen. Sloop en nieuwbouw zal hier dan ook niet aan de orde zijn. Met het overbrengen van verschillende activiteiten naar het naastgelegen gebouw, ontstaat er weer voldoende functioneringsruimte voor de kerk. Uitbreiding van de kerk voor wat betreft het bezoekersaantal is hier in ieder geval niet hetgeen wat voor ogen ligt. Mocht in de toekomst sprake zijn van een autonome groei, dan zal met de brandweer, de gemeente en andere instanties gekeken moeten worden naar veiligheid en bijvoorbeeld de verkeers- en parkeerafwikkelingen.

Het aanzicht van het gebouw zal wel worden gewijzigd, maar zal voldoen aan de eisen die in de welstandsnota zijn opgenomen. De bestaande situatie is terug te vinden in figuur 2.3. De oppervlakte van het bestaande gebouw waarvoor de maatschappelijke functie tevens als gebruiksmogelijkheid krijgt toebedeeld, bedraagt circa 1.750 m².

2.3 Verkeer en parkeren

Nehemia Ministries is al sinds vele jaren gevestigd aan de H.A. Lorentzstraat 5. Bezoekers komen hier al veelal met auto of met de fiets naartoe. Ook de nabije ligging van het treinstation is in deze gunstig. Door de goede bereikbaarheid met de trein kan het OV een goed alternatief bieden voor de auto. De diensten van Nehemia worden gehouden in de avonden en op zondagen. Om een overdruk te voorkomen worden op één dag twee diensten gehouden, waardoor de piek in parkeerbehoeft kleiner is dan verwacht met het bestaande bezoekersaantal.

Omdat de meeste bedrijven in de avonden en op zondagen niet geopend zijn, worden parkeervoorzieningen die aanwezig zijn ten behoeve van die bedrijven gebruikt door Nehemia. Hier zijn ook werkafspraken gemaakt met de omgeving en gebeurt in goede harmonie met omliggende bedrijven. Met parkeerwachten wordt eveneens gezorgd dat het verkeer op een goede manier worden gedirigeerd naar de juiste parkeerterreinen. Door het dubbelbenutten van de bestaande parkeerplaatsen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de schaarse ruimte. Op dit moment kan worden gesteld dat er geen parkeerproblemen aanwezig zijn.

Met het overbrengen van de huidige activiteiten naar het naastgelegen pand, zal geen of nauwelijks sprake zijn van een toename van de parkeervraag. Desalniettemin zal een gedeelte van de onbebouwde grond naast het pand van Dirck Uytenboogaertstraat worden gebruikt ter aanvulling op de parkeermogelijkheden. Naar schatting zouden hier circa 25 auto's op het terrein kunnen parkeren. Het terrein heeft op dit moment een soortgelijk gebruik ten behoeve van het huidige bedrijf ter plaatse.

hoofdstuk 3 **Uitvoerbaarheid**

3.1 **Inleiding**

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, (milieu)aspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan 'Nehemia' is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 **Beleid**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verschillende wettelijke kaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Er wordt inzicht gegeven in de beleidsstukken op verschillende niveaus. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd. Vervolgens wordt het provinciale en regionale beleid beschreven en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsstukken. Voor het sectorale beleid is bij ieder sectoraal aspect een wettelijk kader opgenomen zodat alle informatie over één onderwerp op hetzelfde punt is verzameld.

3.2.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen meer. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. In de SVIR zijn 3 hoofddoelstellingen opgesteld en deze doelstellingen zijn vertaald in 13 Nationale belangen. Geen van deze nationale belangen is van directe invloed op dit bestemmingsplan.

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is met de aanvulling op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en

spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een extra functie binnen bestaande bebouwing toe te staan, hierdoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie rijksbeleid

De ontwikkeling heeft geen raakvlakken met het rijksbeleid en daarmee ook niet strijdig met de SVIR en het Barro.

3.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie – Visie op Zuid-Holland (2010)

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en geeft een doorkijk naar 2040. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Tot 2020 staan voor het stedelijk netwerk de volgende provinciale belangen centraal:

- ▶ versterken van het stedelijk netwerk en versterken van vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra;
- ▶ optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters;
- ▶ verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- ▶ voldoende aanbod van verschillende woonmilieus;
- ▶ voorzien in een gezonde leefomgeving.

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangewezen als bedrijventerrein, grenzend aan en doorlopend met het gebied dat is aangeduid als "stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer". Als beschrijving bij de als bedrijventerrein aangewezen gebieden is, dat hier sprake is van een "aangesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen productie, transport en distributie, veilingen, nutsvoorzieningen evenals hieraan verbonden kantoorfuncties".

Naast het sturen op functies, 'wat en waar', wil de provincie ook sturen op kwaliteit, 'waar en welke'. Op de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Op de kwaliteitskaart van Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer'. In de structuurvisie is dit als volgt gedefinieerd: "delen van het stads- en dorpsgebied die in de nabijheid en invloedssfeer liggen van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet".

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ook blijft de bedrijfsbestemming gehandhaafd en wordt er met dit plan geen verandering in de milieuzonering gemaakt. Wel wordt met dit bestemmingsplan beoogd om een extra functie toe te wijzen aan bestaande bebouwing. Hiermee kan worden ingespeeld op leegstand en wordt hiermee actief bijgedragen aan een leefbare woon- en werkomgeving.

Verordening Ruimte

De provinciale Verordening Ruimte, gelijktijdig vastgesteld met de structuurvisie, schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen voor onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang. Het gaat daarbij om regels over bebouwings-contouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en heliavens, molen - en landgoedbiotopen. Onderstaande regels die in de verordening zijn opgenomen, zijn van toepassing op het bestemmingsplan.

