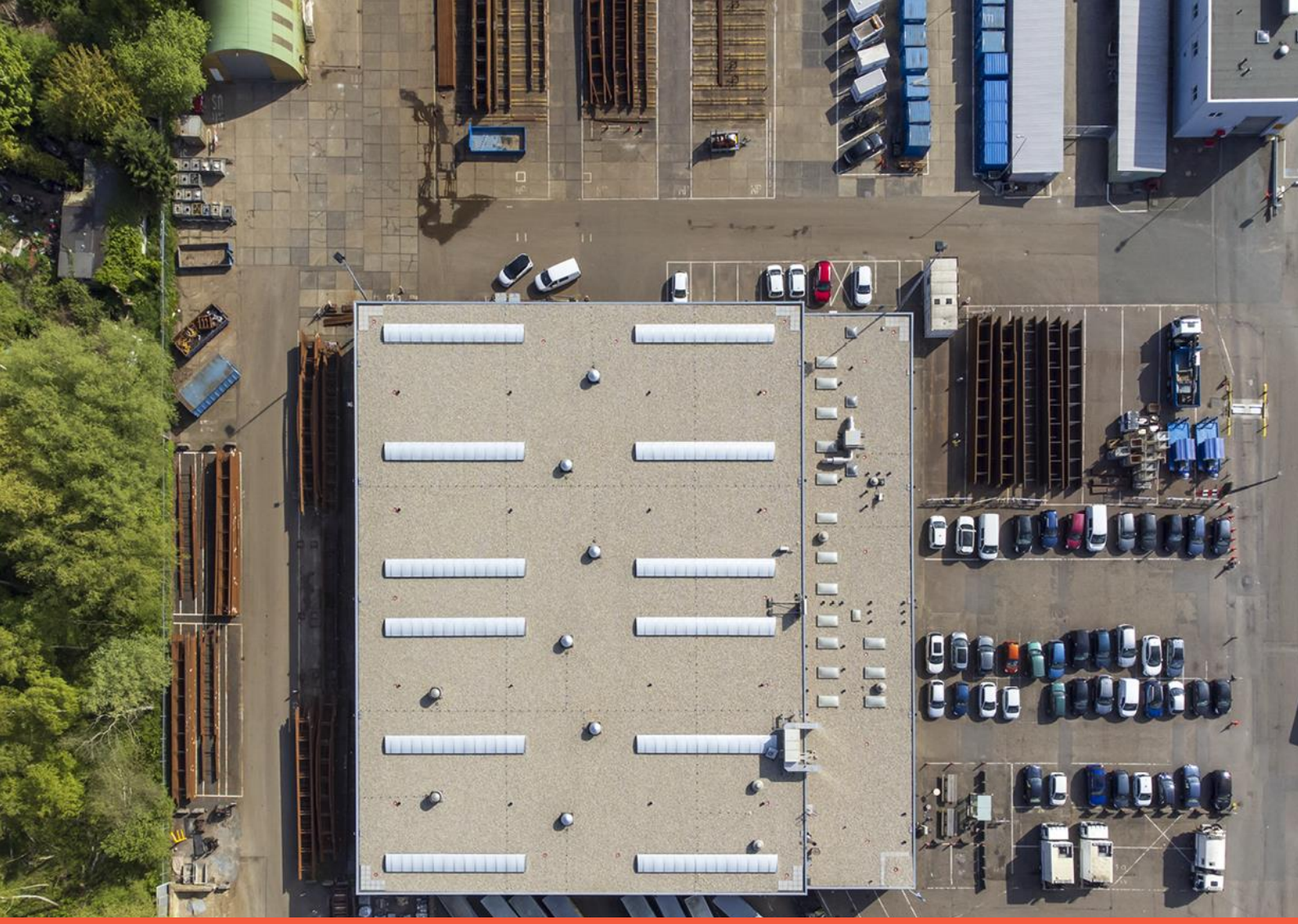

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## Heerjansdam en bedrijventerrein Gors

Bestemmingsplan

Bijlagenboek

BRO

# colofon

projectnaam
**Heerjansdam en bedrijventerrein Gors**

datum
**20 juni 2023**

projectnummer
**P06660_bijlagen**

IMRO-identificatienummer
**NL.IMRO.0642.17bp16heerjansdam-3002**

opdrachtgever
**Gemeente Zwijndrecht**

Concept
**28 november 2018**

Ontwerp
**27 september 2019**

Vaststelling
**20 juni 2023**

BRO
projectleider
**JvdA**

projectteam
**KTj**

bron kaft
**BRO**

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

# Heerjansdam en bedrijventerrein Gors

# Inhoudsopgave


## Bijlagen bij toelichting 3

**Bijlage 1** **Notitie vooroverlegreacties** **4**

**Bijlage 2** **Notitie inspraakreacties** **7**

**Bijlage 3** **Notitie zienswijzen** **13**

**Bijlage 4** **Notitie ambtshalve wijzigingen** **21**

## Bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 Notitie vooroverlegreacties

## Notitie vooroverlegreacties 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors'

Het voorontwerpbestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners voor een reactie conform het bepaalde van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek om een reactie te geven op het plan. De bestuurlijke overlegpartners hebben van 4 januari 2019 tot en met 4 maart 2019 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. De ingediende reacties zijn hieronder samengevat, de reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

### 1. Provincie Zuid-Holland

Geen aanleiding tot opmerkingen.

### 2. Waterschap Hollandse Delta

Geen aanleiding tot opmerkingen.

### 3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De VRZHZ heeft naar aanleiding van het voorontwerp een advies uitgebracht. De belangrijkste conclusies zijn dat er geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR $10^{-6}$ contouren van een risicobron liggen. Er zijn (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig in het invloedsgebied van de Oude Maas, Kijfhoek, Shipcoat en Route gevaarlijke stoffen over de weg. Het groepsrisico ten gevolge van een risicobron is niet groter dan de oriënterende waarde en neemt niet toe door de vaststelling van het bestemmingsplan.