- ▶ Uitsluiten bedrijfswoningen. Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Dit uitgezonderd woningen behorende bij woonwerkeenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan.
- ▶ Hoogst mogelijke milieucategorie. Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken.
- ▶ Kleinschalige zelfstandige kantoren zijn toegestaan buiten de kantoorontwikkelingslocaties tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m².
- ▶ Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan buiten de kantoorontwikkelingslocaties met een bruto vloeroppervlak die minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m².

De voorgenoemde regels hebben een vertaling gekregen in de planregels van het bestemmingsplan Corridor. Deze regels zijn integraal overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in dezelfde milieuzonering als is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Corridor. De hoogst mogelijke milieuzonering is daarbij toegestaan. Aanvullend op de bedrijfsmogelijkheden is een extra functie opgenomen. Dit betreft een aanvulling op de al bestaande en aanwezige maatschappelijke functie.

Actualisaties Structuurvisie en Verordening Ruimte

Na de in werking treding van de Structuurvisie en Verordening Ruimte in 2010 heeft de Provincie besloten om ieder jaar een herziening of actualisatie op beide documenten vast te stellen. Inmiddels is de eerste en tweede herziening en de actualisatie vastgesteld. De laatste versie dateert van 30 januari 2013. In de actualisaties staan onderwerpen als herijking EHS, nieuwe glastuinbouwlocaties en bebouwing in het buitengebied. Er zijn geen onderwerpen opgenomen die van invloed zijn op het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

In de Verordening Ruimte is een aantal bepalingen opgenomen die vertaald zijn in de regels van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet in strijd met een van de bepalingen uit de Verordening, of met het beleid in de Structuurvisie. De actualisaties op de Structuurvisie en Verordening hebben geen directe uitwerking op dit bestemmingsplan.

3.2.3 Regionaal beleid

Uitvoeringsstrategie bedrijventerreinen voor de Drechtsteden 2009

De Uitvoeringsstrategie bedrijventerreinen voor de Drechtsteden definieert de regionale opgave en ambitie voor beleid en stelt de doelstellingen van de Drechtsteden tot 2020 vast. De opgave bestaat uit het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, het herstructureren en onttrekken van bedrijventerreinen om de vraag uit de markt te honoreren. De strategie heeft 58 aanwezige individuele bedrijventerreinen gebundeld tot zes regionale terreinclusters die relevant zijn voor de regio als geheel. Het bedrijventerrein, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uit maakt, is niet opgenomen in één van de regionale clusters. De clusters zijn aangewezen als gebieden waar een kwaliteitsslag gepleegd moet worden. Voor wat betreft het bedrijventerrein betekent dat voorsnog dat hier geen herstructureringsacties aanwezig zijn.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad'

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

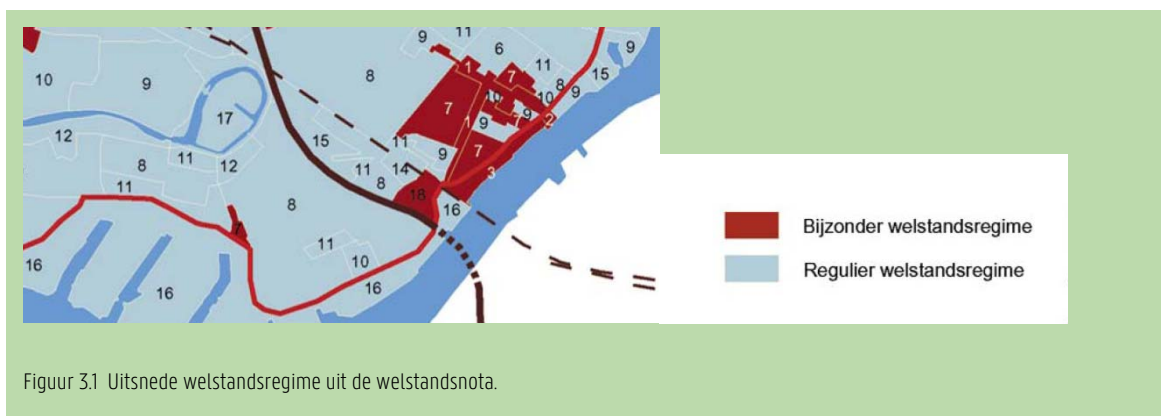
In de visie worden diverse opgaven omschreven waaronder het streven naar meer specialistische kennisintensieve en dienstverlenende bedrijvigheid. Daarbij is het van belang dat de economische basis van Zwijndrecht versterkt wordt door zowel bestaande bedrijvigheid te koesteren, als de vestiging van nieuwe bedrijvigheid te stimuleren. Het gebied waar dit plan onderdeel van uit maakt, is in de structuurvisie aangeduid als bedrijventerrein. In de visie worden een twintigtal structuurvisieprojecten beschreven die moeten bijdragen aan de versterking van een goede bereikbare ondernemende tuinstad. Deze projecten zijn niet van invloed op dit plangebied.

Conclusie

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als bedrijventerrein (west). Deze aanwijzing komt ook op deze plaats terug in het bestemmingsplan, de bestemming Bedrijf is immers op deze locatie opgenomen. Dit bestemmingsplan biedt een extra gebruiksmogelijkheid voor reeds bestaande bebouwing. Met deze aanpassing kan en wordt geen verdere invulling gegeven aan de structuurvisieprojecten.

Welstandsnota Zwijndrecht 2004

De Welstandsnota Zwijndrecht (juni 2004) is een beleidsdocument dat de gemeente de mogelijkheid geeft om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen, maar ook om gebieden aan te wijzen waar een bijzondere kwaliteit gewenst is. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en ieder afzonderlijk gebied behouden. De relatie met het bestemmingsplan is van belang omdat datgene wat buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan geldt door de Welstandsnota wordt geregeld. De gebieds- of objectgerichte welstandscriteria zijn het toetsingskader van de invulling van de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke envelop.