*Gemeentelijke reactie:*
*Het advies wordt integraal opgenomen in het bestemmingsplan. Het advies leidt niet tot aanpassing van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan.*

### 4. Gasunie

Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

*Gemeentelijke reactie:*
*Hiervan wordt kennis genomen.*

## 5. Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat verzoekt:

a. de vrijwaringszone voor het onderdeel scheepvaart uit het Barro op te nemen in de regels en op de verbeelding;
b. het onderdeel scheepvaart uit het Barro in de toelichting verder uit te werken;
c. de risico's van het vervoer gevaarlijke stoffen over de Oude Maas uit te werken;
d. hoofdstuk 4.3 te actualiseren, omdat de Vierde nota waterhuishouding is opgevolgd door het Nationaal Waterplan;
e. artikel 22 van de regels aan te passen, omdat het plangebied 'bergend regiem' kent en geen 'stroomvoerend regiem';
f. in de toelichting op te nemen dat Rijkswaterstaat de waterbeheerder is van buitendijkse gebieden inclusief de Oude Maas en dat Waterwet en beleidsregels grote rivieren van toepassing zijn;
g. artikel 22 van de regels aan te passen naar de dubbelbestemming 'waterstaat-waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' en hun voorbeeld van de bestemmingsomschrijving over te nemen;
h. de belangen van de dubbelbestemming waterstaat primair te laten zijn ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen.

*Gemeentelijke reactie:*
*Het advies wordt op alle punten overgenomen. Het advies leidt niet tot beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan.*

## 6. Woningbouwvereniging Heerjansdam

Geen aanleiding tot opmerkingen.

## 7. Gemeente Barendrecht

Geen aanleiding tot opmerkingen.

## Bijlage 2 Notitie inspraakreacties

## Notitie inspraakreacties 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors'

---

**Informatiebijeenkomst 30 januari 2019**
Op 30 januari 2019 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in Sporthal Den Dam in Heerjansdam over het voorontwerpbestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors. De informatiebijeenkomst is drukbezocht en de hoofdlijnen van de reacties zijn hieronder weergegeven:

1. Dorpsstraat 33 / voormalig gemeentehuis Heerjansdam

Samenvatting opmerkingen:
Door diverse bezoekers zijn vraagtekens gezet bij de voorgenomen ontwikkeling om de locatie van het voormalige gemeentehuis te herontwikkelen naar 19 woonzorgappartementen. Het voormalige gemeentehuis wordt gerenoveerd en omgezet naar twee zorgappartementen en nevenruimten. De niet-karakteristieke aanbouw wordt gesloopt en hier komt een drielaags woongebouw bedoeld voor 17 zorgappartementen en gemeenschappelijk woonkamer. De bezwaren richten zich voornamelijk op het grote volume in verhouding tot de lager liggende grondgebonden woningen. Er zou in Heerjansdam geen behoefte zijn aan dit type woningen.

*Gemeentelijk standpunt:*
*Er is besloten om deze locatie uit dit bestemmingsplan te halen, omdat deze ontwikkeling een eigen ruimtelijke procedure doorloopt.*

2. Dorpsstraat 119 / herbouw woning

Samenvatting opmerking:
Door een bezoeker is gevraagd naar de stand van zaken rondom de herbouw van de woning.

*Gemeentelijk standpunt:*
*Het bestemmingsplan voor de herbouw van de woning is onherroepelijk en de vergunning is verleend. De bouw van de woning zal eind dit jaar aanvangen.*

3. Dorpsstraat 39 / tuinbestemming

Samenvatting opmerking:
Door een bezoeker is gevraagd de bestemming van de voortuin te wijzigen van tuin naar centrum gelijk zoals dat bij andere woningen in de directe omgeving het geval is.

*Gemeentelijk standpunt:*
*Dit verzoek is logisch, zodat er een lijn ontstaat met de woningen in de directe omgeving, waarvan de voortuin ook in de bestemming Centrum is opgenomen. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding.*

4. Dorpsstraat 39A / tuinbestemming

Samenvatting opmerking:
Door een bezoeker is gevraagd de bestemming van de tuin te wijzigen als gevolg van een kadastrale aanpassing van de perceelsgrenzen.

*Gemeentelijk standpunt:*
*Een klein hoekpunt van het perceel wijzigt van Verkeer – Verblijfsgebied naar Tuin.*

5. Insteekhaven / groenbestemming

Samenvatting opmerking:
Door een bezoeker is gevraagd één lijn te trekken in de bestemming van de gemeentelijke groenstrook direct naast de hoekwoningen aan de Insteekhaven.

*Gemeentelijk standpunt:*
*Dit verzoek is logisch en aan beide groenstroken wordt een bestemming Groen toegekend.*

6. Woningbouwlocatie Rozenlaan / Heer Janstraat

Samenvatting opmerking:
Gevraag wordt naar de status van deze braakliggende locatie.

*Gemeentelijk standpunt:*
*De gemeente is in gesprek met woningbouwvereniging Heerjansdam om te komen tot een integrale woningbouwontwikkeling op de locatie. Zodra meer bekend is over het woningbouwprogramma zal de omgeving hierover worden geïnformeerd. In het bestemmingsplan zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen.*

7. Gemeentewerf Heerjansdam

Samenvatting opmerking:
Gevraag wordt naar de status van deze locatie.

*Gemeentelijk standpunt:*
*Gemeente is in gesprek met eigenaar om te komen tot een woningbouwontwikkeling. Zodra meer bekend is over het woningbouwprogramma zal de omgeving hierover worden geïnformeerd. In het bestemmingsplan zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen.*

8. <u>Centrum en woonbestemming</u>

Samenvatting opmerking:
Gevraag wordt naar de reden dat een onderscheid wordt gemaakt tussen een bestemming Wonen en een bestemming Centrum.

*Gemeentelijke standpunt:*
*De ruime bestemming Centrum is gebaseerd op het voorgaande bestemmingsplan waar deze bestemming ook al was opgenomen voor het centrumgebied en de historische uitlopers van het dijklint. Het overige woongebied heeft een reguliere bestemming Wonen*

**Per e-mail of schriftelijk ingediende inspraakreacties**
Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is een aantal inspraakreacties schriftelijk ingediend. De reacties worden hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording.

<u>Inspraakreactie 1</u>
De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende onderdelen:

a. Dorpsstraat 62: werkelijke bebouwingsvlak is groter
b. Dorpsstraat 62/64 zijn twee aparte panden
c. Dorpsstraat 64 is te groot aangegeven, aan de achterzijde is er overlap met woning Dorpsstraat 66a
d. Dorpsstraat 66a: bouwvlak ontbreekt
e. Dorpsstraat 68: bouwvlak is te klein aangegeven, want het loopt verder door naar achteren
f. De in- en uitrit van nummer 66, 66a en 68 staan ten onrechte als tuin aangegeven
g. Bijzonder welstandsregime langs het dijklint is summier omschreven. Uitgebreider omschrijven in hoofdstuk gemeentelijk en regionaal beleid.
h. Voorgesteld wordt het begrip goothoogte duidelijker te omschrijven zodat het meer in lijn komt met de geest van de bepaling. Te denken valt aan het toevoegen van *functionele* goot en de hellingshoek van het bovenliggende dakvlak te maximeren tot bijvoorbeeld maximaal 60 graden.

*Gemeentelijk standpunt:*

*a. Het bouwvlak ligt op de hoofdmassa. De eenlaagse uitbouw past binnen de erfbouwregeling. Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing.*
*b. De woningen zijn aaneengesloten en zijn daardoor binnen één bouwvlak opgenomen. Er is daarmee geen aanleiding om twee losse bouwvlakken op te nemen.*
*c. Het bouwvlak voor de woning op adres 66a is inderdaad te klein weergegeven en wordt aan de achterzijde doorgetrokken voor de gehele bouwmassa. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing.*
*d. Zie reactie onder c.*

e. *Het bouwvlak voor de woning op adres 68 is te klein weergegeven en wordt aan de achterzijde doorgetrokken voor de gehele bouwmassa. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing.*
f. *Een uitrit voor meerdere woningen hoort thuis in een bestemming Centrum. Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing.*
g. *In paragraf 3.3. Gemeentelijk en regionaal beleid is naar aanleiding van deze reactie een meer uitvoerige beschrijving opgenomen van het bijzonder welstandsregime.*
h. *Het begrip goothoogte volgt uit de wettelijk verplichte standaardbepalingen voor bestemmingsplannen en kan niet worden gewijzigd. Het opnemen van een goot- en bouwhoogte zorgt voor het ontstaan van een hellingshoek. De overige ontwerpvrijheid wordt binnen het kader van welstand voldoende bewaakt.*

<u>Inspraakreactie 2</u>
De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende onderdelen:
a. Het vastgestelde bestemmingsplan Dorpsstraat 28 Heerjansdam is nog niet onherroepelijk en kan daardoor nog niet in dit bestemmingsplan worden verwerkt.
b. In de bestemming 'Centrum' is wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan (artikel 6.1 onder a). Dit is in tegenspraak met de aanwezigheid van woonfuncties op de begane grond bij vrijwel alle bestemmingen 'Centrum' in het plangebied.
c. In verband met het voorgaande merken wij tevens op dat voor de meeste panden aan de Dorpsstraat niet duidelijk is wat nu eigenlijk de begane grond is, en wat de verdieping is. Veel panden hebben een onderhuis, wat is in die situatie de begane grond en wat is de verdieping? Zijn de verdiepingen van die panden wel geschikt om te bewonen (ze zijn niet voorzien van keuken, badkamers etc)?
d. Wat is de reden van de formulering in de planregels (artikel 6.2.4 onder a) waarin staat dat bouwwerken ten behoeve van terrassen niet zijn toegestaan behalve terrassen waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, gehandhaafd mogen blijven. De formulering suggereert dat er terrassen zijn waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, terwijl deze er niet zijn binnen deze bestemming.
e. het plan heeft twee verschillende omschrijvingen van lunchroom (zie 'definities' en zie 'staat van horeca').
f. bij de bestemming Centrum staat bij de specifieke gebruiksregels niet de passage over een functiewijziging en het parkeerbeleid. Deze passage staat wel bij andere bestemmingen, en is dan conform het gestelde in de toelichting. Uiteraard is deze specifieke gebruiksregel met name van belang voor de Centrumbestemming waar nogal wat functies zijn toegestaan die op dit moment niet benut worden, het is dus heel vreemd dat deze gebruiksregel hier vergeten is.

*Gemeentelijk standpunt:*
a. *De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft dit bestemmingsplan vastgesteld en mag daardoor in dit conceptbestemmingsplan worden verwerkt. Uiteraard volgt de gemeente de uitkomst van deze beroepszaak bij de Raad van State. Voor het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan zal een uitspraak zijn gedaan in voorgaande beroepszaak. Mocht blijken dat het plan of delen er van geen*