In Zwijndrecht zijn twee welstandsregimes mogelijk:

- 1 het bijzondere welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is;
- 2 het reguliere welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd.

Het plangebied valt binnen een gebied dat staat aangemerkt als 'traditioneel bedrijfsterrein' (gebied 15 zoals aangegeven in figuur 3.1). Voor de aanwezige bebouwing langs een eenvoudige hoofdstructuur geldt een regulier welstandsregime gericht op beheer van de openbare ruimte en het goed functioneren van het terrein.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een gebruiksmogelijkheid toegevoegd aan de bestaande situatie op het bedrijventerrein. Dit betreft het gebruik voor een maatschappelijk doel. Nieuwbouw of verbouwing van de buitenzijde is hier vooralsnog niet aan de orde. De welstandsnota wordt daarom ter kennisgeving opgenomen en geldt als toetsingskader voor eventuele toekomstige initiatieven om de uitstraling van het bestaande pand te wijzigen.

Parkeerbeleidsplan (2009)

In dit parkeerbeleidsplan zijn de beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten van de gemeente Zwijndrecht met betrekking tot het parkeren in de hele gemeente verrat. Op basis van dit beleid zijn de maatregelen die hieruit voortvloeien in een uitvoeringsprogramma beschreven en zijn de organisatorische en financiële consequenties benoemd.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht 2006 – 2015 is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVVP biedt een kader voor het uitwerken van het parkeerbeleidsplan. De beoogde doelen van het parkeerbeleid zijn:

- ▶ Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- ▶ Het faciliteren van noodzakelijk autoverkeer, het beperken van (niet-noodzakelijk) woon-werkverkeer per auto;
- ▶ Het optimaal gebruiken van schaarse ruimte;
- ▶ Het voorkomen van parkeeroverlast;
- ▶ Een minimaal kostendekkende parkeerexploitatie.

In het parkeerbeleidsplan is een beleidsinstrument Woonwijken en een beleidsinstrument Bedrijventerreinen opgenomen.

Bij de bedrijventerreinen moet het aan de aldaar gevestigde bedrijven gerelateerde verkeer kunnen parkeren, alhoewel woon-werkverkeer als niet-noodzakelijke doelgroep wordt gezien. Andere doelgroepen zijn locatievreemd en hoeven daarom niet op de bedrijventerreinen te kunnen parkeren. De parkeergelegenheden op de bedrijventerreinen is onderzocht en er is geen tekort aan parkeerplaatsen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarmee mee wordt beoogd om een deel van de huidige bestaande activiteiten over te brengen naar het naastgelegen gebouw. Hiermee vindt dan ook geen wijziging plaats in het bezoekersaantal of werkende mensen. Desondanks is in paragraaf 2.3 gekeken naar hoe het parkeren is opgelost. Hiermee wordt voldoende rekening gehouden om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het beoogde gebruik.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een extra functie toe te voegen aan het reeds bestaande gebruik en de bestaande bebouwing. Hierdoor is uitgebreid onderzoek naar diverse aspecten niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de verschillende aspecten wel kort behandeld, waarbij uitvoeriger gekeken zal worden naar het aspect 'externe veiligheid', paragraaf 3.3.5.

3.3.2 Milieubeleid

Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" uit 2010 staat beschreven dat de milieukwaliteit van de leefomgeving in Zuid-Holland de afgelopen jaren weliswaar sterk verbeterd is, maar nog steeds niet overal voldoet aan de basiskwaliteit. Om te voorzien in een gezonde leefomgeving zijn de volgende ambities geformuleerd:

- ▶ Beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen;
- ▶ Ontvlechting van het vrachtgoederenvervoer in de Drechtsteden door de aanleg van RoBel en A4-Zuid;
- ▶ Provinciedekkend basisnet externe veiligheid toewijzen en risicovolle bedrijven hieraan koppelen;
- ▶ Gebiedsgericht differentiëren in milieukwaliteiten;
- ▶ Risicovolle bedrijven concentreren.

Gemeentelijk beleid

Het Milieubeleidsplan 2010 - 2014 (MBP '10) legt de inhoudelijke focus vast waarbinnen de komende jaren gewerkt wordt aan het Zwijndrechtse milieu. Het milieu uitvoeringsplan (DUP) is het realisatieprogramma van het milieubeleidsplan en wordt jaarlijks geactualiseerd. In het DUP zijn de globale doelstellingen uit het MBP '10 uitgewerkt in uitvoeringsaspecten, capaciteit en middelen.

Het milieubeleidsplan bevat een overzichtelijk aantal concrete ambities en doelstellingen. De behoefte aan een compact en realistisch milieubeleidsplan heeft geresulteerd in een document waarin nadrukkelijk keuzes zijn

gemaakt. De inhoud van het Milieubeleid is opgesplitst in thema's, die zijn gestructureerd aan de hand van twee ontwikkelingen:

- ▶ Milieu in ruimtelijke ontwikkeling: bevat de thema's die vanuit milieu de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente aangaan;
- ▶ Milieu in sociaal-economische ontwikkeling: bevat de thema's die de lokale economie en de bevolking aangaan.

Conclusie

In de onderstaande paragrafen staan alle milieuaspecten beschreven en is de ontwikkeling aan alle verschillende milieuaspecten getoetst. Deze aspecten leveren geen belemmering op, waarmee voldaan wordt aan het provinciale en gemeentelijke milieubeleid.

3.3.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan blijft de aanwezige functie gehandhaafd, te weten de bestemming Bedrijf. Wel wordt op deze locatie de mogelijkheid geboden om het bestaande gebouw te gebruiken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Hiermee voorziet het bestemmingsplan niet in functiewijziging en is eveneens roering in de grond niet noodzakelijk voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De gemeente Zwijndrecht beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waarin de algemene bodemkwaliteit is vastgelegd. Op basis van deze kaart en het feit dat de beoogde wijziging niet leidt tot roering van de grond, kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

3.3.4 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

In de Wgh is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening-night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

Geluidszones wegen

In de Wgh zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt het hier opvolgende tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidszone kent.

- Aantal rijstroken	- Buitenstedelijk gebied	- Binnenstedelijk gebied
- of meer	- 600 m	- 350 m
- 3 of 4	- 400 m	- 350 m
- of 2	- 250 m	- 200 m

Beoordeling (spoor)wegverkeerslawaai

Het gedeelte van de Dirck Uytenboogaertstraat waar het plangebied direct aan grenst, betreft een 30 km/h weg. Het weggedeelte ten zuidwesten daarvan en tevens de H.A. Lorentzstraat betreft een 50 km/h weg. Het plangebied ligt in de geluidszone van deze weg. Daarnaast bevindt zich op korte afstand de rijksweg A16. Het plangebied ligt ook binnen de geluidszones van deze weg.

Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht. De spoorlijn Rotterdam – Dordrecht heeft een onderzoekszone volgens de Wet geluidhinder van 1.100 meter. Het plangebied valt geheel binnen deze onderzoekszone. Indien geluidsgevoelige functies, zoals woningen, maar ook onderwijsgebouwen, worden beoogd die binnen de geluidszone van de diverse wegen ligt, dan is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Binnen het plangebied wordt voor een gedeelte de mogelijkheid tot het gebruik van een maatschappelijke functie toegevoegd. Voor dit gedeelte is in de regels en op de kaart met een aanduiding opgenomen dat geluidsgevoelige functies hier niet zijn toegestaan. Een nadere akoestische beoordeling is derhalve niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan. In de regels is wel opgenomen dat mag worden afgeweken van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten – geluidsgevoelige functie' indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat. In dat geval zou dat gedeelte van het gebouw ook gebruikt kunnen worden voor educatieve doeleinden, zoals die ook reeds aanwezig zijn in het bestaande gedeelte.

Beoordeling Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein 'Groote Lindt'. In figuur 3.2 is de geluidscontour van het bedrijventerrein weergegeven. Hiermee wordt aangegeven waar de 50 dB(A) contour zich bevindt. Buiten deze contour is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Binnen die geluidszone is wel onderzoek nodig indien nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt. In de omgeving bevindt zich ook het gezoneerde bedrijventerrein 'Kijfhoek'. Voor dit bedrijventerrein worden herberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een kleinere geluidscontour kan worden aangehouden dan nu het geval is. Desondanks dient vooralsnog rekening te worden gehouden met de huidige geluidscontour van 'Kijfhoek'. Deze bestaande geluidscontour valt echter niet over het plangebied, waardoor in het kader van dit bestemmingsplan hier verder geen rekening mee gehouden hoeft te worden.



Figuur 3.2 Geluidscontour industrielawaai Groote Lindt. Bron: Milieudienst Zuid-Holland Zuid

Gelet op de ligging buiten de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein 'Groote Lindt' en 'Kijfhoek' is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan staat extra ruimte toe aan maatschappelijke voorzieningen. Binnen dat gebied zijn geluidsgevoelige activiteiten met een aanduiding uitgesloten. Met een nader akoestisch onderzoek zou hier eventueel van afgeweken kunnen worden. Lettende op het voorgaande is nader akoestisch onderzoek voor de vaststelling van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

3.3.5 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er voor ieder bestemmingsplan onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Luchtkwaliteit, Wlk).

Wettelijk kader

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

- ▶ de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- ▶ de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheid per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);

- ▶ bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- ▶ de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- ▶ het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Beoordeling en conclusie

Met dit plan wordt beoogd om de gebruiksmogelijkheden van een bestaand bebouwd perceel te verruimen. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden zullen niet leiden tot een significante wijziging in het aantal vervoersbewegingen ter plaatse, waardoor de invloed op de luchtkwaliteit minimaal zal zijn. De beoogde verruiming van de gebruiksmogelijkheden valt onder de NIBM regeling. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3.6 Externe veiligheid

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

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Wettelijk kader

Kader Plaatsgebonden risico

Het Plaatsgebonden risico (PR) is een begrip dat uitdrukking geeft aan de mate van externe veiligheid van een locatie. Het PR wordt gedefinieerd als "de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit". De kans van 1 op 1 miljoen (10⁻⁶) wordt in de regelgeving gebruikt als grens- of richtwaarde voor kwetsbare objecten, respectievelijk beperkt kwetsbare objecten. De PR 10⁻⁶ contour drukt dus een afstand uit waarbinnen woningen of andere kwetsbare objecten niet zijn toegelaten.

Kader Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans 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, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Anders gezegd geeft het groepsrisico weer wat de kans is op het overlijden van een groep personen ten gevolge van een ongeval bij een bedrijf of transport van gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen grenswaarde vastgesteld. Wel is er de zogeheten oriënterende waarde. Deze dient door het bevoegde gezag te worden gehanteerd bij de overwegingen betreffende het groepsrisico.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies om bij besluiten in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening rekening te houden met externe veiligheid. In het Bevi zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het Plaatsgebonden Risico (PR). Er geldt een zogenaamde oriënterende waarde als referentie voor het Groepsrisico (GR). Op grond van art. 13, eerste lid van het Bevi moet in de toelichting op het betreffende besluit een verantwoording van het Groepsrisico (GR) worden opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Op dit moment is ter vervanging hiervan het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Btev) in ontwikkeling. Deze is nog niet van kracht geworden.