*rechtskracht krijgen, zal dit direct worden doorgevoerd in de nog lopende bestemmingsplanprocedure.*

b. *De toevoeging in de planregels (artikel 6.1 onder a) wordt verwijderd. Daar waar vanuit het geldende bestemmingsplan geen wonen op de begane grond is toegestaan, wordt een specifieke aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen om wonen op de begane grond uit te sluiten. Dit heeft enkel betrekking op de appartementencomplexen met in de plint maatschappelijke en detailhandelsfuncties rondom de Kromme Nering. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.*
c. *In artikel 1 zijn begrippen opgenomen voor 'begane grond' en 'verdieping'. Bij een begane grond is de kelder uitdrukkelijk uitgesloten. Een kelder is dat gedeelte van een gebouw dat onder de grond (onder het maaiveld) is gelegen. Als een kelder gedeeltelijk onder de grond ligt noemt men dit in Nederland een souterrain. Een souterrain heeft vaak ramen die net boven het maaiveld uitsteken. Voor de helderheid zal tevens de souterrain uitgesloten worden bij het begrip begane grond. Binnen de bestemming 'Centrum' is bepaald dat uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. Om die reden is de zorg voor het toevoegen van woningen in de verdiepingen niet aan de orde.*
d. *De bepaling in de bestemming 'Centrum' wordt zodanig aangepast, zodat bouwwerken van terrassen niet zijn toegestaan. In een toe te voegen specifieke gebruiksregel worden terrassen uitgesloten. Deze opmerking leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.*
e. *De definitie uit de Lijst van Horeca-activiteiten komt uit het horecabeleid en is vollediger door in aard en uitstraling vergelijkbare vormen van lunchroom te benoemen. Aan de definitie in artikel 1.74 wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "Een croissanterie, patisserie en konditorei worden met een lunchroom gelijk gesteld.".*
f. *Terechte opmerking om ook bij de bestemming 'Centrum' deze specifieke gebruiksregels toegevoegd. Dit leidt tot aanpassing van de regels.*

<u>Inspraakreactie 3</u>
De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende onderdelen:

a. het parkeerterrein van de Boomgaardkerk dient geregistreerd te zijn als behorende bij de Boomgaardkerk en dus met een maatschappelijke bestemming. Per heden staat het terrein ingetekend als openbaar gebied, hetgeen niet juist is.

*Gemeentelijk standpunt:*

a. *het gehele eigendom van het kerkgenootschap wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Dit leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.*

# Bijlage 3 Notitie zienswijzen

## Nota zienswijzen "Bestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors".

Het ontwerpbestemmingsplan "'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors" heeft van 3 oktober 2019 tot en met 20 november 2019 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen door reclamanten ingediend, welke beide ontvankelijk zijn. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

1. **Zienswijze 1**

:

a) De begrippen gevelterras en bvo ontbreken in de begrippenlijst, de begrippen kelder en souterrain beschrijven niet adequaat wat er aan de hand is aan het Dijklint ten aanzien van het maaiveld naar de mening van reclamanten.

*Gemeentelijk standpunt*

*Het begrip terras is voldoende duidelijk gedefinieerd in artikel 1.98. De toevoeging (gevel)voegt in feite niets toe, waardoor de regels worden aangepast en daar wordt gesproken over (gevel)terrassen wordt di gewijzigd in terrassen. Het begrip bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) is toegevoegd, waarbij de volgende begripsbepaling wordt gehanteerd: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten. Voor de begrippen kelder en souterrain wordt zoals gebruikelijk teruggevallen op normaal spraakgebruik en het toevoegen van een begripsbepaling is niet noodzakelijk. Het standpunt van reclamanten ten aanzien van de onduidelijkheid over verschillende maaivelden kan niet worden gedeeld aangezien het begrip "wijze van meten" in relatie met het begrip "peil" (artikel 1.90 a,b en c.) dient te worden toegepast. Deze begripsbepaling geeft het uitgangspunt voldoende weer hoe gemeten dient te worden bij verschillende hoogte-niveaus.*

*Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond.*

b) De definitie van het begrip lunchroom dient overeen te komen met de definitie met de definitie, zoals deze is opgenomen in de lijst van Horeca-activiteiten.

*Gemeentelijk standpunt:*

*Dit onderdeel van de zienswijze kan niet worde gevolgd. De gehanteerde beschrijving van het begrip "lunchroom" in artikel 1-74 is weliswaar niet identiek met de omschrijving in de Staat van Horeca-inrichtingen, maar is naar inhoud en strekking gelijk aan elkaar.*

.

c. Het begrip wijze van meten is niet duidelijk. Naar de mening van reclamanten wordt er voorbijgegaan aan het de belangrijke karakteristiek van het dijklint. Panden hebben te maken met twee verschillende maaivelden, namelijk een maaiveld op dijkniveau en een maaiveld onderdijks

*Gemeentelijk standpunt:*
*Deze zienswijze van reclamanten is ongegrond. De formulering van het betreffende begrip is –blijkens gewezen- jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) voldoende objectief begrensd en derhalve alleszins hanteerbaar. Voorts wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder a reeds is opgemerkt.*

d. Voor wat betreft de bestemming Centrum achten reclamanten het niet verantwoord om aan het dijklint allerlei bestemmingen in stand te laten, welke al sedert tientallen jaren niet meer als zodanig worden gebruikt. Aan de andere kant worden activiteiten die plaatsvinden op het bedrijventerrein niet als zodanig bestemd.

*Gemeentelijk standpunt:*

*Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is een –in hoofdzaak-conserverend bestemmingsplan met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Een zodanig bestemmingsplan beoogt de reeds bestaande rechten binnen het plangebied zoveel mogelijk als recht positief te bestemmen. Ontwikkelingen binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" langs het dijklint zijn gehouden aan restricties zoals opgenomen in de regels van de gegeven bestemming, veelal een dubbelbestemming. Het bovenstaande geldt evenzeer voor de bestemming "Bedrijventerrein" die betrekking heeft op bedrijventerrein Gors.*

e.Reclamanten zijn het niet eens dat naar aanleiding hun verzoek de bestemming van het perceel van hun woonhuis niet is gewijzigd in een woonbestemming.

*Gemeentelijk standpunt*
*Deze zienswijze is ongegrond. De bestemming van het perceel van hun woonhuis te Heerjansdam is volgens het ontwerpbestemmingsplan gelijk aan het huidige vigerende bestemmingsplan "Heerjansdam-Gors" Deze bestemming laat primair de functie wonen toe. Vanuit planologisch oogpunt is het logisch de bebouwing langs de Dorpsstraat een ruime bestemming toe te kennen met meerdere functies. Daarnaast wordt verwezen naar de reactie onder d.*

f.Reclamanten zijn bezorgd over het toestaan van opslagplaatsen voor consumentenvuurwerk en munitie. De opsomming onder 6.1, na onderdeel o dient naar de mening van appellanten ingeperkt te worden. Het gebruik van het woord van "zoals" laat te veel ruimte toe om maar van alles toe te staan.