Voor buisleidingen is per 1 januari 2011 het besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. In het Bevb worden plaatsgebonden risicocontouren en groepsrisico verantwoording gedefinieerd voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is sprake van drie groepen buisleidingen te weten aardgasleidingen, vloeibare brandstof leidingen en de overige leidingen.

Onderzoek

Door AGEL Adviseurs is onderzoek verricht naar de hoogte van het groepsrisico van de nabijgelegen transportroutes voor het onderhavige plangebied. Het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verdeling van het huidige gebruik op de locatie H.A. Lorentzstraat 5 over de locaties H.A. Lorentzstraat 5 en Dirck Uytenboogaertstraat 6.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied is geen sprake van een risicovolle inrichting waarop het Bevi van toepassing is. In de omgeving is wel het rangeerterrein Kijfhoek aanwezig. Het rangeerterrein is een inrichting die onder het Bevi valt en beschikt over een milieuvergunning. Deze vergunning is op 16 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ambtshalve gewijzigd, de revisie vergunning heeft ter inzage gelegen. In dat kader is een kwantitatieve risico-analyse (QRA) uitgevoerd. Uit deze QRA blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de PR 10^{-6} -contour. De contour vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Naast het PR is het GR van het rangeerterrein Kijfhoek van belang. Dit invloedsgebied is circa 1,3 km. Het plangebied ligt op een afstand van 1,2 km van de terreingrens van Kijfhoek. Vanaf het maatgevende punt, waarbij ook de PR-contour een belangrijke rol speelt, is de afstand circa 2 km. Voorts wordt met dit bestemmingsplan beoogd om meer ruimte te bieden voor het bestaande

gebruik van Nehemia, waardoor niet zozeer sprake is van een toename in personendichtheid. Het risico van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, wat mede in relatie staat tot Kijfhoek, is onderstaand verder onderzocht.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de transportroutes rijksweg A16 en de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht. De ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van het aantal aanwezige personen aangemerkt te worden als een kwetsbaar object.

1 Doorgaand spoor Rotterdam - Dordrecht

Uit bijlage 3 van de Circulaire blijkt dat voor de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht een veiligheidszone is vastgesteld van 18 meter. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn bedraagt circa 120 meter. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid. Ten aanzien van het groepsrisico is als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling sprake van een marginale afname van het groepsrisico. Na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling bedraagt de hoogte van het groepsrisico 1,232 maal de oriëntatiewaarde. In de autonome situatie was deze een fractie hoger en was 1,250 maal de oriëntatiewaarde.

2 De rijksweg A16

Voorts blijkt uit bijlage 1 van de Circulaire dat voor de rijksweg A16 een veiligheidszone is vastgesteld van 26 meter. De afstand van het plangebied tot de weg bedraagt circa 80 meter. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat er sprake is van een ruime onderschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor de autonome situatie bedraagt de hoogte van het groepsrisico 0,047 maal de oriëntatiewaarde en voor de toekomstige situatie 0,046 maal de oriëntatiewaarde. Er sprake van een lichte afname van het groepsrisico.

3 Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied, voorbij de snelweg A16 bevindt zich een waterstofleiding met een diameter van 150 mm. De leiding valt onder de NEN-norm 3650 (1992). De PR 10^{-6} -contour ligt niet buiten de contour van de leiding zelf. Gelet op de afstand van de leiding ten opzichte van het plangebied, met daar tussenin de snelweg en op een kortere afstand van de leiding ook woningbouw, zal het vergroten van de gebruiksruimte voor het bestaande gebruik van Nehemia niet leiden tot een significante verandering van het GR.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat er zowel voor de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht als voor de rijksweg A16 geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Voor de spoorlijn is sprake van een geringe overschrijding van de oriëntatiewaarde en voor de rijksweg is sprake van een ruime onderschrijding van de oriëntatiewaarde.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert over het plan en concludeert dat er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, in verband met de lichte overschrijding van de oriëntatiewaarde en het feit dat het groepsrisico niet toeneemt. In het kader van de zelfredzaamheid verdient het volgens de Veiligheidsregio de aanbeveling bij de (her) inrichting van het plangebied de volgende maatregelen te creëren:

- ▶ gebouwen zodanig in richten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen
- ▶ ventilatie die centraal buiten werking kan worden gezet.

Door de gemeente Zwijndrecht is een Notitie verantwoording groepsrisico bestemmingsplan 'Nehemia' opgesteld. Deze verantwoording is opgesteld nadat diverse overlegpartners aan hebben gegeven dat er een beperkte

verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Bijgesloten notitie bevat deze verantwoording (bijlage 3). Bij deze verantwoording is het advies van de regionale brandweer nadrukkelijk betrokken. De gemeente concludeert in deze notitie dat het groepsrisico voor rangeerterrein Kijfhoek, het doorgaand spoor Dordrecht - Rotterdam en de rijksweg A16 zijn verantwoord. De gemeente is zich bewust van de risico's en acht de situatie acceptabel.

3.3.7 Ecologie

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Ecologische Hoofdstructuur

Voor het voortbestaan van verschillende diersoorten is het van belang dat deze zich over land, water of door de lucht kunnen verplaatsen van het ene leefgebied naar het andere. Dit kan middels zogenoemde “stepping stones” (stapstenen) of verbindingszones. EHS is een afkorting voor Ecologische Hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur is op landelijk en Europees niveau aangewezen. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden zijn in de ruimtelijke provinciale structuurvisie en verordening vastgelegd.



Figuur 3.3. Natuurgebieden en EHS.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De ligging van de EHS is weergegeven in figuur 3.3. Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in bouw- of sloopwerkzaamheden. Middels dit bestemmingsplan wordt een extra gebruiksmogelijkheid toegevoegd aan een bestaand gebouw. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal derhalve niet leiden tot verstoring van eventueel beschermde flora en fauna.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen

Bij eventuele sloop- of bouwwerkzaamheden of andere ontwikkelingen in de toekomst, (een nieuwe woning, een nieuw bedrijf, een nieuwe weg) moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

In samenwerking met de gemeente Dordrecht heeft de gemeente Zwijndrecht een tweetal gedragscodes opgesteld waarmee zoveel mogelijk wordt voorkomen dat de natuur door werkzaamheden vernietigd of verstoord wordt. Het gaat hierbij om een gedragscode voor “ruimtelijke ontwikkeling en inrichting” en een voor “bestendig beheer en

onderhoud". Wanneer aantoonbaar wordt gewerkt volgens de gedragscode geldt een ontheffing van de verbodsbepalingen voor een deel van de beschermde soorten planten en dieren.

Indien in de toekomst sprake zal zijn van bouw- of sloopwerkzaamheden, zal er gekeken moeten worden naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten.

Conclusie

Aangezien met dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, maar slechts een functie wordt toegevoegd aan een bestaand gebouw, is nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk. In de toekomst moet wel rekening worden gehouden met de gedragscode zoals is opgesteld door de gemeente Zwijndrecht.

3.3.8 Waterparagraaf

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is de watertoets wettelijk van toepassing. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'.

Wettelijk kader

Beleid Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van een toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Ook voor overige werkzaamheden welke het belang raken van het waterschap, moet op grond van de Keur een ontheffing worden aangevraagd bij het waterschap.

Gemeentelijk rioleringsplan 2009

Het beleid op het gebied van de riolering is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. Per 1 januari 2008 creëert de wet Verankering en bekostiging van gemeentelijke watertaken een aantal wettelijke voorzieningen ten aanzien van de gemeentelijke watertaken door wijziging van de Gemeentewet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet milieubeheer. Met de wetwijzigingen heeft de gemeente de zorgplicht voor:

- ▶ het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- ▶ het inzamelen en verwerken van het afvloeiende hemelwater;
- ▶ het grondwater.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft aan hoe Zwijndrecht met deze drie zorgplichten omgaat. De rioleringszorg in Zwijndrecht heeft zich in de periode 2006-2009 deels ontwikkeld volgens planning. Nagenoeg alle percelen in Zwijndrecht zijn aangesloten op riolering. Vervangingen zijn uitgevoerd of in gang gezet.

Waterstructuurplan Zwijndrecht (2007)

Het Waterstructuurplan is onderdeel van de Strategische keuzennota en vormt een aanvulling op de genoemde maatregelen uit het waterplan "van H tot Z". Dit plan biedt oplossingen voor de problemen van waterberging, slechte doorspoeling en waterverontreiniging in het plangebied. Hoofdkeuzen in dit plan zijn:

- ▶ Het voorkomen van de voorziene wateroverlast en overschrijding van de inundatienorm ten gevolge van de klimaatverandering door meer ruimte voor water te maken;
- ▶ De huidige kwaliteit van het stedelijke water is slecht en dat moet verbeterd worden door schoner water in te laten en meer doorstroming te creëren;
- ▶ Een integrale aanpak is nodig omdat beide opgaven te maken hebben met de hoeveelheid beschikbaar oppervlaktewater en de verbindingen ten behoeve van de doorstroming daartussen.

In het waterstructuurplan zijn drie hoofdoplossingsrichtingen geformuleerd:

- ▶ De Devel tot schoonwaterreservoir ontwikkelen;
- ▶ Het stedelijk waterafvoersysteem herinrichten;
- ▶ Extra ruimte voor waterberging realiseren.

Onderzoek en conclusie

Met dit plan wordt de gebruiksmogelijkheden uitgebreid van een bestaand gebouw. Ten behoeve hiervan zullen geen activiteiten worden gepleegd die van invloed zijn op de waterhuishouding. Een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk.

3.3.9 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen die van invloed op de beoogde toevoeging van een maatschappelijke gebruiksmogelijkheid. Een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk.

3.3.10 Cultuurhistorie

Visie erfgoed en ruimte

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

Een belangrijke pijler van de gemoderniseerde monumentenzorg is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Die verankering is noodzakelijk voor een zorgvuldige omgang met het erfgoed binnen de snelle en omvangrijke veranderingen in de inrichting van stad en land. De verankering van het cultureel

erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. In de tweede plaats dient het cultureel erfgoed, dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan op voorhand hier rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen.

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Provincie

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

- ▶ Topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- ▶ Kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- ▶ Archeologische waarden beschermen;
- ▶ Molenbiotopen beschermen;
- ▶ Landgoed- en kasteelbiotopen beschermen.

Cultuurhistorie is één van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven en te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatietoeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Ook kent het plangebied geen cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie speelt derhalve geen rol in dit bestemmingsplan.