*Gemeentelijk standpunt*
*Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De bestemmingen Wonen en Centrum-1 worden zodanig gewijzigd dat onder artikel 6.4.1 en artikel 15.4.1 e wordt opgenomen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan. Deze grens volgt uit het Vuurwerkbesluit. Terzijde wordt opgemerkt dat de opslag van consumentenvuurwerk niet is opgenomen in de staat van toegestane bedrijfsactiviteiten, welke is opgenomen in het ontwerp.*

g. Reclamanten achten het niet consistent en merkwaardig dat er een paragraaf is omtrent terrassen en in het bijzonder gebouwde terrassen, niettegenstaande de omstandigheid dat terrassen niet zijn toegestaan in gebieden met de bestemming " Centrum".

*Gemeentelijk standpunt.*
*Deze zienswijze is ongegrond. Niet overal binnen het plangebied zijn terrassen toegestaan. Terrassen, al dan niet bebouwd, vallen binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" (artikel 12). De reeds –vergunde- commerciële terrassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "terras", aangrenzend aan een bestemming waar horeca is toegestaan.*

h. Naar de mening van reclamanten bestaat paragraaf 6.3.2 uit subjectieve regels, die de rechtszekerheid onvoldoende waarborgen.

*Gemeentelijk standpunt*
*Deze zienswijze is ongegrond. Deze bepalingen vormen een afwegingskader en geven juist ruimte om afhankelijk van de situatie een goede afweging te kunnen maken.*

i. De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 augustus 2019 is in dit verband niet goed verwerkt in de (planregels en verbeelding) van het onderhavige bestemmingsplan.

*Gemeentelijk standpunt.*
*Deze zienswijze is ongegrond. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Dorpsstraat 28 Heerjansdam", onherroepelijk geworden bij uitspraak van de ABRvS, d.d. 21 augustus 2019, ECLI:NLRVS:2019:281 zijn opgenomen in de regels van het voorliggend (ontwerp-)bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan "Dorpsstraat 28 Heerjansdam" zijn weliswaar niet een op een opgenomen in het voorliggend (ontwerp-)bestemmingsplan, maar komen wel naar inhoud en strekking overeen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn bestendigd.*

j. Met betrekking tot artikel 6.4.2 parkeren/parkeernormen zijn reclamanten de mening toegedaan dat het bestemmingsplan niet inzichtelijk maakt wat onder de woorden " "het veranderen van de functie van een bouwperceel" dient te worden verstaan. Is dit het geval wanneer er een nieuwe functie wordt toegestaan die nu niet is toegestaan, of gaat het om gevallen waarin er binnen de toegestane bestemmingen/functies wordt gewisseld (zonder dat nieuw-of verbouw nodig is).

*Gemeentelijk standpunt.*
*Deze zienswijze is ongegrond. In het onderhavige geval gaat het om een functieverandering binnen de gegeven bestemming. Als het om een functiewijziging die niet past binnen de gegeven bestemming van het betreffende perceel, c.q. percelen gaat is namelijk een omgevingsvergunning nodig, waarbij beleidsmatig reeds aan het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Zwijndrecht wordt getoetst. Voorwaarde bij een functiewijziging binnen de bestemmingsregels is wel dat voldaan kan worden aan de parkeernorm, zoals vastgesteld in het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Zwijndrecht.*

k. Verwijzingen in artikel 6.4.3 binnen deze regels kloppen niet (bijvoorbeeld onder c verwijst naar 6.1 onder h, onder b verwijst naar 6.1 onder n en onder d verwijst naar 6.1 onder i. Naar de mening van appellanten verwijzen deze artikelen naar geheel andere zaken dan hier bedoeld is.

*Gemeentelijk standpunt.*
*Deze zienswijze is gegrond, De –foutieve- verwijzingen zijn gecorrigeerd, zodat de verwijzingen juist, adequaat en terzake relevant zijn.*

l.artikel 6.5.2: Van de parkeernormen kan worden afgeweken in het geval zich "bijzondere omstandigheden" zich voordoen. Appellanten vragen zich af wat dergelijke bijzondere omstandigheden nu zijn. Naar de mening van appellanten is dit begrip voor meerderlei uitleg vatbaar en geeft dit onvoldoende rechtszekerheid.

*Gemeentelijk standpunt.*
*Deze zienswijze is ongegrond. De term bijzondere omstandigheden betekent onvoorziene omstandigheden. In zodanige omstandigheden kan worden afgeweken van de van toepassingzijnde parkeernorm, zoals opgenomen in het parkeerbeleidsplan van de gemeente, de CROW-normen en het paraplu-bestemmingsplan parkeren*

m.Artikel 12.4.1. Naar de mening van appellanten klopt de verwijzing in dat artikel naar artikel 12.1 onder h niet.

*Gemeentelijk standpunt.*
*Deze zienswijze is gegrond. De verwijzing naar artikel 12.1 onder h is niet correct. De correcte verwijzing is naar artikel 12.1 onder i. Het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast,*

n.Artikel 24 Waterstaat-Waterkering. De opheffing van het verbod onder artikel 24.4.2 is naar de mening van appellanten ongewenst. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend dient beoordeeld te worden of het uitvoeren van werkzaamheden onder artikel 24.4.1 ongewenste gevolgen heeft voor de belangen van de bestemming Waterstaat-Waterkering. De opheffing is naar de mening van appellanten bovendien strijdig met artikel 31.3.2.