3.3.11 Archeologie

Inleiding

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Wettelijk kader

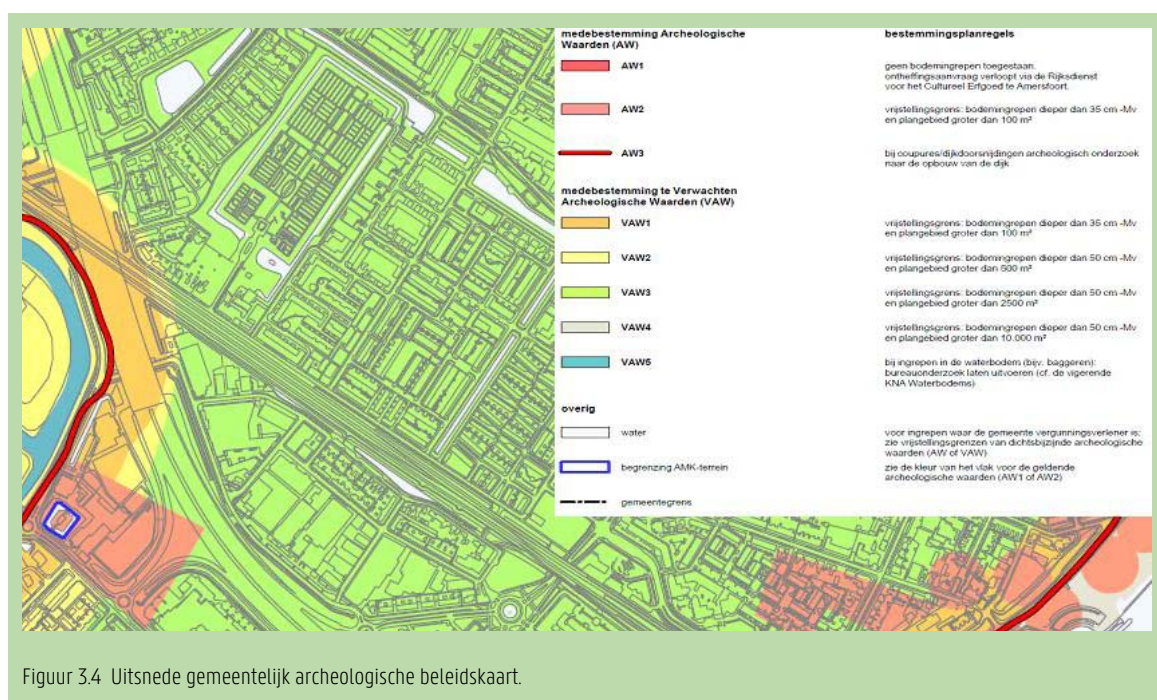
Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische

erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de 'Visie Erfgoed en Ruimte'.

Onderzoek

Begin 2012 heeft de gemeente Zwijndrecht haar archeologie beleid vastgesteld. De archeologische beleidskaart maakt onderscheid tussen meerdere archeologische waardes en archeologische te verwachten waarden. In figuur 3.4 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven met bijbehorende legenda.



Figuur 3.4 Uitsnede gemeentelijk archeologische beleidskaart.

Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied 1 verwachtingswaarde, namelijk VAW3.

- Waarde – Archeologie - 5: De VAW 3 gronden krijgen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 5. De vrijstellingsgrens voor deze gronden geldt bij bodemingrepen tot een diepte van 50 cm en tot een oppervlakte van 2.500 m².

Met dit bestemmingsplan worden geen grondroerende activiteiten beoogd. Het betreft een toevoeging van de gebruiksmogelijkheden binnen een bestaand gebouw. Nader archeologisch onderzoek zal dan ook niet nodig zijn.

Conclusie

In het plangebied bevindt zich op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart de waarde VAW 3. De beleidsregels die hieraan gekoppeld zijn, zijn in dit bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor het beoogde initiatief op deze locatie is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien bouw- of grondroerende werkzaamheden worden beoogd. Met het opnemen van een dubbelbestemming worden de archeologische waarden voldoende beschermd.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Het onderhavige plan is niet GREX-plichtig, conform het Bro. Er is namelijk geen sprake van een aangewezen bouwplan. Ter plaatse wordt de gebruiksmogelijkheden uitgebreid. Met de gemeente is wel overeengekomen dat de plankosten voor dit bestemmingsplan door de initiatiefnemer worden betaald en is er een planschadeovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer.

3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overleginstanties. In totaal hebben vijf instanties hun reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan, waarvan alleen de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid aanleiding had tot opmerkingen op het bestemmingsplan. Deze reactie is samengevat en beantwoord in de Notitie vooroverlegreacties 'Nehemia' (bijlage 2). De reactie is verwerkt in paragraaf 3.3.6 Externe veiligheid en aanvullend is een Notitie verantwoording groepsrisico bestemmingsplan 'Nehemia' door de gemeente Zwijndrecht opgesteld. Ook deze notitie is in paragraaf 3.3.6 verwerkt en als bijlage 3 toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken, vanaf 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het bestemmingsplan in te dienen.

Er zijn voor het bestemmingsplan 'Nehemia' geen zienswijzen ingediend.

hoofdstuk 4 **Juridische aspecten**

4.1 **Plansystematiek**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische verankering van de gewenste ruimtelijke-planologische situatie in het plangebied. De ontwikkeling is vertaald in een globaal gedetailleerd plan. Er wordt namelijk voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat bij de definitieve uitwerking nog enige mogelijkheid is tot afwijken van de bouwplannen. Anderzijds is het plan wel gedetailleerd in die zin, dat, vastgelegd is in de verbeelding waar welke functies toegestaan zijn en waar hoofdgebouwen gerealiseerd zijn.

In dit bestemmingsplan 'Nehemia' wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht.

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

4.2 **Planregels**

4.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

4.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 **Bedrijf**

Het gehele plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Corridor. Het beoogde hoofdgebruik van de percelen is in principe ten behoeve van diverse bedrijvigheden. Met aanduidingen wordt ander gebruik dat afwijkt van het hoofdgebruik mogelijk gemaakt. Hiermee blijven de gebruiksmogelijkheden behouden die op de gronden aanwezig waren. Binnen het plangebied bevindt zich sinds vele jaren een kerkgenootschap. Dit gebruik is voor het bestaande gedeelte van de kerk en nieuw voor een naastgelegen perceel toegestaan. In het bestemmingsplan is dit positief bestemd door het opnemen van de aanduiding 'maatschappelijk'. Daarnaast bevindt zich aan de Anthoni van Leeuwenhoekstraat een kringloopwinkel. De winkel wordt gerund door de naastgelegen kerkgenootschap.

Detailhandel is in principe niet gewenst op het bedrijventerrein, maar gelet op de aard en de omvang van de kringloopwinkel is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan dat specifiek een kringloopwinkel toestaat, mits dit ten dienste staat van de naastgelegen maatschappelijke functie.

Aangezien ter plaatse nog wel een bedrijfsbestemming is opgenomen, is op basis van milieuzonering, die voor het gehele Corridorgebied is gemaakt, een milieucategorie toegewezen aan het perceel. Dit staat op de verbeelding aangeduid.

Voor het gebied dat nieuw de aanduiding 'maatschappelijk' heeft gekregen is er ook nog een andere aanduiding opgenomen. Door de ligging van het gebied tussen een snelweg en het spoor, met tevens 50 km/h wegen in de omgeving, is het gebruik van het gebouw ten behoeve van geluidsgevoelige functies niet zondermeer toegestaan. Deze worden middels de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten – geluidgevoelige functie' uitgesloten.

Artikel 4 Waarde – Archeologie - 5

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is op de verbeelding het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 5. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Binnen de dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Daarnaast mogen gebouwen worden gebouwd binnen Waarde – Archeologie - 2 die maximaal 2.500 m² groot zijn, of maximaal 50 cm diep de grond ingaan, of waarbij geen heiwerkzaamheden nodig zijn. Bij grotere ingrepen dient eerst een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Voorts is het vervangen, vernieuwen en veranderen van bestaande bebouwing mogelijk voor zover het oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Andere bouwwerken mogen alleen gebouwd worden indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de locatie voldoende is vastgelegd en de eventuele aanwezige archeologische waarde niet worden geschaad, of dat schade kan worden voorkomen door regels te verbinden aan de bouwvergunning, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeoloog.

4.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

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

Ondergronds bouwen

In dit artikel is nog een regeling opgenomen over ondergronds bouwen. Voor het uitvoeren van ondergrondse werkzaamheden en werken, geen bouwwerken zijnde gelden geen restricties. Voor bouwwerken is bepaald dat ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak, met een maximale diepte van 3 meter. Ondergrondse bouwwerken tellen mee bij het berekenen van bebouwingspercentage of het maximaal te bebouwen oppervlakte.

Bestaande maten

Voorts is een regeling opgenomen om te voorkomen dat bouwwerken die legaal tot stand zijn gekomen, maar qua maatvoering niet geheel in overeenstemming zijn met het voorliggende bestemmingsplan, worden 'wegbestemd'.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Tot slot is een regeling opgenomen dat invulling geeft aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald.

Deze bepaling die in de regels is opgenomen is bedoeld als uitwerking van de laatste zinsnede. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, omwille de globaliteit. De betreffende onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Als algemene regel zijn bepaalde gebruiken opgenomen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval. Stalling en/of opslag van machines zoals voer-, vaar- of vliegtuigen die niet meer in gebruik zijn binnen het plangebied niet toegestaan; een en ander met uitzondering indien sprake is van normaal gebruik van de bestemming. Tot slot mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt of geëxploiteerd voor prostitutie of als een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Algemeen

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden aan burgemeester en wethouders om het plan te kunnen wijzigen. Wijzigingen kunnen betrekking hebben op de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Dit kan op basis artikel 3.6 Wro, waardoor het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Waarde – Archeologie

Over het gehele plangebied bevindt zich de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5'. Deze dubbelbestemming is opgenomen op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie. Het kan zijn dat uit nader onderzoek blijkt dat op een bepaalde locatie geen sprake is van archeologische waarden of dat archeologisch onderzoek niet meer als noodzakelijk wordt geacht. In zulke gevallen bestaat de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen, om op die gebieden de dubbelbestemming te verwijderen.

Artikel 10 Overige regels (artikel 21)

Werking wettelijke regelingen

In dit artikel is bepaald dat wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) mag een bestemmingsplan enkel en alleen worden gewijzigd volgens de vereiste procedure van de Wro. De Afdeling heeft er bezwaar tegen dat een plan impliciet gewijzigd kan worden. Met dit artikel wordt dit voorkomen.

4.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

4.3 Handhaving

Door handhaving en toezicht controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld 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. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling 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 regels, voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels, door het bouwtoezicht worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning(voor bijvoorbeeld bouwen of aanleggen), maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op

grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

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: last onder bestuursdwang en last onder dwangsom.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder, nadat deze eerst in de gelegenheid is gesteld dit zelf te doen. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan.

Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan tot (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

In het plangebied zal gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen en op de illegale bouw van bouwwerken. Verder zal er bij 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 op grond 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 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.

hoofdstuk 5 **Overzicht bijlagen**

1 Groepsrisicoberekening plangebied Nehemia Ministries te Zwijndrecht

Bureau: AGEL adviseurs

Datum: 25 april 2013

Status: Definitief 01

Kenmerk: 20130013

2 Notitie vooroverlegreacties 'Nehemia'

Bureau: Gemeente Zwijndrecht

Datum: 8 augustus 2013

3 Notitie verantwoording groepsrisico bestemmingsplan 'Nehemia'

Bureau: Gemeente Zwijndrecht

Datum: 6 augustus 2013