*Gemeentelijk standpunt*
*Deze zienswijze is ongegrond. Genoemd artikel 31.3.2 geeft een rangorde tussen de dubbelbestemmingen aan, in geval er sprake is van onderlinge strijdigheid. Voor reeds vergunde werkzaamheden geldt dat in voorkomende gevallen getoetst is aan alle geldende dubbelbestemmingen, terwijl normaal onderhoud en beheer volgens alle dubbelbestemmingen mogelijk is. Om die reden is er geen sprake van een strijdigheid met artikel 31.3.2.*

o. Riolering. In het bestemmingsplan is naar de mening van appellanten onvoldoende rekening gehouden met het bestaan van de gemeentelijke riolering die van oudsher over particulier terrein loopt, bijvoorbeeld bij de woningen aan de Dorpsstraat (deze leidingstrook zou veel uitgebreider dienen te zijn).

*Gemeentelijk standpunt.*
*Deze zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze van appellanten wordt in die zin begrepen dat reclamanten zich zorgen maken omtrent het behoud en duurzaam functioneren van het rioleringssysteem. In dit kader is het van belang op te merken dat –los van de bestemmingsvoorschriften- de gemeente verplicht is op grond van het bepaalde in artikel 10.33 Wet Milieubeheer het gemeentelijk rioleringssysteem te onderhouden. Een en ander los van de eigendomssituatie van de gronden waarin het rioleringssysteem is gelegen. Ingevolge het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek wordt de normale regel (de eigenaar van de grond is eigenaar van wat er in de grond zit) doorbroken door de regel van horizontale natrekking. Voorts wordt opgemerkt dat de betreffende leiding niet planologisch relevant is. Alleen voor bijvoorbeeld een persriool onder druk geldt de verplichting een dergelijke zone op te nemen in het bestemmingsplan.*

p In het onderhavige bestemmingsplan zijn nog enkele regels uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing verklaard, in dit kader wordt verwezen naar artikel 26.7. Naar de mening van appellanten is dit niet rechtens correct vanwege de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014. Wat voorheen aan de Bouwverordening werd overgelaten, dient nu zelf in het bestemmingsplan geregeld te worden.

*Gemeentelijk standpunt*

*Deze zienswijze is gegrond. Destijds was het mogelijk om ingevolge artikel 8 lid 5 van de Woningwet (oud) stedenbouwkundige voorschriften op te nemen in de gemeentelijke bouwverordening. Echter door de inwerkingtreding van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014 op 29 november 2014 hebben de stedenbouwkundige van de gemeentelijke bouwverordening hun werking verloren. In dit kader is de uitspraak van de ABRvS, d.d. 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1580 r.o. 10.2 van belang. Deze stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening dienen thans in het bestemmingsplan zelve te worden opgenomen, danwel kan worden verwezen naar een gemeentelijke beleidsregel. Artikel 3.1.2 lid 2 onder a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorziet namelijk in de mogelijkheid deze leemte op te vullen met een beleidsregel. Voorts zijn de stedenbouwkundige onderwerpen in de gemeentelijke bouwverordening verwerkt in de regels van de respectieve bestemmingen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het betreffende artikel kan vervallen.*

q. Mogelijkheid tot het laden en lossen dient duidelijk uit de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan naar voren te komen. Eveneens geldt dit voor beperkingen op de aangegeven leidingstrook achter de Dorpstraat. Uit de planregels van het bestemmingsplan " Havenkant (2011)" blijkt dat het om een rioleringsstelsel gaat.

*Gemeentelijk standpunt.*
*Omtrent dit aspect is hiervoor reeds nader ingegaan.*

**Zienswijze 2**

a. Op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Heerjansdam-Gors" , artikel 5.1 onder c geldt voor de locatie van het perceel van reclamante sub 2 te Heerjansdam dat bedrijven in de categorieën tot en met 41 zijn toegestaan en ook een aannemingsbedrijf. In de planregels van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn deze voorschriften niet opgenomen. Verzocht wordt om deze bepalingen in het definitieve bestemmingsplan (alsnog) op te nemen.

*Gemeentelijk standpunt:*

*Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat een aannemingsbedrijf wel is toegestaan: deze behoort namelijk tot milieucategorie 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Per abuis zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 en 4.1 in het ontwerpbestemmingsplan op de locatie niet toegestaan. Voor het overige zijn alle mogelijkheden wel bestendigd Dit wordt hersteld in de planregels. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.*

b.) Ingevolge de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heeft een deel van het bedrijfsterrein van reclamante sub 2 de functieaanduiding opslag. Echter deze functieaanduiding is in het voorliggend ontwerp van het bestemmingsplan niet opgenomen. De planregels van het thans geldende bestemmingsplan (Heerjansdam-Gors, vastgesteld 8 april 2014 bevatten in artikel 5.1 onder h wel een bepaling over opslag: opslag, ter plaatse van de aanduiding opslag". Het verzoek is om in het definitieve plan de bepaling over de functie aanduiding opslag op te nemen in de planregels.

*Gemeentelijk standpunt*

*Zienswijze is gegrond. Op de verbeelding van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan en van het huidige vigerende bestemmingsplan "Heerjansdam-Gors"is de aanduiding waar opslag is toegestaan exact hetzelfde. Echter de aanduiding wordt niet genoemd in de regels. In de regels onder artikel 5.1.1. wordt deze aanduiding aangehaald. In artikel 5.3.1 wordt naar deze aanduiding verwezen.*

c. In artikel 5.3.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op wat verstaan wordt onder strijdig gebruik. Onder "d" ' van dit artikel wordt het volgend aangemerkt als strijdig gebruik:

*d. ten aanzien van opslag en laden en lossen geldt dat;*

*1. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden niet is toegestaan;*

*2.buitenopslag niet zichtbaar vanaf de openbare weg plaatsvindt;*

*3.laden en lossen op eigen terrein plaatsvindt.*

Op de locatie de Uilenvlietsehaven vindt op het buitenterrein van het bedrijfsperceel opslag plaats van primaire- en secundaire grondstoffen, afvalstoffen bouwmaterialen en stalling van materieel met een opslaghoogte tot 8 meter. Appellante sub 2 ziet graag bevestigd dat:

1). De hiervoorgenoemde opslag niet strijdig is met de bepalingen van artikel 5.3.1, danwel indien er sprake zou zijn van strijdigheid dat de bepalingen in artikel 5.1 van de planregels wordt aangepast zodanig dat de strijdigheid wordt opgeheven.
2. de bepalingen in artikel 5.3.1 er niet toe leiden dat deze activiteiten nu onder het overgangsrecht (ten aanzien van het gebruik) komen te vallen waarmee op termijn (bij een toekomstig nieuw bestemmingsplan) deze activiteiten komen te vervallen (zogenaamde "uitsterfconstructie")

*Gemeentelijk standpunt*

*Zienswijze is gegrond. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor in het gemeentelijk standpunt onder b is opgemerkt. Het gedeelte van de verbeelding dat ziet op het perceel van reclamante sub 2 en de regeling wordt dienovereenkomstig aangepast.*

d.) Reclamante sub 2 ziet graag bevestigd dat de bepalingen van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan onder 20 (Waarde archeologie -4) en artikel 23 (Waterstaat-Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie) geen beperkingen opleveren ziens voor de thans aan haar vergunde activiteiten en bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamante sub 2.

*Gemeentelijk standpunt*
*De zienswijze is ongegrond. De dubbelbestemmingen gelden primair ten opzichte van de enkelbestemming. Er is een zorgvuldig afwegingskader opgenomen is waardoor er ook onder voorwaarden kan worden afgeweken om bouwwerken toe te staan.*

**Conclusie:**

De ingediende zienswijzen van reclamanten hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Ad 1.a Het begrip (gevel)terras in de regels wordt gewijzigd in terras.
- Ad 1.a Het begrip bedriijfsvloeroppervlakte (bvo) wordt toegevoegd

- Ad 1.k. en ad 1.j De geconstateerde –foutieve- verwijzingen zijn verwerkt in de notitie ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de leden.
- Ad 1.n. Het gehele artikel 2.6.7 vervalt.
- Ad 1.f Bepaling opgenomen ten aanzien van opslag vuurwerk.
- Ad 2.b en ad 2.c In artikel 5.1.1. wordt een verwijzing opgenomen naar de aanduiding opslag en een juridische link gelegd met de bepaling in artikel 5.3.1.Het betreffende gedeelte van de verbeelding die betrekking heeft op het perceel van reclamante sub 2 wordt dienovereenkomstig aangepast.

## Bijlage 4 Notitie ambtshalve wijzigingen

## Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Heerjansdam en bedrijventerrein Gors".

---

De volgende wijzigingen zullen ambtshalve worden doorgevoerd:

I.Begripsbepalingen:

-artikel 1.54 (evenement) het begrip evenement wordt gewijzigd in: Een tijdelijke activiteit in de open lucht en/of in tijdelijke onderkomens, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, informerende, educatieve, sociale, culturele, sportieve, toeristisch-recreatieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten. Hierbij worden de volgende categorieën onderscheiden:
a. sterk geluiddragende evenementen: evenementen waarbij een voorzienbaar geluidniveau van meer dan 70dB(A), respectievelijk 80dB(C) aan elektronisch en/of mechanisch versterkt geluid wordt geproduceerd op de gevel van geluidgevoelige objecten;
b. reguliere evenementen: evenementen waarbij een voorzienbaar geluidniveau van maximaal 70 dB(A), respectievelijk 80 dB(C) aan elektronisch en/of mechanisch versterkt geluid wordt geproduceerd op de gevel van geluidgevoelige objecten.

-artikel 1.54 (evenement) onder artikel 1.54.a wordt toegevoegd het begrip dB(A): geluidsniveau in decibellen, gemeten met een genormeerd (A) filter dat corrigeert voor het menselijk gehoor

-artikel 1.54 (evenement) onder artikel 1.54.b wordt toegevoegd het begrip dB(C): geluidsniveau in decibellen met een genormeerd (C) filter dat specifiek geschikt is voor lage geluidsniveaus in lage frequenties (bass-tonen).

-artikel 1.54 (evenement) onder artikel 1.54.c wordt toegevoegd het begrip evenementendag: een aaneengesloten tijdsperiode van 24 uur waarin een evenement plaatsvindt en toegankelijk is voor het publiek.

-artikel 1.54 (evenement) onder artikel 1.54 d. wordt toegevoegd het begrip lokaal evenement: een evenement dat qua karakter, uitstraling en werving voornamelijk gericht op bezoekers uit de gemeente Zwijndrecht.

-artikel 1.54 (evenement) onder artikel 1.54.e wordt toegevoegd het begrip op- en afbouwdagen: de dagen waarop op en afbouwwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van een ruimteprofiel zich classificeert als een evenement met een hoog risico.

-artikel 1.54 (evenement) onder artikel 1.54.f wordt toegevoegd het begrip geluidsniveau: de metingen, berekeningen en beoordeling van geluidsniveaus vinden plaats volgens de

Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, waarbij voor de beoordeling van het geluidsniveau geen strafcorrectie, bedrijfsduurcorrectie of gevelcorrectie wordt toegepast.

-artikel 1.54 (evenement) onder artikel 1.54.f wordt toegevoegd het begrip risico-evenement: een evenement dat op basis van een risicoscan aan de hand van het activiteitenprofiel, het publieksprofiel en/of de intensiteit als risicovol kan worden beschouwd.

-artikel 1.109 (woning) onder artikel 109.a wordt toegevoegd de begripsbepaling "woonboot". Woonboot: een drijvende constructie van metaal en/of hout ten behoeve van het verblijf van een huishouden.

-artikel 1.109 (woning) onder artikel 109.b wordt toegevoegd de begripsbepaling "recreatievaartuig". Recreatievaartuig: vaartuig dat uitsluitend is vervaardigd en wordt gebruikt ten behoeve van de waterrecreatie.

-artikel 1.109 (woning) onder artikel 109.c wordt toegevoegd het begrip huishouden. Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij er sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan: daaronder niet begrepen kamerverhuur.

-artikel 1.109 (woning) onder artikel 109.d. wordt toegevoegd het begrip kamerverhuur: Kamerverhuur: gebruik van een woning als onzelfstandige woning, ongeacht de duur van het verblijf en of er sprake is van betaling.

-artikel 109 (woning) onder artikel 109.e. wordt toegevoegd het begrip onzelfstandige woning. Onzelfstandige woning: een woning die geen zelfstandige woning is.

-artikel 109 (woning) onder artikel 109.f wordt toegevoegd het begrip zelfstandige woning: Een zelfstandige woning: een woning met een eigen afsluitbare toegang die een huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

-artikel 1: 114 (parkeerbeleidsplan). Het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgesteld in de Parkeernota van de gemeente Zwijndrecht.

II. Bestemmingsregels:

-Lid 6.3.1. In deze bepaling wordt verwezen naar lid 6.2.3. Deze verwijzing is niet correct en dient te worden gewijzigd in lid 6.2.2.

-Lid 6.5.1. In deze bepaling wordt verwezen naar lid 6.1 onder f Deze verwijzing is niet correct en dient te worden gewijzigd in lid 6.1 onderdeel c.

-Lid 7.3.1. (evenementen).De regeling voor evenementen dient te worden gewijzigd en komt als volgt te luiden:
Voor het gebruik van gronden met de aanduiding "evenemententerrein-1" gelden de in de onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van evenementen

| Soort evenement | Maximum aantal evenementen per jaar | Dagen en tijden | Maximale geluidsbelasting | Maximum aantal bezoekers per evenement * |
|---|---|---|---|---|
| Regulier evenement | 6 | Ma-Za 9.00-23.30 uur Zo;13.00-23.30 uur | 70dB(A),resp 80 dB(C) | 3.000 |
| Sterk geluiddragend evenement | 4 | Ma-Za 9.00-23.30 uur Zo 13.00-23:30u | 75dB(A), resp 85dB(C) | |
| | | | | |
| *locatie Groene Zoom/De Manning | | | | |

-Aan lid 7.3.1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:
Risico evenementen zijn niet toegestaan.

-Lid 7.4.1. wordt gewijzigd als volgt:
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 voor het toestaan van een extra regulier evenement per kalenderjaar, mits

a. De belangen van de eigenaren en- of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
b. De verkeerveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

-Lid 11.3. In deze bepaling wordt verwezen naar artikel 11.2.2. Deze verwijzing is niet correct en dient gewijzigd te worden in: lid 11.2.1.

-Lid 12.4.2 (evenementen).De specifieke gebruiksbepaling omtrent evenementen dient te worden gewijzigd als volgt:
Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding "evenemententerrein-2" gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van evenementen.

| Soort evenement | Maximum aantal evenementen per jaar | Dagen en tijden | Maximale geluidsbelasting | Maximum aantal bezoekers per evenement * |
|---|---|---|---|---|
| Regulier evenement | 6 | Ma-Za; 9.00-23.30u Zo;13.00-22.30:uur | 70 dB(A), resp 80 dB(C) | 1.720 |
| Sterk geluiddragend evenement | 4 | Ma-Za: 9.00-23.30u Zo;13.00-23.30u | 75 dB(A), resp 85dB(C) | |
| | | | | |
| *locatieDorpsplein/Kromme Nering | | | | |

-Aan lid 12.4.2 wordt de volgende bepaling toegevoegd: Risico evenementen zijn niet toegestaan.

-Lid 12.5.1. dient te worden gewijzigd als volgt:
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.2 voor het toestaan van een extra regulier evenement per kalenderjaar mits:

a. De belangen van de eigenaren en of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
b. De verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

-Lid 31.2. (werking wettelijke regelingen). Het is gewenst om een aanvullende "vangnetbepaling" ten behoeve van een opvolgende wettelijke regeling op te nemen. In deze bepaling wordt na het woord "plan" toegevoegd de woorden: onderhavige bestemmingsplan, danwel de –in het voorkomende geval- opvolgende van krachtzijnde regeling.

-Lid 31.3.2. (onderlinge relatie dubbelbestemmingen). Het is wenselijk om ter verduidelijking deze bepaling toe te voegen de woorden: "Waterstaat-Waterbeschermingszone" en wel tussen de bestemmmingen "Waterstaat-Waterkering" en de bestemming "Waterstaat".

III Verbeelding

1. In het ontwerp waren beide evenementenlocaties onder dezelfde aanduiding gebracht waardoor het niet mogelijk was om per locatie apart beleid te voeren. De aanduiding is om die reden gesplitst in twee vlakken:
   -aanduiding evenemententerrein-1:locatie Groene Zoom/De Manning
   -aanduiding evenemententerrein-2:locatie Dorpsplein Kromme Nering

   2 Dorpsstraat 173-176
   Deze twee-onder-kapwoningen zijn samengevoegd tot een woning. De aanduiding "twee aaneen" wordt gewijzigd in de aanduiding "vrijstaand".

   3 Dorpsstraat 78-80
   De aanduiding "maatschappelijke doeleinden" wordt gewijzigd in: Wonen (W), Waterstaat-Waterkering (WS-WK) en Tuin(T) met bouwvlakken voor 2 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-eenkapwoningen.

   **(**4 Dorpsstraat 33
   De aanduiding "maatschappelijke doeleinden" wordt gewijzigd: in Centrum -2, (C-2), Tuin (T), Verkeer (V) en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 (WRA-1 en Waterstaat-Waterkering (WS-WK).**)**

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

**Amsterdam**
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

**Boxtel**
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

**Venlo**
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO