

## TAM-omgevingsplan

# TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A, 9E HERZIENING BUITENGEBIED, LOCATIE LINDEWEG 9A, HEERJANSDAM

Gemeente Zwijndrecht



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

2 juni 2026

IMRO IDN:

NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001



**OPDRACHTNEMER**

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
telefoon 0182 630480  
info@introview.nl  
www.introview.nl

**OPDRACHTGEVER****STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

6 maart 2025  
8 juli 2025  
4 november 2025  
2 juni 2026

**VERSIE**

1e versie  
1e versie  
1e versie  
1e versie



## **Motivering**



## Inhoudsopgave

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Motivering</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>                                                | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                             | 7         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                                       | 7         |
| 1.3 Vigerend omgevingsplan                                                 | 8         |
| 1.4 Leeswijzer                                                             | 9         |
| <b>Hoofdstuk2 Planbeschrijving</b>                                         | <b>11</b> |
| 2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur                         | 11        |
| 2.2 Toekomstige situatie                                                   | 13        |
| <b>Hoofdstuk3 Beleidskader</b>                                             | <b>15</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                            | 15        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                     | 17        |
| 3.3 Regionaal beleid                                                       | 24        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                                    | 26        |
| <b>Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten</b>                                        | <b>35</b> |
| 4.1 Milieu en omgevingsaspecten                                            | 35        |
| 4.2 Archeologie en cultuurhistorie                                         | 48        |
| 4.3 Flora en fauna                                                         | 50        |
| 4.4 Water                                                                  | 53        |
| 4.5 Verkeer en parkeren                                                    | 56        |
| 4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten                           | 57        |
| <b>Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving</b>                              | <b>59</b> |
| 5.1 Inleiding                                                              | 59        |
| 5.2 Opbouw regels                                                          | 59        |
| 5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-omgevingsplan                     | 60        |
| 5.4 Functies                                                               | 60        |
| <b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid</b>                                          | <b>63</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                                            | 63        |
| 6.2 Bestuurlijk vooroverleg                                                | 63        |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                       | 63        |
| 6.4 Vaststellingsprocedure                                                 | 64        |
| 6.5 Beroep                                                                 | 64        |
| <b>Hoofdstuk7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)</b> | <b>65</b> |
| <b>Regels</b>                                                              | <b>67</b> |
| <b>Hoofdstuk1 Inleidende regels</b>                                        | <b>68</b> |
| Artikel 1 Toepassingsbereik                                                | 68        |
| Artikel 2 Begrippen                                                        | 69        |
| Artikel 3 Meten en rekenen                                                 | 73        |
| <b>Hoofdstuk2 Specifieke regels over functies</b>                          | <b>74</b> |
| Motivering                                                                 | 5         |

|                   |                                                       |           |
|-------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| Artikel 4         | Natuur                                                | 74        |
| Artikel 5         | Tuin                                                  | 76        |
| Artikel 6         | Water                                                 | 77        |
| Artikel 7         | Wonen - 1                                             | 78        |
| <b>Hoofdstuk3</b> | <b>Algemene regels over functies</b>                  | <b>79</b> |
| Artikel 8         | Toepassingsbereik                                     | 79        |
| Artikel 9         | Aanvraagvereisten                                     | 80        |
| Artikel 10        | Anti-dubbeltelregel                                   | 81        |
| Artikel 11        | Bouwactiviteit - algemeen                             | 82        |
| Artikel 12        | Gebruiksactiviteit - algemeen                         | 83        |
| Artikel 13        | Afwijken algemeen                                     | 84        |
| <b>Hoofdstuk4</b> | <b>Regels ter bescherming van waarden en objecten</b> | <b>85</b> |
| Artikel 14        | Waarde - Archeologie 4                                | 85        |
| Artikel 15        | Geluidzone - gezoneerd bedrijventerrein Kijfhoek      | 87        |
| <b>Hoofdstuk5</b> | <b>Overgangsregels</b>                                | <b>88</b> |
| Artikel 16        | Overgangsrecht                                        | 88        |

## **Bijlagen bij motivering**

|                  |                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Akoestisch onderzoek</b>                                      |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>                                   |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Quick scan Flora- en faunatoets</b>                           |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Informatiebrief omwonenden i.v.m. woning (september 2023)</b> |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Nota van beantwoording zienswijzen</b>                        |

## **Bijlagen bij regels**

|                  |                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Kavelpaspoort SBB; inrichtingsschets</b>           |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Kavelpaspoort SBB, ruimtelijke randvoorwaarden</b> |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Kavelpaspoort woning</b>                           |

## Hoofdstuk 1 Inleiding

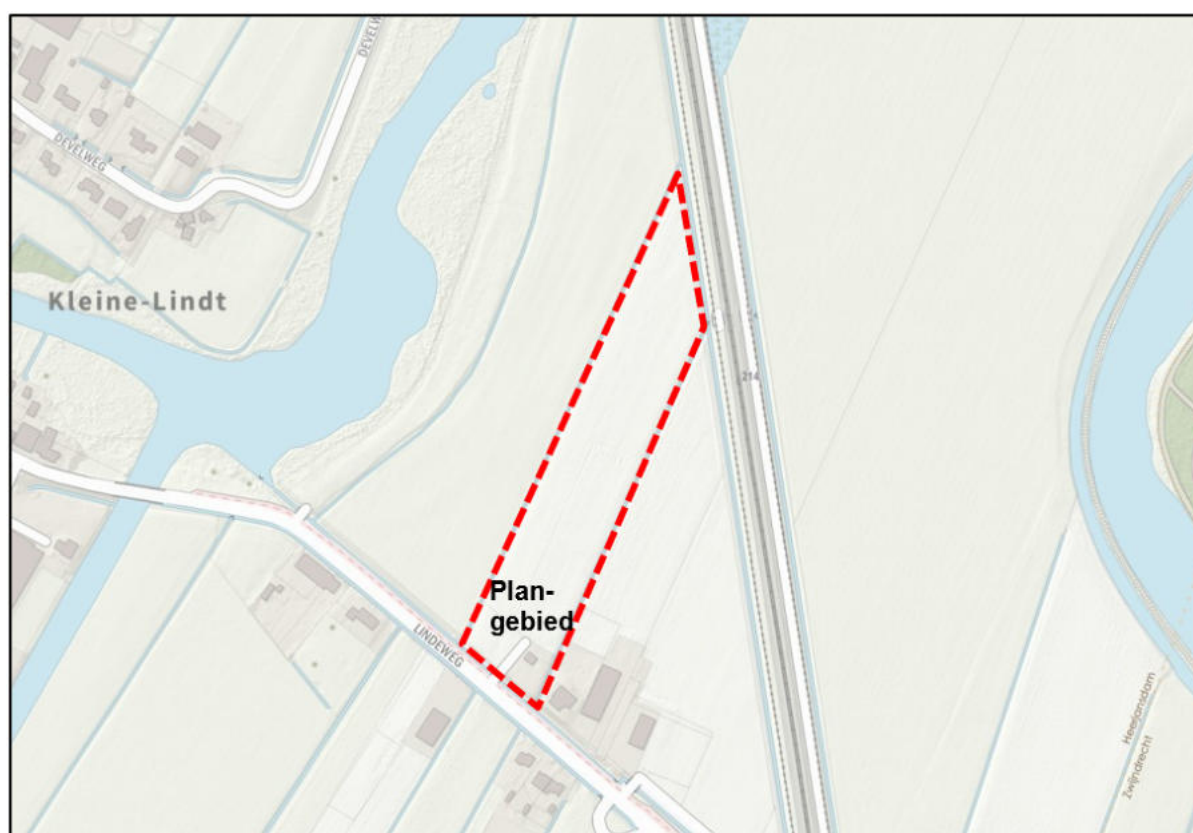
### 1.1 Aanleiding

Op het agrarisch perceel aan de Lindeweg 9a in Heerjansdam is een akkerbouwbedrijf gevestigd met een agrarisch bouwvlak op grond van het omgevingsplan van rechtswege (het bestemmingsplan 'Buitengebied'). Na overleg tussen de gemeente en de eigenaar is overeengekomen om het agrarisch bouwvlak te schrappen. Gelijktijdig worden de gronden van het kadastrale perceel sectie B, nummer 1745 verkocht aan Staatsbosbeheer, zodat deze gronden kunnen worden betrokken bij het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' met een klein bouwvlak voor Staatsbosbeheer (afgekort SBB) ten behoeve van materieelopslag. Als compensatie hiervoor kan op het kadastrale perceel sectie B, nummer 1744 een woning worden gebouwd in het bebouwingslint. Per saldo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Er zijn vanuit oogpunt van de fysieke leefomgeving geen beletselen om deze vervolgfuncties mogelijk te maken. In verband hiermede is een TAM-omgevingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de uitbreiding van het natuurgebied met een klein bouwvlak voor opslagdoeleinden van Staatsbosbeheer en een compensatiewoning vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Lindeweg, een dun bebouwingslint met enkele agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woningen. De weg wordt doorsneden door de HSL. Ten westen van het plangebied ligt het nieuwe natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt'. In oostelijke richting is op nummer 11 is een rundveebedrijf gevestigd. Aan de overzijde van de Lindeweg op nummer 18a staat een landbouwschuur van een akkerbouwbedrijf. Een situatietekening van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving. Plangebied rood omkaderd.

### 1.3 Vigerend omgevingsplan

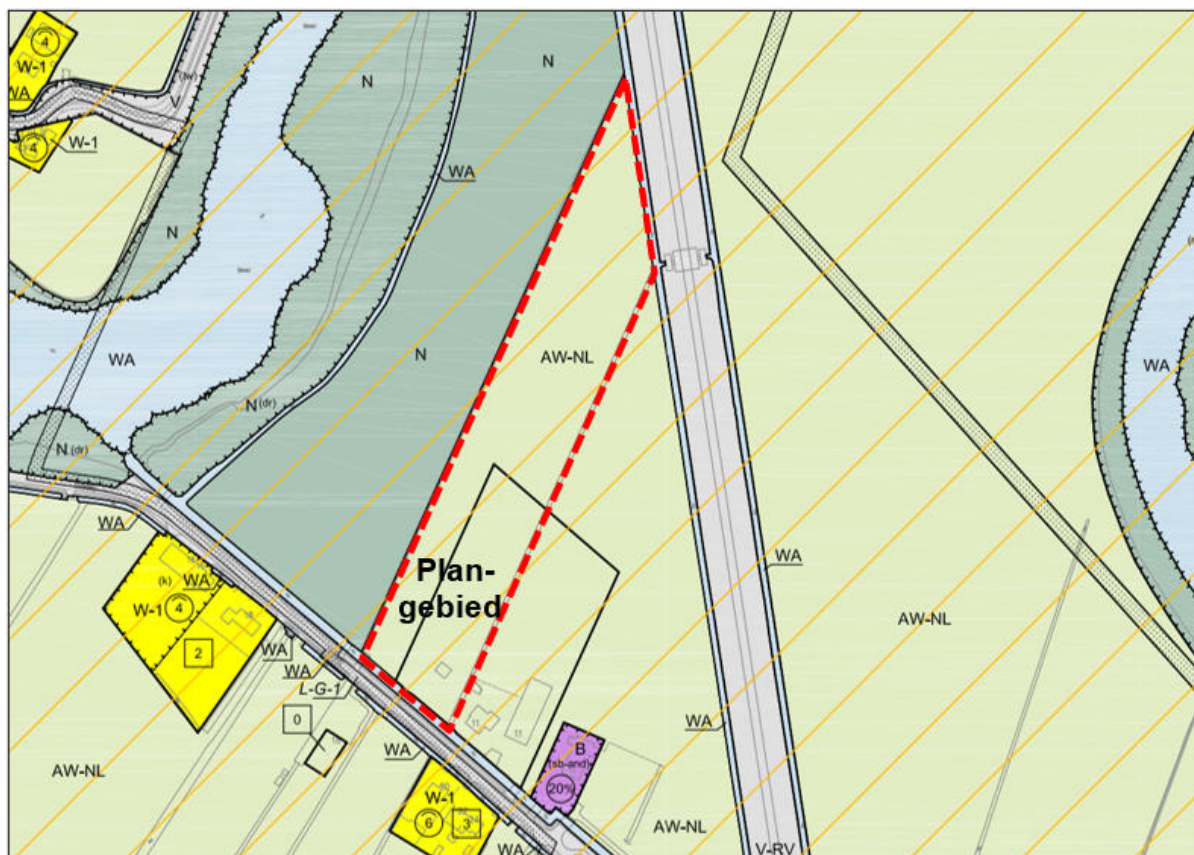
Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is ontstaan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt het 'omgevingsplan van rechtswege' of 'tijdelijk deel' genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege.

| Bestemmingsplan | Raadsbesluit | Uitspraak ABRvS |
|-----------------|--------------|-----------------|
| "Buitengebied"  | 18 juni 2013 |                 |

Het plangebied is bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' met deels een agrarisch bouwvlak. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie Kijfhoek' van toepassing (figuur 2). Het oprichten van een woning en het opnemen van een bouwvlak voor materieelopslag van Staatsbosbeheer (SBB) is niet toegestaan op grond van het omgevingsplan van rechtswege.

Om aan deze gebiedsontwikkeling medewerking te verlenen is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet geschikt. In verband hiermede is een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (afgekort TAM) nodig. (De TAM is bedoeld om een gebiedsontwikkeling te kunnen faciliteren die niet via een BOPA kan worden verleend.)



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (plangebied rood omlijnd).

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 is de aanleiding van het TAM-omgevingsplan toegelicht. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van dit TAM-omgevingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, natuur, waterparagraaf, verkeer en parkeren. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het juridisch kader van het TAM-omgevingsplan. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, het vooroverleg met adviesinstanties en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 is op basis van de voorgaande hoofdstukken gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het Buitengebied van Zwijndrecht ligt op het eiland IJsselmonde en is onderdeel van het landschap van de Zuid-Hollandse Delta. De Zwijndrechtse Waard is één van de laatste open polders op het eiland IJsselmonde. De landbouw speelt van oudsher een grote rol in dit gebied. Het gebied is door grootschalige ontwikkelingen, zoals de A16, Kijfhoek en het HSL-tracé versnipperd geraakt. Door de doorsnijdingen van weg en trein zijn er deelgebieden ontstaan die verschillend worden beleefd.

Het plangebied ligt ten zuiden van de Devel in polder De Groote en Kleine Lindt. De omgeving van de Lindeweg 9a kenmerkt zich door lintbebouwing met enkele woningen, een akkerbouwbedrijf, een bedrijf met grote grazers en een aannemersbedrijf met daarachter het open agrarisch landschap dat doorbroken wordt door de HSL-lijn. Het plangebied grenst aan de westzijde van het natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' met aansluitend de Devel.

*Naastgelegen natuur- en recreatiegebied.*



*Aannemersbedrijf op nr. 11a met hierachter het agrarisch bedrijf aan de Lindeweg 11.*



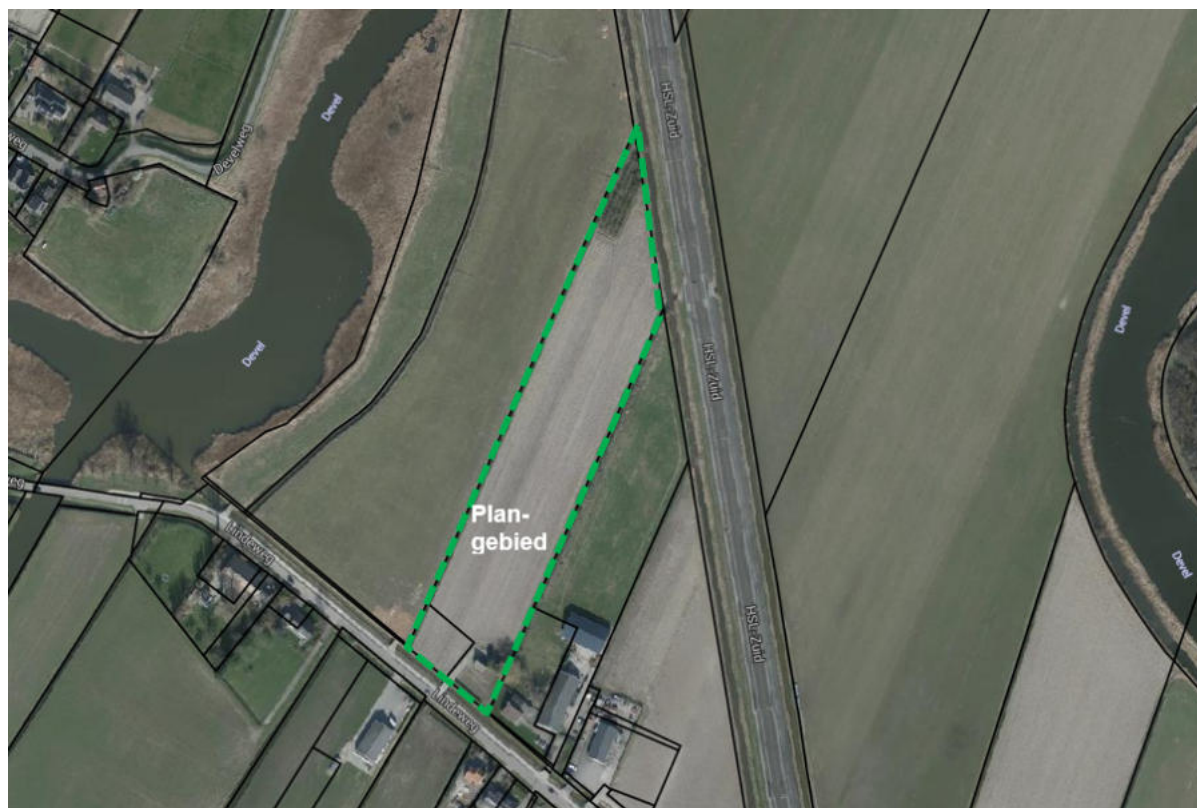
*Tegenover gelegen akkerbouwbedrijf op nr. 18a.*



*De HSL-lijn.*

#### *Specifiek*

Op het perceel Lindeweg 9a is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Op het agrarisch bedrijfsperceel staat een schuur met een oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup>. Het overige deel van het agrarisch bouwvlak, groot circa 6.250 m<sup>2</sup> is niet bebouwd. In figuur 3 is de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie plangebied en omgeving.

Plangebied vanaf het natuur- en recreatiegebied.



Plangebied vanaf de Lindeweg.



De bestaande schuur.



Rechts naastgelegen bedrijf op nr. 11.

## 2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied betreft de kadastrale percelen sectie B, nummers 1744 en 1745. Op het kadastrale perceel 1744, groot 1.220 m<sup>2</sup>, wordt een woning met bijbehorend erf gerealiseerd. Het kadastrale perceel 1745, groot 22.610 m<sup>2</sup>, is verkocht aan Staatsbosbeheer, zodat deze gronden kunnen worden betrokken bij het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt'.

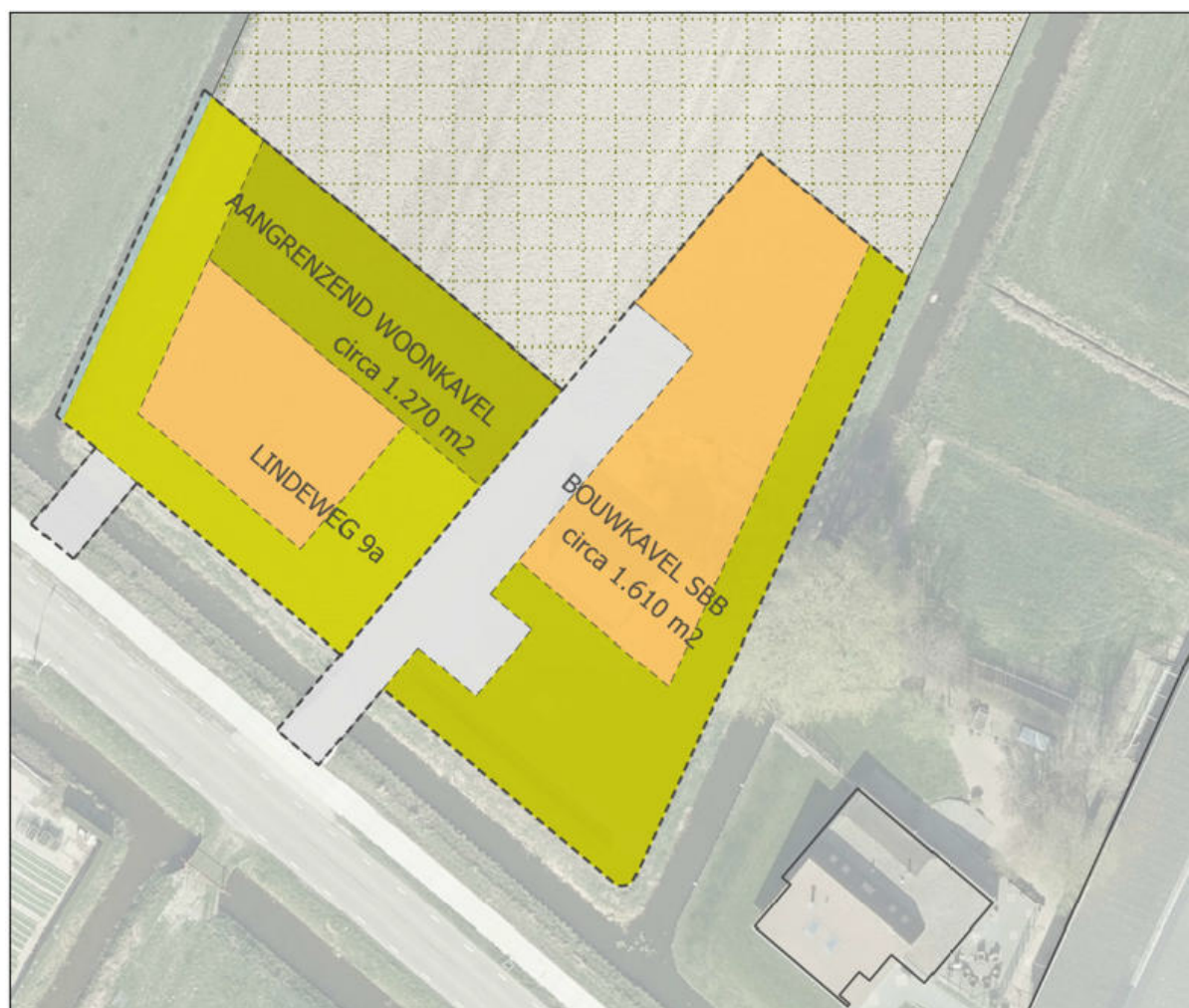
### *Gronden Staatsbosbeheer*

De gronden van het kadastrale perceel 1745 krijgen de functie 'Natuur', zodat dit deel van het TAM-omgevingsplan kan worden betrokken bij het natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt'. Gelijktijdig wordt het agrarisch bouwvlak geschrapt.

In de plaats hiervan komt een kleiner bouwvlak voor materieelopslag van SBB. Binnen dit bouwvlak is 350 m<sup>2</sup> bebouwing toegestaan, waaronder de bestaande schuur van 60 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte is respectievelijk maximaal 4 meter en 7 meter. Verder is er aan de achterzijde binnen het bouwvlak opslag toegestaan met een oppervlakte van 175 m<sup>2</sup> voor de opslag van brandstof (afgesloten, 15 m<sup>2</sup>) en opslag (hout, steen, ijzer en overig, 40 m<sup>2</sup>) met een stapelhoogte van maximaal 2 meter. De opslag zal plaatvinden in een kapschuur. Het terrein wordt aan de oostzijde voorzien van een hoge haag van twee meter hoog en één meter breed, zodat opslag uit het zicht is vanaf de Lindeweg. Dit wordt geborgd in een voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in artikel 4.5.2 van de regels. Het terrein is bereikbaar via de bestaande uitrit vanaf de Lindeweg. Het Kavelpaspoort SBB; inrichtingsschets is opgenomen in opgenomen in Bijlage 1 van de regels. Het verkavelingsplan is opgenomen in figuur 4.

### *Woonperceel*

Op het kadastrale perceel 1744 mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Hiervoor is een Kavelpaspoort woning opgesteld. Binnen het bouwvlak is een woning met een footprint van 125 m<sup>2</sup> toegestaan. De bebouwing volgt het orthogonale grid. De woonoriëntatie is naar de weg gericht. Bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De woning krijgt een maximale goothoogte van 3,5 meter. De bouwhoogte wordt maximaal 8 meter, zodat het geheel landschappelijk wordt ingepast in het bebouwingslint. De positie van de nieuwe toegangsbrug is recht tegenover de toegang van de Lindeweg 18a. Het Kavelpaspoort woning is opgenomen in Bijlage 3 van de regels. Het verkavelingsplan is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Tekening kavelpaspoort woning en bouwvlak SBB.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

##### *De vier prioriteiten*

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

##### *Drie afwegingsprincipes*

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het Rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

##### *Relatie tot het TAM-omgevingsplan*

In de uitwerking van prioriteit 4 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Eén van de beleidskeuzes is als volgt: "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief." Het doel is om de kwaliteit te versterken en te beschermen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sanering van een agrarisch bouwvlak, waarvoor een natuurontwikkeling met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB en een woning in de plaats komen. Deze vervolgfunctie geeft een impuls aan de kwaliteit van dit perceel in het buitengebied, waarbij de landschappelijke waarden per saldo worden verbeterd.

### 3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor dit TAM-omgevingsplan is alleen het Bkl van belang. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

### Toetsing aan instructieregels

Onderhavig TAM-omgevingsplan is opgesteld om een woning mogelijk te maken waarbij een agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. Dit agrarisch gebied is aangekocht door Staatsbosbeheer, zodat het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' kan worden vergroot. Voor materieelopslag van SBB wordt een klein bouwvlak opgenomen.

Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 3.1.3. Een beoordeling aan milieu en gezondheid is opgenomen in paragraaf 4.1. Hier is aangetoond dat deze belangen voldoende zijn beschermd. Verder blijkt uit de resultaten in paragraaf 4.1.6 dat in het plangebied de veiligheid is gewaarborgd. De waterbelangen zijn voldoende meegewogen in paragraaf 4.4. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels.

### 3.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

#### Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

In lid 4 is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, die beoordeling alleen tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit betekent dat in de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

Wanneer een plan buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd moet worden aangetoond waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor deze nieuwe ontwikkeling. Dit vloeit voort uit onder andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit TAM-omgevingsplan wordt een woning mogelijk gemaakt waarvoor een agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. In de plaats hiervan wordt de functie Natuur uitgebreid met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de definitie in het Bkl is niet nader gedefinieerd. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.

#### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Bkl. Er is geen strijd met de instructieregels van het Rijk. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

Bij het maken van ruimtelijke keuzes wil de provincie meer gaan prioriteren op gezondheid, kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. De provincie onderzoekt hoe er kan worden gestuurd op brede welvaart, inclusief welzijn en welbevinden. Dit betekent dat water en bodem nog meer sturend worden gehanteerd als randvoorwaarde voor een veilige, toekomstbestendige ontwikkeling van Zuid-Holland. En dit betekent dat er een toekomstbestendige economie wordt nagestreefd met een betere leefomgevingskwaliteit en gezondheid. Daarbij wordt voorrang gegeven aan een duurzame, digitale en inclusieve economie, met borging van maatschappelijke meerwaarde. Een duurzame economie richt zich op circulariteit, energietransitie en natuurinclusiviteit. Een inclusieve economie houdt rekening met het klein-, midden- en grootbedrijf, in alle regio's en voor werkgevers en -nemers. Zo wordt ook het belang bewaakt om

inwoners een eigen inkomen te laten verdienen, ook op de lange termijn. Dit betekent bovendien dat ruimte beter zal worden beschermd om provinciale ambities, wettelijke verplichtingen en doelen te realiseren.

De nieuwe koers zal in samenspraak met medeoverheden en andere stakeholders, zowel thematisch als gebiedsgericht, nog nader worden uitgewerkt. Het is de bedoeling om de resultaten daarvan stapsgewijs in het Omgevingsbeleid van de provincie te verankeren door de ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes hierop aan te passen. De ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes zijn:

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland.

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

## **Omgevingskwaliteit**

### *Verbetering omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. De Kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland. Bij elk gebiedskenmerk zijn richtpunten geformuleerd, waar rekening mee moet worden gehouden. De Kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten zijn een middel om vroeg in het planvormingsproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De kaart is opgebouwd uit vier lagen:

- laag van de ondergrond
- laag van de natuur- en cultuurlandschappen
- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de cultuurhistorie

Alle lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de bodem en de natuurlijke landschapsvormende processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap. Deze laag wordt gevormd door eeuwenlang grondgebruik door de mens. De laag van de stedelijke occupatie bestaat uit het stedelijk weefsel van wonen, werken, voorzieningen en de onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de cultuurhistorie over de herkenbaarheid van de geschiedenis van Zuid-Holland.

### *Kwaliteitskaart*

De *ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door rivierklei en veen in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil herkenbaar houden tussen komgronden en oeverwallen.

In de *laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van zeekleipolder-landschap in een zeekleipolder. Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen

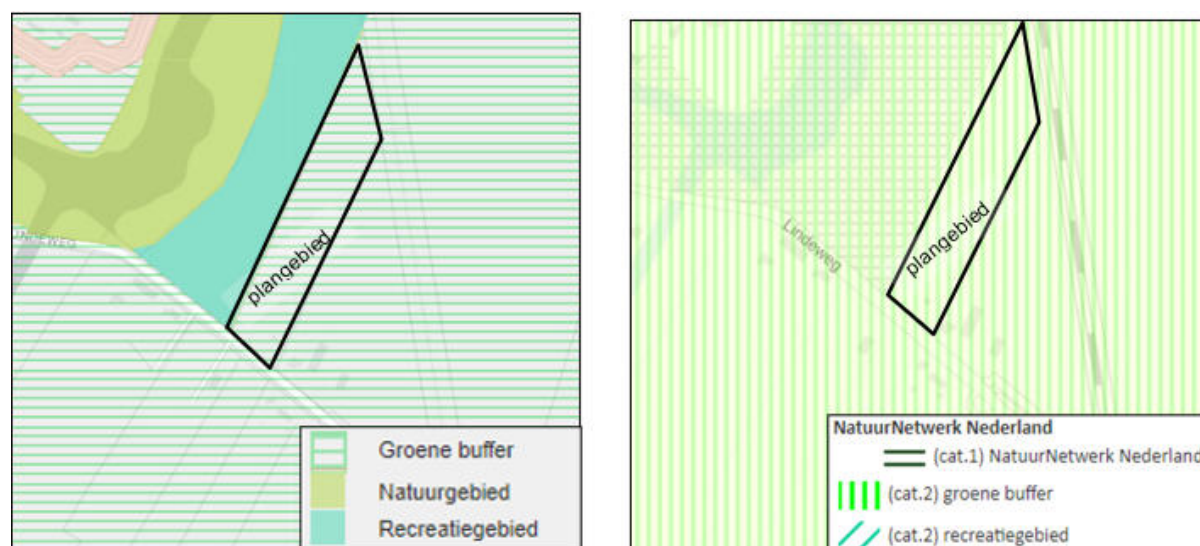
langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen aan de rand van de eilanden bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren passen. Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Op de *laag van de stedelijke occupatie* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

In de *laag van de cultuurhistorie* ligt het plangebied in een Groene buffer (figuur 5). De Groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. Als richtpunt geldt onder andere dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in de bufferzone. Ten westen van het plangebied ligt een natuur- en recreatiegebied. Het plangebied zelf ligt hier buiten.

#### *Toetsing aan kwaliteitskaarten*

Op de Kwaliteitskaart ligt het plangebied in een 'Groene buffer'. Het schrappen van een agrarisch bouwvlak voorkomt nieuwe grootschalige ontwikkelingen. Dit agrarisch gebied wordt aangekocht door Staatsbosbeheer, zodat het naastgelegen natuurgebied kan worden vergroot. Voor materieelopslag van SBB wordt een klein bouwvlak opgenomen. Als compensatie hiervoor wordt een woning toegevoegd in het bebouwingslint die landschappelijk wordt ingepast. Het aangrenzende natuur- en recreatiegebied wordt opgewaardeerd, omdat het natuurgebied wordt vergroot. De richtpunten zijn niet in het geding. Het voorliggend TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.



Figuur 5: Links: uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de cultuurhistorie' en rechts kaart 16 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Het plangebied is met zwarte omlijnning aangeduid.

#### **Conclusie**

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze vervolgfuncties dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat het natuurgebied wordt vergroot. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Het plan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening**

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 15 december 2021 de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 juli 2025 in werking getreden. In de verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De in de Omgevingswet opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 7.45 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de motivering in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

#### Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit TAM-omgevingsplan maakt een natuurontwikkeling met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB mogelijk met een oppervlakte van maximaal 350 m<sup>2</sup>. Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 5.129g van het Bkl te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen (o.a. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 23 april 2014, zaaknummer 201306183/1). Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Bkl is niet nader gedefinieerd. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in paragraaf 7.3.7. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.43c van de Omgevingsverordening (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling) kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

#### Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart (figuur 5) is het plangebied op de Laag van de beleving aangeduid als 'Groene buffer'. De landschappelijke kenmerken van het gebied worden opgewaardeerd, omdat een agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. In de plaats hiervan wordt de functie Natuur uitgebreid met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB waarvoor een compensatiewoning mogelijk wordt gemaakt. De functiewijziging is gelet op de situatie ter plaatse qua aard en schaal passend te beschouwen. Hier is sprake van 'aanpassing'. Middels de opgestelde kavelpaspoorten zijn aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. De bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van het gebied blijven ondanks deze functiewijziging intact. De richtpunten zijn niet in het geding.

### **Beschermingscategorie 2 'Groene buffer' en 'Recreatiegebied'**

Op Kaart 16 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën) is het plangebied aangeduid als 'Groene buffer' in beschermingscategorie 2. Het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' is aangeduid als 'Recreatiegebied' in beschermingscategorie 2 (figuur 5).

#### *Recreatiegebied*

In artikel 7.43b, lid 2 is opgenomen dat een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 16 in bijlage II, in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk kan maken die vallen onder de noemer inpassen of

aanpassen. Op grond van artikel 7.43i (gebiedstype: beschermingscategorie 2 recreatiegebied) kan een omgevingsplan voor een recreatiegebied als bedoeld in artikel 7.42, vijfde lid, voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij zo nodig aanvullende maatregelen worden getroffen als bedoeld in artikel 7.43e, voor zover:

- a. de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;
- b. de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;
- c. de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;
- d. de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
- e. de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

#### *Groene buffer*

In artikel 7.43b, lid 2 is opgenomen dat een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 17 in bijlage II, in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk kan maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen. Op grond van artikel 7.43k (gebiedstype: beschermingscategorie 2 groene buffers) kan een omgevingsplan voor locaties binnen Groene Buffers als bedoeld in artikel 7.42, vijfde lid, voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

#### **Beschermingscategorie 3 'Buitengebied'**

Het plangebied maakt op grond van artikel 7.42, lid 3 onderdeel uit van het buitengebied in beschermingscategorie 3. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.

Op grond hiervan kan een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

#### Toetsing plan aan beschermingscategorie 2 en 3

In het plangebied ligt een agrarisch bouwvlak. Dit wordt geschrapt, zodat er geen nieuwe agrarische bebouwing kan worden gerealiseerd. De gronden van het kadastrale perceel sectie B, nummer 1745 zijn verkocht aan Staatsbosbeheer, zodat de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde in de groene buffer kan worden versterkt. Ten behoeve van SBB wordt een klein bouwvlak opgenomen voor materieelopslag. Verder wordt op het kadastrale perceel sectie B, nummer 1744 (groot ca. 1.220 m<sup>2</sup>) een woning mogelijk gemaakt.

Per saldo worden de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten verbeterd, omdat er sprake is van een duurzame sanering van een agrarisch bouwvlak (artikel 7.43e (randvoorwaarden bij aanpassen)). De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Dit valt onder de noemer aanpassing. De bufferfunctie van het naastgelegen recreatiegebied wordt vergroot, omdat de agrarische functie wordt gewijzigd in Natuur. Er is geen strijd met deze artikelen van de Omgevingsverordening.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In artikel 2.11, lid 2 (aanwijzing en geometrische begrenzing natuurnetwerk Nederland) is opgenomen dat het Natuurnetwerk Nederland is onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied, blijvend agrarisch gebied binnen Natura 2000- gebied, ecologische verbinding en zoekgebied natuur waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 7 Natuurnetwerk Nederland'. In lid 3 is opgenomen dat bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding, inclusief bermen, niet behoren tot het Natuurnetwerk Nederland.

#### Toetsing aan NNN

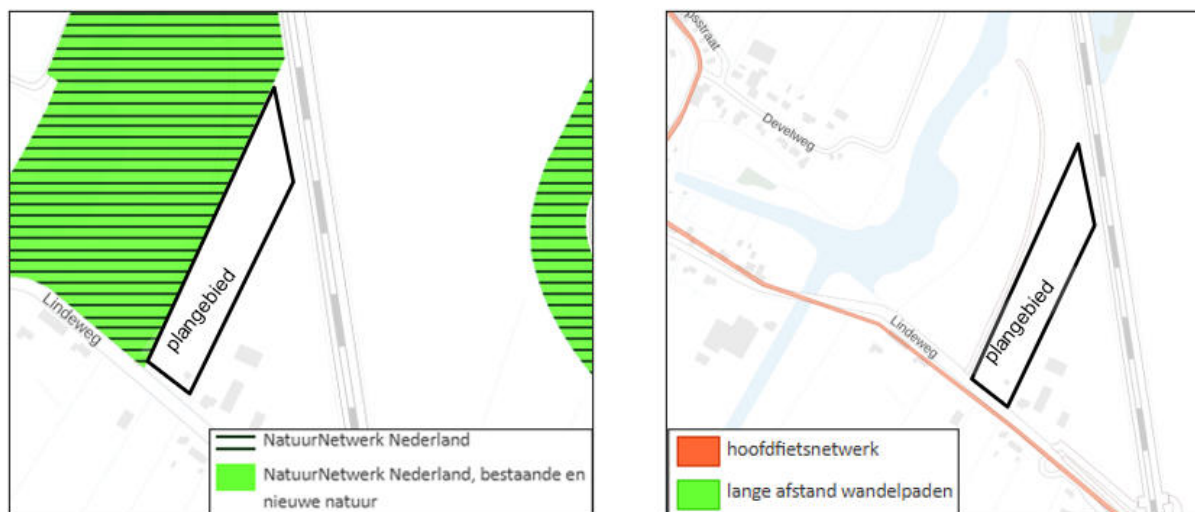
Het plangebied ligt ten oosten van NNN, zoals aangeduid in figuur 6. De vervolgfunctie naar 'Natuur' en 'Wonen' op een kleine kavel aan de Lindeweg heeft geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het bestaande NNN wordt hierdoor niet aangetast. In de toekomst is het mogelijk nieuwe natuur toe te voegen aan NNN.

### Hoofdfietsnetwerken en lange afstand wandelpaden

In artikel 7.79b is opgenomen dat een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 27 in bijlage II.

#### Toetsing aan hoofdfietsnetwerk

De planontwikkeling heeft geen consequenties voor het recreatief fietsnetwerk van de Lindeweg, omdat de woning en het bouwvlak van SBB buiten de geometrische begrenzing van kaart 27 'hoofdfietsnetwerk en lange wandelpaden' liggen (figuur 6). Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 6: Links uitsnede kaart 'Natuurnetwerk Nederland' (artikel 6.24) en rechts uitsnede kaart 27 'Hoofdfietsnetwerk en lange wandelpaden' (artikel 7.79b) van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

### Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 7.3.6a (Toekomstig bestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 7.41a (risico's voor klimaatverandering) regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een TAM-omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

## Conclusie

Deze planontwikkeling maakt en uitbreiding van het natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' mogelijk met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB. Gelijktijdig wordt het agrarisch bouwvlak geschrapt. In de plaats hiervan wordt een compensatiewoning mogelijk gemaakt. De ruimtelijke- en beeldkwaliteit worden verbeterd, omdat een agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 7.45 van de Omgevingsverordening (ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.43c, lid 2 (aanpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit) en 7.43k (gebiedstype: beschermingscategorie 2 groene buffers);
- Het naastgelegen recreatiegebied zoals genoemd in artikel 7.43i (gebiedstype: beschermingscategorie 2 recreatiegebied) kan worden vergroot, omdat de gronden van SBB de functie Natuur krijgen;
- het plan heeft geen consequenties voor het recreatief fietsnetwerk van de Lindeweg, omdat de woning en het bouwvlak van SBB buiten de geometrische begrenzing van kaart 27 'hoofdfietsnetwerk en lange wandelpaden' (artikel 7.79b) liggen.

Er is geen strijd met instructieregels. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.2.3 Gebiedsprofiel IJsselmonde

De provincie Zuid-Holland heeft voor IJsselmonde een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen. Dit gebiedsprofiel is op 16 juli 2013 vastgesteld.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

In IJsselmonde ligt één polder met een veenkern, de Zwijndrechtse Waard. Deze polder werd al bedijkt voor 1028, door de stormvloed van 1322 overstroomd en in 1331 opnieuw bedijkt. Hierdoor is relatief weinig veen weggespoeld en weinig zeeklei afgezet. Deze afwijkende bodemopbouw is te herkennen door de verkavelingsstructuur, die hier bestaat uit smalle lange kavels gescheiden door sloten. De Zwijndrechtse Waard is de grootste polder van IJsselmonde en bevat twee afgedamde en binnenbedijkte rivierarmen, De Waal en de Devel. De Zwijndrechtse Waard is tijdens de ontginning verdeeld in poldereenheden, ook wel ambachtsheerlijkheden genoemd. Deze werden van elkaar gescheiden door lange rechte wegen.

Door de groei van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is ongeveer de helft van de polder verstedelijkt. De andere helft is voornamelijk agrarisch in gebruik. Daarnaast wordt de polder gekenmerkt door de vele doorsnijdingen door grootschalige infrastructuur, zoals de A15, A16, de HSL en rangeerterrein Kijfhoek. Met name ten noorden van het rangeerterrein is de polderstructuur niet ruimtelijk onderscheidend en wordt het open karakter van de polder verstoord door verspreide kassen en de beplanting van recreatiegebieden. De polders Groote en Kleine Lindt zijn nog vrij gawe open polders met de polderdijken en Devel als heldere grenzen.

Ambities zijn onder andere:

- In de polders Groote en Kleine Lindt inzetten op het open en weidse karakter.
- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het historische patroon van lange rechte polderwegen, door een eenduidige vormgeving van het wegprofiel, bermen en wegbeplanting.
- Versterken van De Waal en Devel als herkenbare landschappelijke structuurdragers en rand van de polder.
- Herkenbaar houden van het verkavelingspatroon van lange smalle kavels.

#### *Toetsing planontwikkeling aan Gebiedsprofiel IJsselmonde*

De sanering van een agrarisch bouwvlak draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de hier aanwezige rechte polderweg. Dit perceel kan worden ingezet voor uitbreiding van het natuur- en recreatiegebied met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB. De woning wordt in het bebouwingslint gerealiseerd op een lange smalle kavel. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling' zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling).

#### **Conclusie**

Onderhavige planontwikkeling maakt het oprichten van een woning mogelijk waarvoor een agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. De agrarische gronden kunnen worden ingezet voor uitbreiding van het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB. Deze ontwikkelingen zijn ruimtelijk en landschappelijk gezien inpasbaar. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 7.43c van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. De richtpunten zijn niet in het geding. Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel IJsselmonde.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Woonbeleid Drechtsteden**

##### **Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'**

In de Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' wordt voor de periode 2017-2031 aangegeven hoe de zeven gemeenten in de regio Drechtsteden, Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giesendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht, het wonen vorm willen geven. In de regionale woonvisie wordt als centrale ambitie een regio met meer kwaliteit genoemd. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot  $9.560 + 2.000$  (compensatie sloop)  $+ 20\% = 13.800$ . Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Voor Zwijndrecht is de groei berekend op 1.410 woningen.

##### **Wonen in de Drechtsteden 2021**

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. Daarom wordt het beleid voor wat betreft wonen nauw op elkaar afgestemd om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. In de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2021' vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het streven om de monitoring van de woningmarkt te verbeteren. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 en de jaarlijkse planmonitor. In de conclusies en voortgang is opgenomen dat de Drechtsteden goed samenwerken aan de voortgang van de woonvisie.

- Kwantitatief zouden de doelstelling moeten kunnen gehaald als de Drechtsteden het bouwtempo op het gewenste niveau kan krijgen. Er zijn genoeg locaties voor plannen in ontwikkeling.
- Kwalitatief sluiten de Drechtsteden aan op de gewenste ontwikkelingslijn: zij bouwt in hogere segmenten daar waar ook de grootste behoefte ligt.

- Energetisch zijn de Drechtsteden stevig aan de slag met verduurzaming van het woningbezit en het aanleggen van een duurzame infrastructuur.
- Voor de sociale woningbouw blijft het pas-op-de-plaats beleid en de betekenis van de regionale spreiding van sociale woningbouw die in de woonvisie is opgenomen, actueel.
- De Drechtsteden ondernemen maatregelen om te komen tot versnelling van woningbouw; zij kijkt hierbij niet alleen naar grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals in de Spoorzone of aan de rivieroevers, maar ook naar andere projecten waar ontwikkelingen worden vertraagd.
- De Drechtsteden werken toe naar intensiever samenwerking met de markt, waarbij zij het 'ja-mits' in lijn met de Omgevingswet steviger gaat toepassen.

In de rapportage wordt dit verder toegelicht aan de hand van de 20 uitgangspunten van de woonvisie en een verwijzing naar de hoofdstukken in deze voortgangsrapportage.

### **Conclusie**

Met deze ontwikkeling wordt één woning in het dure koopsegment toegevoegd aan de woningvoorraad waaraan veel behoefte is. Het plan is opgenomen in de Regionale Planmonitor Wonen. De woning maakt onderdeel uit van de berekende groei van 1.410 woningen die voor Zwijndrecht is opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonvisie.

### **3.3.2 Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)**

De Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is in februari 2012 vastgesteld onder de verantwoordelijkheid van de stuurgroep Deltapoort. Deze Gebiedsvisie is het ruimtelijk kader (op hoofdlijnen) waarbinnen verschillende ruimtelijke opgaven binnen Deltapoort worden uitgevoerd met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In het Deltapoort-gebied worden vijf themagebieden met een groene hoofdtint onderscheiden. Deze themagebieden vormen tezamen het landschappelijk raamwerk; door thematisering worden de landschappelijke kwaliteiten van het betreffende gebied (en dus het raamwerk) versterkt. Alle themagebieden kennen een bepaalde mate van ontwikkelingsdynamiek.

De locatie is in de gebiedsvisie gedefinieerd als 'de open landschapskamers' binnen de landschapskamer 'Grote Lindt'. In de open landschapskamers functioneert grondgebonden landbouw als hoeder van het open landschap. Belangrijke kernkwaliteit van het gebied zijn de openheid en zichtlijnen. Doorzichten naar het achtergelegen gebied dienen te worden behouden. Sanering van het agrarisch bouwvlak draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door meer openheid te creëren, omdat hier niet langer bebouwing is toegestaan. De groene kwaliteit wordt versterkt, omdat de gronden worden aangekocht door Staatsbosbeheer voor uitbreiding van het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt'. Ter compensatie hiervoor wordt in het bebouwingslint een woning toegevoegd die landschappelijk wordt ingepast in de typologie van het lint.

### **Conclusie**

Deze ontwikkeling maakt de sanering van een agrarisch bouwperceel mogelijk. Het vrijkomende kadastrale perceel, sectie B, nummer 1745, groot 22.610 m<sup>2</sup>, komt vrij voor natuurontwikkeling met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB. Per saldo wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De woning wordt landschappelijk ingepast in het bebouwingslint met behoud van voldoende doorzichten. De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

### **3.3.3 Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit**

Eind mei 2014 hebben de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Op basis van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Deltapoort 2025 wordt hiermee aangestuurd op een ruimtelijk kwalitatiever gebied. Hoewel de handreiking met name is bedoeld om spelregels te bieden voor woningen die in het kader van de ruimte voor ruimte regeling worden gebouwd, is een deel van deze regels eveneens toepasbaar op overige ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit staat onder meer welk type huizen en soorten beplanting het beste bij het landschap passen. De handreiking bevat ook veel foto's en afbeeldingen van streekeigen beplanting en er staan voorbeelden in van woningen die goed in het landschap van Deltapoort passen. De gemeenten willen op deze wijze de nieuwe bewoners van het gebied inspireren

om de woningen en erven mooi in het landschap van de Deltapoort in te passen.

De locatie maakt onderdeel uit van deelgebied 'Open polder'. Kenmerkend voor de grote open polders is de leegte, de wind, de luchten en de klei. Ze worden ingekaderd door de dijken waar de bebouwing zich op en tegenaan concentreert, waardoor de ruimte van de polders open blijft. Soms lopen er polderwegen door de polders waaraan zich boerderijen gevestigd hebben. In het open landschap vormen deze erven, met daaromheen de bomen die de wind wat moeten breken groene eilandjes in de ruimte. Zolang het aantal eilandjes beperkt is en de eilandjes klein zijn in verhouding tot de grote ruimten, benadrukken die eilandjes juist die openheid.

### **De Groote Lindt**

Het perceel ligt in het deelgebied Groote Lindt aan de Lindeweg ten westen van de HSL. Deze polder is de grootste open polder in het gebied en ligt op afstand van de bebouwde kom van Zwijndrecht en Heerjansdam. Om die reden is de Lindtse dijk hier minder dicht bebouwd en staat hier de dijkbebouwing op een grotere afstand van elkaar, waardoor de beleving van de open polder domineert. Met maatwerk kan er in het dijk-/dubbellint ruimte gevonden worden voor een enkele woning, zonder dat de beleving van openheid verloren gaat. De Lindeweg deelt de polder in twee delen. Langs deze polderweg kan bebouwing worden toegevoegd in de vorm van compacte poldererven, op relatief grote afstand van elkaar.

#### Toetsing planinitiatief

De woning wordt toegevoegd langs een polderweg met een compact poldererf. De handreiking geeft aanvullende spelregels en bouwstenen met betrekking tot de karakteristiek, positie en oriëntatie, kap en bouwhoogte, materiaal- en kleurgebruik, organisatie kavel en beplanting en inrichting. De positie van de bebouwing wordt zorgvuldig gekozen en afgestemd op de situatie, rekening houdende met de bestaande bebouwing in het lint. De richting van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de weg waarbij de bebouwing uit één bouwlaag met kap bestaat. Het erf buiten het bouwvlak blijft onbebouwd overeenkomstig het opgestelde Kavelpaspoort woning waarmee invulling wordt gegeven aan de handreiking. Het kavelpaspoort is opgenomen in Bijlage 3 de regels.

Het bouwvlak voor materieelopslag en open opslag van SBB wordt eveneens landschappelijk ingepast. De buitenopslag wordt omzoomd met een groene haag, zodat deze aan het zicht wordt onttrokken vanaf de Lindeweg. De haag wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan. Het Kavelpaspoort SBB; inrichtingsschets is opgenomen in opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

### **Conclusie**

De woning wordt ingepast in het bebouwingslint langs de Lindeweg met een compact poldererf. Door de positionering van de woning wordt ingespeeld op het karakteristieke bebouwingspatroon langs het lint. Ook de goot- en bouwhoogte zullen voldoen aan de spelregels uit de handreiking. De aanvullende spelregels met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik, beplanting en erfinrichting zijn uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het plan overeenkomstig het opgestelde Kavelpaspoort woning.

Voor het bouwvlak van SBB is het Kavelpaspoort SBB; inrichtingsschets opgesteld om de landschappelijke inpassing hiervan te borgen. Een vereenvoudigde schets is opgenomen in figuur 4. Het kavelpaspoort zelf is opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Zwijndrecht**

De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft op 8 december 2020 de 'Omgevingsvisie Zwijndrecht' vastgesteld. Deze visie vervangt de structuurvisie 'Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad'. Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de nieuwe omgevingsvisie is het integrale karakter van de omgevingsvisie. Het is geen optelsom van verschillende beleidsterrein, maar het gaat om de samenhang tussen ruimtelijke, economische en sociale componenten.

De omgevingsvisie is onderverdeeld in meerdere thema's:

- Wonen, leefbaarheid en gezondheid

- Economische vitaliteit
- duurzaamheid, energie, milieu, klimaat
- Aantrekkelijkheid en identiteit
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid

### **Wonen, leefbaarheid en gezondheid**

Kernpunt is onder andere dat de gemeente streeft naar een evenwichtigere bevolkingsopbouw via een passende woningvoorraad (nieuwbouw & herstructurering), goede voorzieningen, goede bereikbaarheid, een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en beperking van het aandeel sociale huur en –koop. Voorts streeft de gemeente naar een gezonde, groene, energieneutrale, klimaatadaptieve en duurzame leefomgeving.

### **Duurzaamheid, energie, milieu, klimaat**

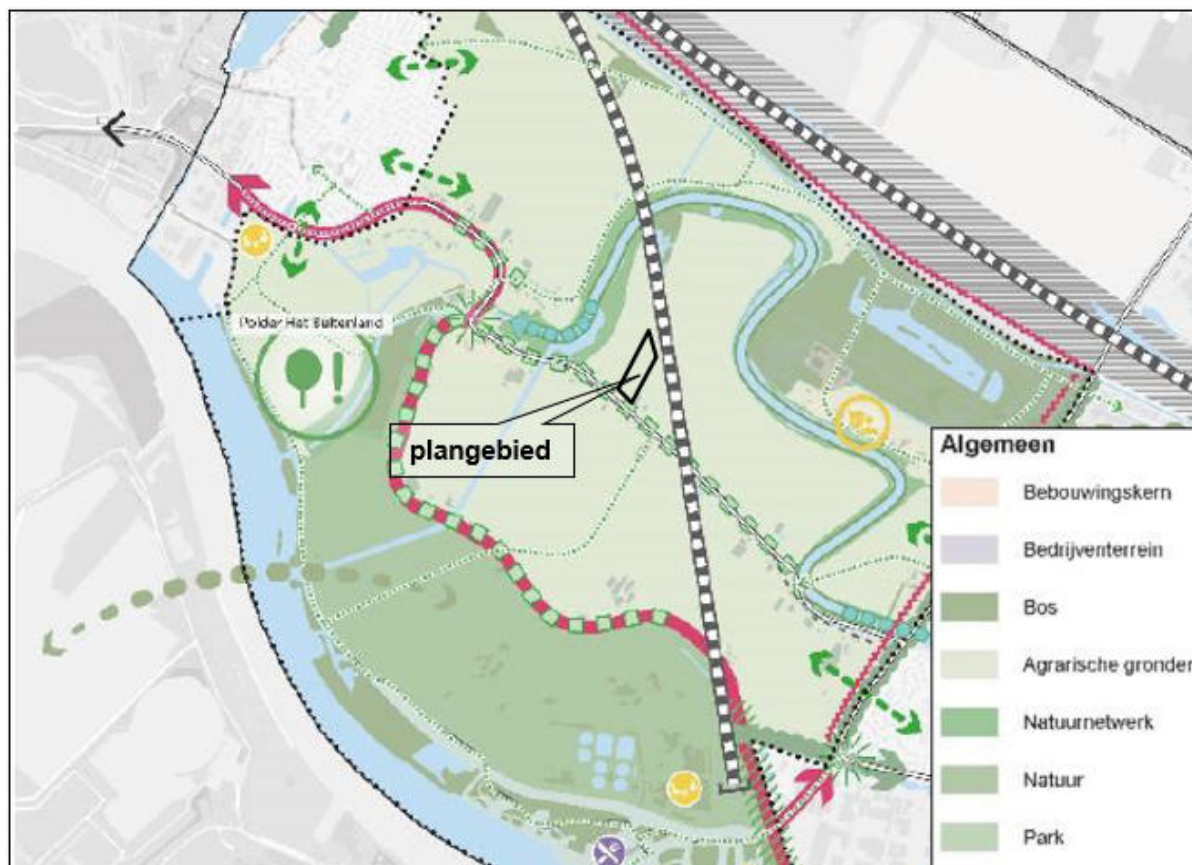
Kernpunt is onder andere dat de gemeente een voorbeeldfunctie vervult op het gebied van duurzaamheid. Uitgangspunt is een energieneutrale en klimaatadaptieve gemeente in 2050.

#### Buitengebied Zuid

Het plangebied ligt in het buitengebied Zuid (figuur 7). Nieuwe woningen toevoegen is beperkt mogelijk bij sloop/nieuwbouw ontwikkelingen, rood-voor-groenprojecten en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Grootschaligere woningbouwontwikkelingen in het buitengebied zijn niet mogelijk. Mogelijk vragen de opgaven waar Zwijndrecht voorstaat in combinatie met de gemeentelijke ambities om het heroverwegen van deze beleidslijn voor delen van het buitengebied. Van groot belang is dat hieraan voorafgaand de kwaliteiten en de draagkracht in beeld worden gebracht en ontwikkelingen hierop worden afgestemd.

#### *Aantrekkelijkheid & omgevingskwaliteit*

Dit deel van het buitengebied heeft een hoge landschappelijke waarde, al is dit niet bij velen bekend. Ook de bereikbaarheid voor langzaam verkeer is niet optimaal, wat niet ten goede komt aan het recreatief gebruik. Dit gebied is bij uitstek geschikt om verder te ontwikkelen als landschappelijk recreatief uitloopgebied voor de bewoners van Zwijndrecht, Heerjansdam en andere stedelijke gebieden, mits de gemeente zorgt voor de goede (vaar)verbindingen en functies en gebruikers elkaar niet hinderen. Van belang is het voorkomen van versnippering en het versterken van de belevingskwaliteit en de natuurwaarden.



Figuur 7: Deelgebied Buitengebied Zuid.

#### Toetsing planinitiatief

Deze planontwikkeling maakt het oprichten van een woning mogelijk waarvoor een agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. De agrarische gronden ter grootte van 22.610 m<sup>2</sup>, zijn aangekocht door Staatsbosbeheer, zodat dit perceel kan worden ontwikkeld als landschappelijk recreatief uitloophoeve voor de bewoners van Zwijndrecht, Heerjansdam ten behoeve van uitbreiding van het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' met een klein bouwvlak voor materieelopslag van SBB. Deze ontwikkelingen zijn ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar.

#### Conclusie

De visie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. De planontwikkeling draagt bij aan verbetering van de recreatiemogelijkheden in het natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' als recreatief uitloophoeve voor de bewoners van Zwijndrecht, Heerjansdam. De woning levert een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave door een woning in dure koopsector toe te voegen in het bebouwingslint. De woning wordt landschappelijk ingepast overeenkomstig het opgestelde Kavelpaspoort woning. Voor het perceel van SBB is het Kavelpaspoort SBB; inrichtingsschets opgesteld waarin de inrichting van het terrein is voorgeschreven in het bouwvlak voor materieelopslag. Gesteld kan worden gesteld dat dit TAM-omgevingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

#### 3.4.2 Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

Eind 2017 stelde de Drechttraad de regionale woonvisie Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031 vast. Afgesproken is dat elke gemeente in de Drechtsteden deze regionale visie uitwerkt in een lokale uitvoeringsparagraaf, waarin de regionale visie wordt verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. Elke gemeente geeft hiermee concreet aan welke bijdrage zij levert aan de regionale ambities.

In het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022 zijn vier thema's benoemd die in deze periode extra aandacht verdienen. De hoogste prioriteit is toegekend aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingsopbouw en groei van de regionale economie, langs de lijnen van het thema wonen, bouwen en

wooncarrière. Het gemeentelijke woonbeleid is vervolgens vastgelegd in het door de gemeenteraad op 12 mei 2020 vastgestelde Woonplan.

In de periode tot en met 2030 wil de gemeente Zwijndrecht de woningvoorraad fors uitbreiden. Hiermee komt zij niet alleen tegemoet aan de autonome groei van de woningbehoefte, maar levert de gemeente ook een bijdrage aan de groeiambitie van de Drechtsteden. De focus ligt in op ontwikkelingen in de vrije sector. Er zijn 1.400 extra woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren.

Met het oog op de Regionale woonvisie is in de Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 vastgelegd dat de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt voor die locatie zal opzoeken. Dit zorgt voor een betere menging van verschillende inkomensgroepen op wijk- en buurtniveau, meer doorstroombmogelijkheden in de wijk en een aantrekkelijker woningaanbod voor koopkrachtige huishoudens. De gemeente bouwt daarom zoveel mogelijk in het hogere koopsegment vanaf €300.000 v.o.n. en/of in de geliberaliseerde huur.

### **Conclusie**

De woning wordt in de dure koopsector gerealiseerd waaraan behoefte is. Dit TAM-omgevingsplan voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor nieuwe woningen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Zwijndrecht en het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030.

### **3.4.3 Welstandsbeleid Zwijndrecht 2013**

De gemeenteraad heeft de welstandsnota in 2013 vastgesteld. De welstandsnota bestaat uit gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria. Een gemeentebreed onderzoek en nauwkeurige analyses van de gebouwde omgeving hebben geleid tot specifieke gebiedsgerichte criteria op wijk-, buurt-, straat- en zelfs gebouwniveau. Bij deze inventarisatie is onderscheid gemaakt tussen drie verschillende waardebeoordelingen: generieke bebouwing, waardevolle bebouwing en bijzonder waardevolle bebouwing. Het doel van deze opzet is het inzichtelijker en publieksvriendelijker maken van het welstandsbeleid van de gemeente Zwijndrecht. Voor de meeste plannen is nu voor eenieder inzichtelijk gemaakt wanneer een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor de gebieden waar de objectgerichte criteria onvoldoende zijn om de ruimtelijke kwaliteit van die buurt of wijk te behouden of te versterken zijn gebiedsgerichte criteria gemaakt. Deze criteria bestaan uit het benoemen en vastleggen van enerzijds de architectonische kwaliteiten en/of de architectonische kenmerken van deze gebieden en anderzijds ter plaatse veelvoorkomende, relatief kleine, bouwplannen. Ook deze criteria zijn enerzijds bedoeld om te worden gebruikt als uitgangspunt voor een plan en anderzijds als toetsingskader.

Op gebiedskaarten is aangegeven welke criteria waar van toepassing zijn. De gebieden waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, zijn gearceerd en de gebieden waar wel redelijk eisen van toepassing zijn, zijn gekleurd of zwart. In de gekleurde gebieden gelden de gebieds- en objectgerichte criteria, in de zwarte gebieden de objectgerichte criteria. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld een nieuwe ontwikkeling, wordt teruggevallen op de algemene criteria.

Het plangebied ligt in het deelgebied Buitengebied. Hiervoor zijn objectgerichte en gebiedsgerichte welstandscriteria vastgesteld. De toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk getoetst aan de objectgerichte welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Wanneer het bouwplan niet voldoet en redelijkerwijs wel kan voldoen aan deze criteria, dient het plan te worden aangepast en wordt het voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit gemeente Zwijndrecht.

### **Conclusie**

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota.

### 3.4.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

#### 3.4.4.1 Duurzaam bouwen

##### **Programma duurzaamheid 2024-2027**

Het duurzaamheidsprogramma voor de periode 2024 – 2027 laat zien hoe de gemeente samen met de inwoners stapsgewijs werkt aan een duurzamer Zwijndrecht, waar het prettig wonen en werken is en blijft. Verduurzamen van Zwijndrecht is een enorme uitdaging. De gemeente heeft in het Programma Duurzaamheid 2024-2027 de ambities voor de komende jaren vastgelegd. Het programma is tot stand gekomen met hulp van inwoners. Verduurzamen is een opgave voor de gemeente én haar inwoners. Het programma zet in op drie duurzame ambities:

1. Energieneutraal: Opwekken van hernieuwbare energie
2. Klimaatadaptief: Voorbereiden op extreem weer
3. Circulaire economie: Zo min mogelijk afval

De komende jaren gaat de gemeente hard aan de slag om dit programma uit te voeren in samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers.

##### **Convenant klimaatadaptief bouwen**

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland. Gouda heeft het convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland ook ondertekend en committeert zich zo aan het klimaatbestendig ontwikkelen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. De woning wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van het convenant Klimaatadaptief bouwen (2018).

##### **Energievisie Zwijndrecht**

De centrale doelstelling van de gemeente Zwijndrecht is om in 2050 energieneutraal te zijn. De afgelopen jaren heeft de gemeente Zwijndrecht de eerste stappen gezet in de energietransitie. Het energieverbruik van woningen is de laatste jaren reeds afgenomen en de productie van duurzame energie is toegenomen. Dit zijn de eerste stappen in de energietransitie. Echter, om de beoogde doelstellingen te behalen moeten er nog forse inspanningen worden geleverd. Dit houdt in dat er nog fors minder energie moet worden gebruikt. En de energie die wordt gebruikt, zal in grote mate afkomstig moeten zijn uit hernieuwbare energiebronnen.

##### *Energieagenda*

In de Energieagenda wordt beschreven hoe de gemeente Zwijndrecht de doelstelling om energieneutraal te zijn in 2050 wil bereiken. Belangrijke thema's in de energieagenda zijn:

- een start maken met uitfasering aardgas;
- energiebesparing in woningen;
- energiebesparing door het bedrijfsleven;
- het terugdringen van het brandstofverbruik door verkeer en transport;
- het vergroten van de opwekking van duurzame energie;
- energiebesparing en verduurzaming in de gemeentelijke organisatie en
- het vergroten van kennis en bewustwording van alle stakeholders.

##### *Omgevingsvisie Zwijndrecht*

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in de Omgevingsvisie. Er is een aparte paragraaf opgenomen voor de thema's 'duurzaamheid, energie, milieu en klimaat'. In deze paragraaf komt onder andere de gemeentelijke ambitie aan de orde om in 2050 een energieneutrale en klimaatadaptieve gemeente te zijn en dat zij wil bijdragen aan de ambitie van het Rijk om in 2050 een circulaire economie te bereiken. Tevens komen de ambities voor het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van de milieubelasting aan de orde.

##### Toetsing planinitiatief

De woning wordt duurzaam gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zo wordt deze niet meer aangesloten op het aardgasnet en krijgt de woning zonnepanelen. Overige nader

te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht; warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater; opvang en recyclen van regenwater. Bij uitwerking van het bouwplan wordt gestreefd naar het bouwen van een bijna energie neutrale woning.

De bebouwing van SBB wordt gebouwd overeenkomstig de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de uitgangspunten van het convenant Klimaatadaptief bouwen (2018).

#### 3.4.4.2 Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte en e. bodemdaling. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas.

##### Wateroverlast door overvloedige neerslag

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

| Onderdeel                                               | Oordeel en conclusie                                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Waterdiepte bij hevige bui – 70 mm / 2 uur (1:100 jaar) | Lokaal maximaal tot 5 cm. Oplosbaar, dus geen belemmering. |
| Waterdiepte bij hevige bui – 140 mm/ 2 uur (1:100 jaar) | Lokaal maximaal tot 5 cm. Oplosbaar, dus geen belemmering. |

Uit de analyse blijkt dat er voor de bestaande situatie en scenario 2050 Hoog geen risico is voor de ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'wateroverlast'. Ter voorkoming van wateroverlast zal het vloerpeil van de bebouwing komen te liggen boven het door het waterschap aan te houden vaste peil.

##### Overstroming

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

| Onderdeel                                                 | Oordeel en conclusie                 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Plaatsgebonden overstromingskans norm 2050 – 20 cm        | Kleine kans (1/300-1/3.000 per jaar) |
| Plaatsgebonden overstromingskans huidige situatie – 20 cm | Kleine kans (1/300-1/3.000 per jaar) |
| Maximale overstromingsdiepte kaart middelgrote kans       | geen tot < 0,5m                      |

Uit de analyse blijkt dat er voor de bestaande situatie een beperkt risico is voor de ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'overstroming'. Bij een doorbraak van een waterkering kan in dit gebied een waterschijf komen te staan met een hoogte van < 0,5 m.

Bij de bouw en inrichting van de woning en opstallen van SBB zijn maatregelen nodig. Om het overstromingsrisico in te perken wordt een vloerhoogte aangehouden dat vergelijkbaar is met het maaiveldniveau van bebouwing in de omgeving.

##### Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Door aanplant van bomen kan schaduw worden geboden.

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

| Onderdeel                           | Oordeel en conclusie                                                                  |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Hittestress door warme nachten 2050 | Speelt nu niet; toekomstige toestand afhankelijk van keuzes bij inrichting en beheer. |

|                                   |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging in stedelijk hitte-eiland | Ligging binnen de invloedssfeer van buitengebied. Nu 0-0,2 C° warmer dan het open buitengebied. Dit kan oplopen afhankelijk van de herinrichting van de omgeving. |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Het plangebied ligt in het buitengebied. Uit de analyse blijkt dat er voor de bestaande situatie geen sprake is van hittestress bij aanhoudende hitte. Voor de ontwikkeling is er geen risico ten aanzien van het aspect 'hitte'.

Belangrijk is om gebouwen warmtewerend te ontwerpen en bouwen. Door aanleg van groene parkeerplaatsen en een groen dak op het bedrijfsgebouw van SBB wordt hittestress enigszins beperkt. Er is nu geen of weinig effect op bestaande omgeving te verwachten, want het project is dermate klein dat er geen significant verschil zal zijn op het bestaande stedelijk hitte-eiland.

#### Droogte

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas in beschouwing genomen.

| Onderdeel                   | Oordeel en conclusie                                               |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Risico droogtestress        | Laag (jaarlijkse opbrengstderving <10% bij gras in hoog scenario). |
| Risico verschilzetting 2050 | Laag.                                                              |

De bestaande functie is weinig droogtegevoelig. In de nieuw beoogde ontwikkeling kan ophogen er toe leiden dat in extreme omstandigheden het grondwater niet meer beschikbaar is voor beplanting. Door droogtemaatregelen te nemen zoals infiltratie van hemelwater in de bodem kunnen risico's beperkt worden. Bij uitwerking van de plannen is infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk, omdat de bouwvlakken van de woning en materieelopslag van SBB in het plangebied niet volledig wordt verhard.

#### Bodemdaling

In onderstaande tabel zijn de relevante parameters van de klimaateffectatlas van de provincie Zuid-Holland in beschouwing genomen.

| Onderdeel                                                                  | Oordeel en conclusie                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Bodemdaling 2020-2050                                                      | matig (10-20 cm)                                       |
| Bodemdaling door ophoging bij opbrengen pakket zand of grond van 1 m dikte | 25-50 cm<br>Ophoging is niet nodig bij planrealisatie. |

Uit de analyse blijkt dat er een matig risico is voor de ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'bodemdaling'. De nieuwe woning en bedrijfsgebouw dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn geen maatregelen nodig.

#### **3.4.4.3 Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen**

Natuur-inclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door groene daken en gevels, bomen op balkons en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers.

#### **Natuur-inclusief bouwen**

Initiatiefnemers zijn voornemens nieuwbouw te realiseren binnen het plangebied. Het gaat om enkele opstallen van SBB en het oprichten van een woning. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

#### Toetsing planinitiatief

Voor wat betreft biodiversiteit en natuurvriendelijk bouwen wordt bij uitwerking van de nieuwbouw voor de woning en bedrijfsgebouwen van SBB rekening gehouden met:

- het behouden en/of realiseren van groen aan de randen van de bouwvlakken in het plangebied. Dit

heeft een positieve invloed op gezondheid en welzijn van mensen. Verder kunnen hierdoor er meer diverse planten- en diersoorten leven.

- parkeervakken in het plangebied grotendeels aanleggen als gras-parkeren;
- natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen om de biodiversiteit te vergroten (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- nieuwbouw biedt kansen voor natuur-inclusieve bouw. In het ontwerp van de woning en gebouwen van SBB wordt dit meegenomen door de volgende maatregelen te treffen:
  1. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen van de woning.
  2. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
  3. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst.
  4. Voor het nieuwe bedrijfsgebouw van SBB wordt een groen dak toegepast.

### **Conclusie**

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen, klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen overeenkomstig de hiervoor genoemde maatregelen.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en fysieke leefomgeving groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en de fysieke leefomgeving. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

### 4.1 Milieu en omgevingsaspecten

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu en omgevingsaspecten van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn Milieueffectrapportage, Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid, Gezondheid, Water en Verkeer en parkeren.

#### 4.1.1 Milieueffectrapportage

##### Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt niet meer getoetst aan de limitatieve lijst van mer-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval moeten nagaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

##### Onderzoek/ beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan maakt een klein bouwvlak voor materieel opslag van SBB en een nieuwe woning mogelijk. De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in 1 lijst zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is het volgende opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Tabel 4.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

|     | Projecten                                                                                                  | Gevalen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet) | Gevalen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet) | Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| J11 | Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen | Niet van toepassing                                                                                    | Aanleg, wijziging of uitbreiding                                                                                   | Het omgevingsplan                                                                   |
| J12 | Landinrichtingsprojecten                                                                                   | Niet van toepassing                                                                                    | Aanleg, wijziging of uitbreiding                                                                                   | Het omgevingsplan                                                                   |

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving (alsmede relevante jurisprudentie over dit onderwerp) zijn de beoogde ontwikkelingen zelfstandig beschouwd mogelijk niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 dan wel een landinrichtingsproject zoals bedoeld in categorie J12 in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor de ontwikkeling van dit project zijn milieuonderzoeken uitgevoerd (akoestisch onderzoek, bodemonderzoek en ecologisch onderzoek). Deze onderzoeken zijn gebruikt om de milieueffecten te beoordelen voor deze mer-beoordeling. Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat een functiewijziging volgens het de Omgevingswet niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling dan wel landinrichtingsproject.

### **Conclusie**

Dit TAM-omgevingsplan maakt het oprichten van bedrijfsbebouwing voor SBB en één woning mogelijk. Het plan is niet mer-beoordelingsplichtig en dus ook niet mer-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft dit TAM-omgevingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Gelet op het “nee, tenzij” principe kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport.

### **4.1.2 Milieuzonering**

#### **Wettelijk kader**

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving

Een hulpmiddel bij milieuzonering is de 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering' die de VNG in oktober 2024 heeft uitgegeven. Voorheen werd bij de beoordeling voor milieuzonering gewerkt met richtafstanden per bedrijfsactiviteit, zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie past echter niet meer goed bij het integrale karakter van de Omgevingswet. Derhalve is de nieuwe handreiking opgesteld. Hierin wordt uitgegaan van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

In voorliggende situatie is echter nog aangesloten op de voormalige systematiek. Dit kan immers – zonder nader onderzoek uit te voeren naar de daadwerkelijke milieu-impact - alsnog toegepast worden om een indicatie te geven van de inpasbaarheid in de omgeving.

De richtafstanden in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009)* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.2 vermeld.

Tabel 4.2: Richtafstanden en omgevingstype.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                               | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                               | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                               | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                              | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                              | 100 m                                         |

**Onderzoek/ beoordeling**Woning

Aan de Lindeweg komen in de omgeving naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische functies voor. Verder ligt noordwestelijk van het plangebied de HSL. Sprake is van een gebied met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 4.2). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. Uit inventarisatie (tabel 4.3) is gebleken dat er binnen een straal van 100 meter de volgende milieubelastende activiteiten relevant zijn.

Tabel 4.3: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

| Bedrijf                                                  | Adres        | Richtafstand tot gemengd gebied | Feitelijke afstand                      | Nader onderzoek                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veehouderijbedrijf (SBI code 0122) (milieucategorie 3.2) | Lindeweg 11  | 50 m                            | 40 m (tussen bouwvlak en nieuwe woning) | Ja. De afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de stal tot de gevel van de nieuwe woning is meer dan 50 meter (in casu minimaal 75 meter tot het bouwvlak van de woning). |
| Aannemersbedrijf (SBI code 45) (milieucategorie 3.1)     | Lindeweg 11a | 30 m                            | 109 m                                   | Nee. Dit bedrijf bevindt zich op circa 100 meter afstand van het nieuwe woonperceel.                                                                                                  |
| Akkerbouwbedrijf (SBI code 0111) (milieucategorie 2)     | Lindeweg 18a | 10 m                            | 32 m                                    | Nee. Dit akkerbouwbedrijf ligt op minimaal 30 meter afstand van het bouwvlak van de woning.                                                                                           |

Veehouderijbedrijf Lindeweg 11

Uit artikel 5.92 Bkl volgt dat geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn. In het omgevingsplan wordt met de definitie van een 'geurgevoelig object' méér soorten gebouwen aangewezen dan wat artikel 5.91, eerste tot en met derde lid van het Bkl als minimum voorschrijven. Deze ruimere aanwijzing is toegestaan op grond van artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl en wordt dan ook als uitgangspunt gehanteerd bij de beoordeling van de nabijgelegen veehouderijbedrijven. Voor dierenverblijven en overige agrarische activiteiten staan er standaardwaarden in het Bkl (artikel 5.109 en 5.120 e.v.). Als aan de standaardwaarden of aan de waarden zoals opgenomen in het omgevingsplan wordt voldaan, dan is geur aanvaardbaar.

In het Bkl zijn afstanden opgenomen voor het houden van dieren zonder geuremissiefactoren ten opzichte van geurgevoelige gebouwen, dit is 50 meter buiten de bebouwde kom. Er zijn afwijkende afstanden opgenomen voor een veehouderij waar dieren worden gehouden met geuremissiefactor. Voor ruimte-voor-ruimte woningen staat dit in artikel 5.111 van het Bkl.

Voor woningen buiten de bebouwingscontour geldt dat er minimaal 50 meter moet zijn tussen de locaties. Deze afstand moet worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van de stal(len) tot

de gevel van de beoogde woning op grond van artikel 22.97 van de bruidsschat. Een emissiepunt is een (ventilatie)opening, een raam of een deur. De afstand van de gevel van de stal tot de gevel van de woning moet minimaal 50 meter zijn. Dit om te voorkomen dat door het verleggen van een emissiepunt een stal direct naast een woning kan worden geprojecteerd of andersom. Voor zowel stof als geluid geldt een minimaal aan te houden afstand van 30 meter voor een veehouderij met rundvee.

Voor de toetsing van het woon- en leefklimaat en de ontwikkelmogelijkheden wordt er gekeken naar de maximaal planologische mogelijkheden. Het bouwvlak van de nieuwe woning staat op minimaal 52 afstand vanaf de bedrijfswoning in het agrarisch bouwvlak. De oostelijk gelegen veestal van het veehouderijbedrijf staat op een afstand van minimaal 75 meter, zodat de afstand van 50 meter voor geur wordt gerespecteerd. Daarbij komt dat de bestaande situatie met omliggende milieugevoelige functies al maatgevend is voor de huidige bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden niet beperkt. Andersom geredeneerd levert de compensatiewoning geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat kan in het plangebied voldoende worden gegarandeerd.

#### *Besluit activiteiten leefomgeving*

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf vergunningplichtig. In artikel 3.202 (aanwijzing vergunningplichtige gevallen: andere milieubelastende installatie) is opgenomen dat het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor de milieubelastende activiteiten, bedoeld in artikel 3.200, voor zover het gaat om het exploiteren van een andere milieubelastende installatie voor het houden van o.a. meer dan 200 melkkoeien van 2 jaar en ouder, kalfkoeien van 2 jaar en ouder of zoogkoeien van 2 jaar en ouder.

Het veehouderijbedrijf aan de Lindeweg 11 valt niet onder de vergunningplicht onder het Bal, omdat sprake is van een veehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkvee (exclusief vrouwelijk jongvee) per bedrijf wordt gehouden. Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven, zoals hiervoor genoemd in het Bkl.

#### Opslag Staatsbosbeheer (SBB)

De opslagactiviteiten van SBB vallen onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning aan de Lindeweg 11 ligt op minimaal 18 meter vanaf het bouwvlak. Ook de nieuwe woning in het plangebied ligt op een grotere afstand dan 10 meter hiervan. Dit betekent dat (nieuwe) milieugevoelige functies niet worden beperkt door de opslagactiviteiten van SBB. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit onderdeel van de planontwikkeling.

#### Lichthinder

De geplande woning betreft een gevoelige bestemming voor lichthinder. Er zijn in de omgeving geen locaties of activiteiten waarvan problemen worden verwacht op het gebied van verlichting.

#### **Conclusie**

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende en/of milieugevoelige activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. De woning heeft een goed woon- en leefklimaat. Andersom geredeneerd worden (agrarische) bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit TAM-omgevingsplan.

### 4.1.3 Geluid

#### Wettelijk kader algemeen

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de Bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 bruidsschat);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 bruidsschat);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 bruidsschat).

De instructieregels uit Afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

#### 4.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

##### Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

- a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
- b. onderwijsfunctie;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

#### Onderzoek/ beoordeling

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 4.4.

Tabel 4.4: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

| Geluidbronssoort                  | Standaardwaarde (dB)<br>(tabel 5.78t Bkl) | Grenswaarde (dB)<br>(tabel 5.78u Bkl) |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Provinciale wegen en Rijkswegen   | 50 Lden                                   | 60 Lden                               |
| Gemeentewegen en waterschapswegen | 53 Lden                                   | 70 Lden                               |

De relevante weg in het geluidaandachtsgebied van het plangebied is de Lindeweg (waterschapsweg). In deze situatie is sprake van een bestaande weg en nieuwe woning. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond. Indien de berekende belasting de genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de nieuwe standaardwaarde of minder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 17 juli 2025, referentie 10048-60836-02v2, Bijlage 1).

Uit de berekeningen blijkt dat het optredende geluid vanwege de waterschapswegen maximaal 56 Lden bedraagt. Hiermee is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (53 Lden). De grenswaarde (70 Lden) wordt niet overschreden. Het gecumuleerde geluid is ten hoogste 56  $L_{cum}$  en gezamenlijke geluid is ten hoogste 59  $L_g$ .

Maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de ontvangzijde zijn niet (financieel) doelmatig. De projectlocatie heeft een geluidluwe zijde en buitenruimte aan de westzijde. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning dient te worden aangetoond dat/hoe kan worden voldaan aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

#### 4.1.3.2 Spoorweglawaaai

##### Wettelijk kader spoorweglawaaai

Op het bepalen van het geluid zijn op grond van artikel 3.24, lid 5 van het Bkl de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds).

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronssoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronssoort. De waarden die bij toelaten van een spoorweg gelden, staan in tabel 4.5.

Tabel 4.5: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

| Geluidbronssoort                     | Standaardwaarde (dB)<br>(tabel 5.78t Bkl) | Grenswaarde (dB)<br>(tabel 5.78u Bkl) |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen | 55 Lden                                   | 70 Lden                               |

### Onderzoek/ beoordeling

De woning is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de HSL. In verband met hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 17 juli 2025, referentie 10048-60836-02v2, Bijlage 1). Uit de berekeningen blijkt dat het optredende geluid vanwege het hoofdspoor maximaal 59 Lden bedraagt. Hiermee is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (55 Lden). De grenswaarde (65 Lden) wordt niet overschreden. Het gecumuleerde geluid is ten hoogste 56  $L_{cum}$  en gezamenlijke geluid is ten hoogste 59  $L_g$ .

Maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de ontvangzijde zijn niet (financieel)

doelmatig. De projectlocatie heeft een geluidluwe zijde en buitenruimte aan de westzijde. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning dient te worden aangetoond dat/hoe kan worden voldaan aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De onderbouwing afgewogen hogere geluidwaarden wordt als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd.

### Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel spoorweglawaaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling,

#### 4.1.3.3 Industrielawaai

##### Wettelijk kader Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van Industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 4.6.

Tabel 4.6: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

| Geluidbronsort     | Standaardwaarde (dB)<br>(tabel 5.78t Bkl) | Grenswaarde (dB)<br>(tabel 5.78u Bkl) |
|--------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Industrieterreinen | 50 Lden<br>40 Lnight                      | 55 Lden<br>45 Lnight                  |

### Onderzoek/ beoordeling

Voor industrieterreinen geldt dat er binnen het geluidreferentiepunt in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in het Bkl. In de nabijheid van het plangebied als bedoeld in artikel 3.33 (geluidreferentiepunten voor industrieterreinen) ligt het rangeerterrein Kijfhoek. In verband met hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 16 juli 2025, referentie 10048-60836-02v2, Bijlage 1). Uit de berekeningen blijkt dat het optredende geluid vanwege het gezondeerde industrieterrein Kijfhoek maximaal 49 L<sub>den</sub> bedraagt. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (50 dB(A)).

In paragraaf 4.1.2 is toegelicht dat vanuit oogpunt van geluid geen belemmeringen zijn voor bestaande milieubelastende activiteiten. Andersom geredeneerd is er voor de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel Industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

#### 4.1.4 Bodem

##### Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Bij wijziging van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### Onderzoek/ beoordeling

Voor het plangebied is mede in verband met de voorgenomen aankoop van de onderzoekslocatie door Staatsbosbeheer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ATKB (rapport van 9 december 2022, Bijlage 2). Op basis hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

- De landbouwgrond is onderzocht, ter plaatse van de gedempte sloten zijn extra raaien geplaatst en er is in de schuur een boring verricht op de plek waar een olievlek op de vloer is geconstateerd.
- De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte voornamelijk uit klei. Lokaal komt ook een veenlaag in de ondergrond voor. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op circa 1,0 m-mv. In de bodem is geen bijmenging met bodemvreemde bestanddelen aangetroffen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is geen (bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld en is de locatie op basis van historische gegevens niet verdacht voor het voorkomen van asbest. Er is geen directe aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- De bovengrond ter plaatse van het landbouwperceel is licht verontreinigd met nikkel. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en molybdeen. De herkomst van de lichte verontreinigingen is niet bekend. Ter plaatse van de gedempte sloten is zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal of afwijkende bodem waargenomen. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel en/of kobalt. De herkomst hiervan is niet bekend. In de grond onder de betonvloer van de schuur bij het olievat is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het is bekend dat barium van nature verhoogd in het grondwater voor kan komen. De gemeten concentratie geeft geen reden tot aanvullend onderzoek.
- De gehanteerde onderzoekshypothese "De bodem ter plaatse van de landbouwgrond is niet tot hoogstens licht verontreinigd met parameters uit het standaardpakket (NEN 5740)" is bevestigd. De tweede onderzoekshypothese "Ter plaatse van de gedempte sloten is de grond licht tot matig verontreinigd met parameters uit het standaardpakket" is deels bevestigd. Er zijn enkel lichte verontreinigingen aangetroffen, vergelijkbaar aan de lichte verontreinigingen ter plaatse van de rest van het landbouwperceel. De derde hypothese "Ter plaatse van de schuur (olievaten) is de grond en het grondwater licht tot matig verontreinigd met minerale olie" is niet bevestigd. Er is geen verontreiniging met minerale olie in de grond en in het grondwater aangetroffen.
- Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk natuurgebied. De bevoegde instantie is de gemeente Zwijndrecht en/of de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor vrijkomende grond alleen indicatief een uitspraak worden gedaan over de toepassingsmogelijkheden.

### Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie als natuurontwikkeling en wonen met tuin.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Tevens dient rekening te worden gehouden met de plaatselijke verhogingen met PFAS.

#### 4.1.5 Luchtkwaliteit

##### Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de

gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregele staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- ( $\text{NO}_2$ ) of fijnstof- ( $\text{PM}_{10}$ ) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl.

In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In tabel 4.7 is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Tabel 4.7: Omgevingswaarden maatgevende stoffen Besluit kwaliteit leefomgeving.

| stof              | kalender-<br>jaargemiddelde | uurgemiddelde                | 24-uurgemiddelde            | Opmerkingen                                           |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| $\text{NO}_2$     | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | n.v.t.                      | Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden    |
| $\text{PM}_{2,5}$ | 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | n.v.t.                       | n.v.t.                      | n.v.t.                                                |
| $\text{PM}_{10}$  | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | n.v.t.                       | 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | 24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden |

Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

### Onderzoek/ beoordeling

De geplande ontwikkeling gaat over de realisatie van één woning en materieelopslag van SBB. Dit plan valt ruim onder de grens van 1.500 woningen. Hiermee draagt het project "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In dit geval is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) in het kader van de Omgevingswet geraadpleegd voor 2023 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$ ,  $\text{PM}_{2,5}$  en EC-concentratie langs de Lindeweg (ter hoogte van Develsluis), circa 590 meter ten westen van het plangebied (x: 98850.4222841809 y: 426934.747900572). Hieruit blijkt het volgende:

Tabel 4.8 Concentraties Monitoringstool 2023, (receptor wegverkeer 52605825\_130624).

| MT2021 | $\text{NO}_2$ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | $\text{PM}_{10}$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] | $\text{PM}_{2,5}$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] |
|--------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 2023   | 14,16                                  | 14,47                                         | 7,57                                           |
| 2030   | 14,61                                  | 13,60                                         | 6,97                                           |

De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ . Voor  $\text{PM}_{2,5}$  geldt dat de hoogste concentratie onder de wettelijke waarde van 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  blijft.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkelingen. De WHO stelt aanzienlijk strengere grenswaarden voor dan nu in de Europese regelgeving zijn vervat. Uit de resultaten blijkt dat

de WHO-norm voor  $PM_{2,5}$  met een verschil van ongeveer  $1 \mu g/m^3$  niet wordt gehaald. In 2030 blijkt er wel een afname te zijn. De WHO-norm voor  $NO_2$  en  $PM_{10}$  wordt wel gehaald.

#### **4.1.6 Omgevingsveiligheid**

##### **Wettelijk kader**

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

##### Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7. lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

##### Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftgebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftgebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftgebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

##### **Onderzoek/ beoordeling**

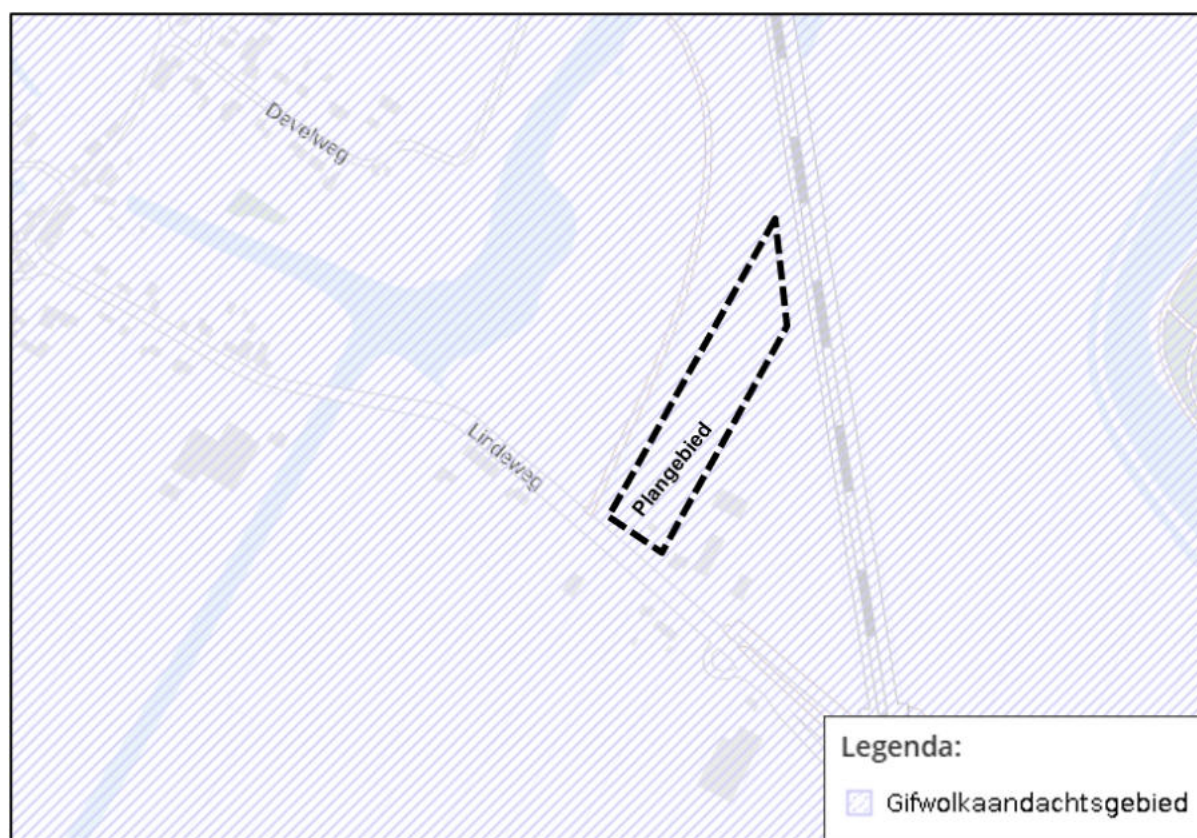
Voor Omgevingsveiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen

via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Voor het plangebied is het Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. Deze kaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

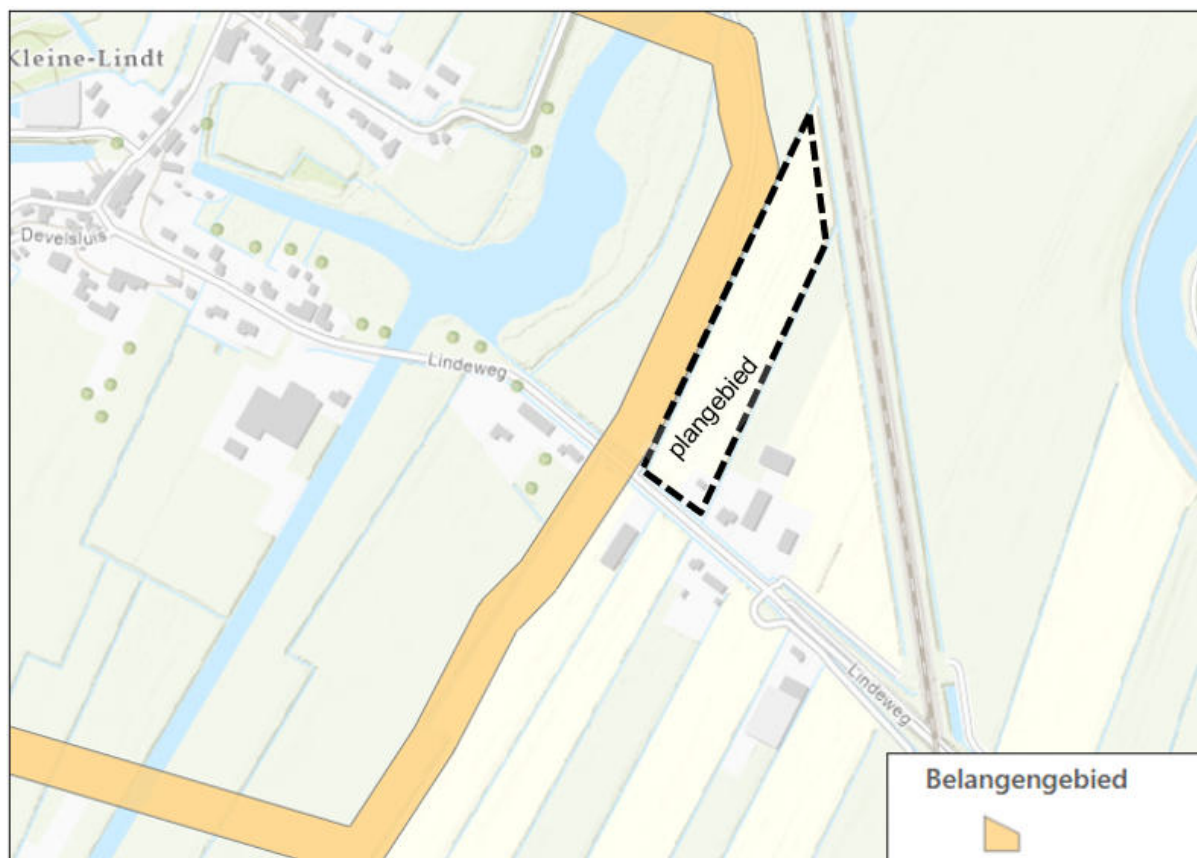
Op het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) ligt het plangebied in een gifwolkaandachtsgebied van stationaire activiteiten (vervoer). Een uitsnede van de PAV is opgenomen in figuur 8. In verband hiermede is voor de milieugevoelige functie een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen in paragraaf 4.1.6.1.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding of in het aandachtsgebied van een hoogspanningsleiding of Rotterdam The Hague Airport, zodat er uit dien hoofde geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkelingen.



*Figuur 8: Uitsnede Portaal Atlas Veiligheid (plangebied zwart omkaderd).*

Ten westen van het plangebied is een reserveringszone opgenomen voor een (toekomstige) buisleiding van nationaal belang (figuur 9). Aangezien de bouwactiviteiten buiten de reserveringszone plaatsvinden kunnen deze belemmerende activiteiten zoals opgesomd in artikel 5.138 van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet worden geweigerd. De bouwactiviteiten liggen buiten de veiligheidszone van de geplande buisleiding (5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de leiding), zodat eruit dien hoofde geen bezwaren zijn tegen deze planontwikkeling.



Figuur 9: Belangengebied Rijkswaterstaat.

#### 4.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

##### **Bepaalde verantwoording van het groepsrisico**

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat de woning binnen het gifwolkaandachtsgebied ligt van rangeerterrein Kijfhoek. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde gezien het groepsrisico ten gevolge van de nieuwbouw nagenoeg niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied in de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

##### **Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico**

###### *Plaatsgebonden risico*

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour  $PR=10^{-6}$  die over het plangebied ligt. Ook ligt het plangebied niet binnen een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied.

###### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Er is geen sprake van een (significante) toename van het groepsrisico, omdat er maar één woning wordt toegevoegd. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

###### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van omgevingsveiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden.

###### *Zelfredzaamheid*

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Er wordt een woning gerealiseerd waar zelfredzame personen wonen. De woning voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor

verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

De ontluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobron is voldoende. Via de voorzijde van de woning kan in westelijke richting worden ontlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. De Lindeweg is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden.

#### *Mechanische ventilatie*

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gassen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moet de woning worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. Dit is opgenomen in Besluit bouwwerken leefomgeving. De nieuwe woning mag pas worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

### **Verantwoording**

De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en de gegeven adviezen en acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

### **Conclusie**

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het groepsrisico waarbij de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Het aspect omgevingsveiligheid staat de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan dan ook niet in de weg.

#### **4.1.7 Gezondheid**

##### **Wettelijk kader**

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

##### **Onderzoek/ beoordeling**

In de Omgevingsvisie Zwijndrecht is in paragraaf 4.1 (Wonen, leefbaarheid & gezondheid) aandacht besteed aan een gezonde leefomgeving.

##### *Een gezonde leefomgevingskwaliteit*

Voor een gezonde en veilige leefomgeving zijn veel aspecten van belang. Zo moet er ruimte zijn voor groen, bewegen, ontmoeten en natuur. Zwijndrecht streeft ernaar om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en daar waar mogelijk condities te scheppen voor doorontwikkeling op het gebied van duurzaamheid, milieu en circulariteit. Belangrijke aandachtspunten op het gebied van milieu zijn:

- Geluid: voorkomen en wegnemen van overlast van wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai, en lawaai van bedrijvigheid voor gevoelige bestemmingen als het ziekenhuis en woningen.  
Voor de laatste woningen die op de zogenaamde A-lijst stonden in Zwijndrecht en Heerjansdam, zijn inmiddels maatregelen getroffen om te kunnen voldoen aan de gestelde geluidsnorm. Vanaf dat moment voldoet Zwijndrecht aan de eisen als gesteld in de Wet geluidhinder (vanaf 1 januari 2024 Aanvullingswet geluid Omgevingswet op grond van Overgangsrecht Invoeringswet Omgevingswet).

Ook heeft de gemeente een Actieplan Omgevingslawaaï opgesteld. In dit actieplan staan de maatregelen die kunnen worden uitgevoerd door de wegbeheerder.

- Luchtkwaliteit: de gemeente voorkomt de negatieve gevolgen voor de gezondheid bij mensen doordat ze blootstaan aan verontreinigde lucht. Er moet worden voldaan aan de WHO-gezondheidsnorm. Een wens die de gemeente al langere tijd heeft is hier de overkapping van de A16. Daar wordt op dit moment een MKBA-analyse voor gemaakt.
- Trillingen: voorkomen en verminderen van bewegingen in de ondergrond ten gevolge van verkeer of bedrijvigheid met als gevolg trillingen in of beschadiging van gebouwen.
- Licht: inwoners moeten zich kunnen onttrekken aan kunstlicht. Dit is belangrijk voor mensen om te kunnen uitrusten. Daarnaast is dit ook belangrijk voor de natuurontwikkeling.
- Geur: overlast die ontstaat als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Deze kenmerkende geuren komen via de lucht in woongebieden terecht en beïnvloeden het leefklimaat negatief.
- Bodemkwaliteit, de bodemkwaliteit op een locatie moet passen bij het gebruik van die locatie, eventuele verontreinigingen mogen de gezondheid van gebruikers niet in gevaar brengen. Het standstil beginsel is van toepassing wat betekent dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren door grondverzet. Asbest wordt verwijderd door een gecertificeerd bureau overeenkomstig de resultaten van het asbestinventarisatieonderzoek.
- Waterkwaliteit: doel is hier het verbeteren van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, totdat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt en ook voor toekomstige generaties geschikt is. De gemeente werkt hierbij samen met het waterschap, ieder heeft zijn eigen accent.
- Omgevingsveiligheid: situaties waarbij een ongeval met gevaarlijke stoffen als gevolg slachtoffers in de omgeving heeft. Het gaat hierbij om vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en rails en over bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen. Belangrijk aandachtspunt voor Zwijndrecht vormt Kijfhoek. Regionaal is hier een beheersplan voor opgesteld, welke leidend is voor planvorming en ontwikkelingen. Mensen woonachtig ten zuiden van Kijfhoek voelen zich niet altijd veilig vanwege rangeren. Handelingen op Kijfhoek zorgen voor groter risico dan langs het reguliere spoor. Voor het doorgaande spoor zal de gemeente in het kader van realisatie van het Stationskwartier dan ook tijdelijk een hoger groepsrisico accepteren. De gemeente blijft zich echter onverminderd inzetten voor het nemen van bronmaatregelen door vervoerders en het rijk. Een van de instrumenten hiervoor zijn de hernieuwde afspraken over het Basisnet spoor.

## **Conclusie**

Beschermen van de gezondheid en een veilige leefomgeving is in algemene zin opgenomen in de Omgevingsvisie Zwijndrecht. Geluid, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid en waterkwaliteit zijn nader beschreven in de overige paragrafen van dit hoofdstuk. Hierin is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezondheid wordt nader vastgelegd in het nieuwe omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. Dit TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.2.1 Archeologie**

#### **Wettelijk kader**

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

#### **4.2.2 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland**

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is er onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het gebied ligt in een komafzetting van de Formatie van Echteld. De kaart laat zien dat er in dit deelgebied op 0 tot 3 meter onder maaiveld een hoge trefkans is op archeologische sporen.

#### **4.2.3 Archeologiebeleid gemeente Zwijndrecht (2012)**

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Zwijndrecht beschikt over een eigen Archeologische Beleidsadvieskaart. Met de kaarten en onderbouwing in het bijbehorende rapport is een solide basis gecreëerd voor het gemeentelijk archeologiebeleid. De kaart geeft een helder inzicht in de bekende en te verwachten archeologische waarden.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

Het plangebied heeft op de archeologische beleidsadvieskaart de aanduiding 'medebestemming te Verwachten Archeologische waarden (VAW2)' (figuur 10). Onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv en plangebied groter dan 500 m<sup>2</sup>. De planontwikkeling voorziet in het oprichten van een woning met bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte hiervan bedraagt niet meer dan 200 m<sup>2</sup>.

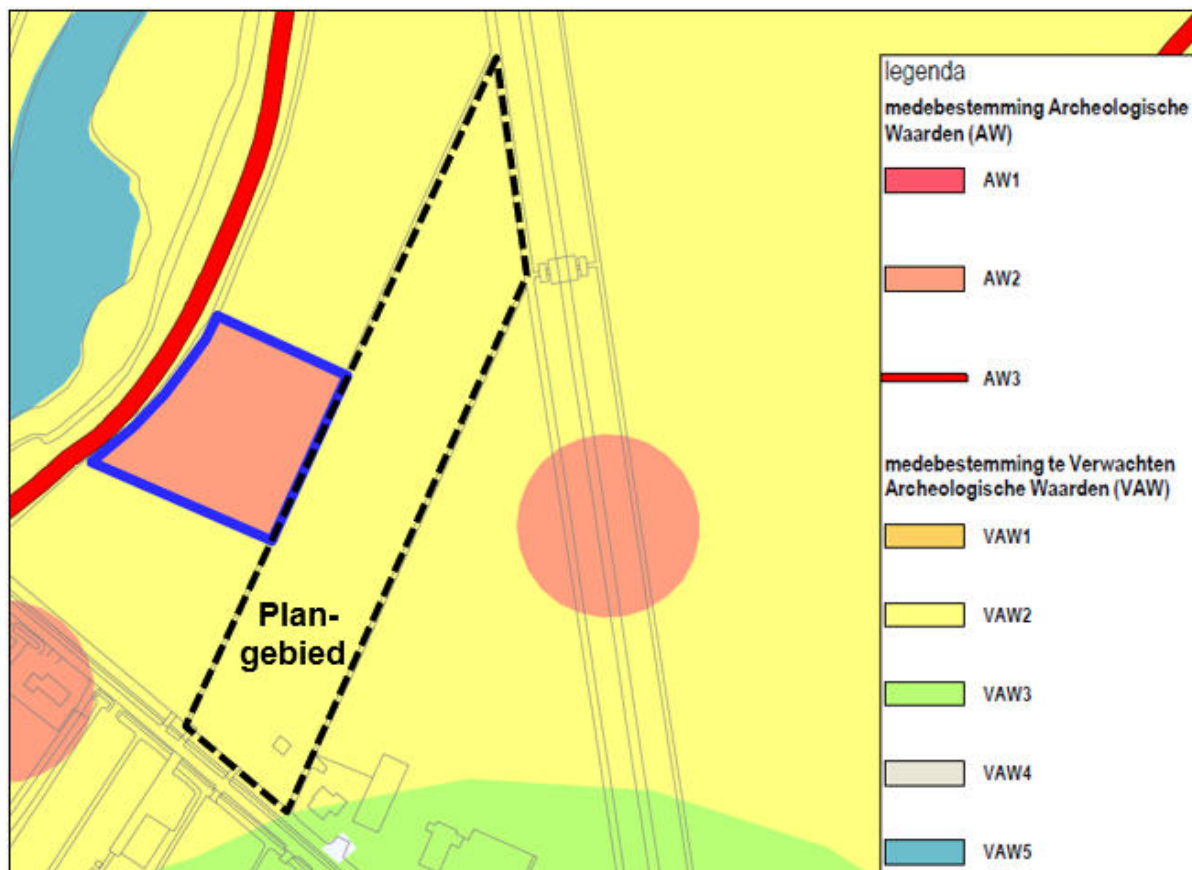
De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing voor SBB bedraagt niet meer dan 350 m<sup>2</sup>. In verband hiermede kan een onderzoek naar archeologie achterwege worden gelaten.

#### **Advies**

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouwplannen geen maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Zwijndrecht).

#### **Conclusie**

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen zijn voor deze planontwikkeling. Dit TAM-omgevingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.



*Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.*

#### 4.2.4 Cultuurhistorie en monumenten

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. Het bestaande bedrijfsgebouw heeft geen cultuurhistorische waarde.

## Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

### 4.3 Flora en fauna

## Wettelijk kader

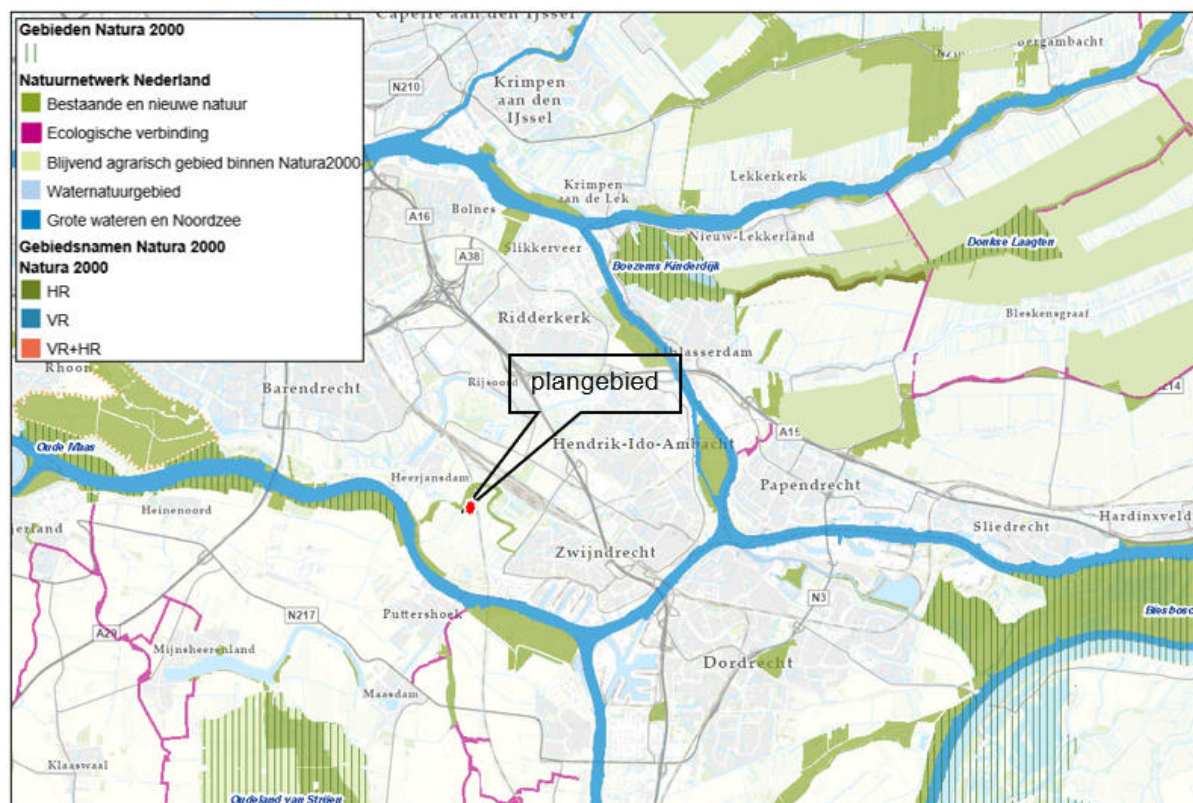
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Doelen van de Aanvullingswet natuur zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Aanvullingswet natuur zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

### Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Oude Maas' ligt 1,7 km ten westen van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' ligt 6,6 km ten noordoosten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Oude Land van Strijen' ligt op 6,0 km ten zuidwesten van het plangebied, terwijl 'De Biesbosch' zich op een afstand van circa 10,1 km bevindt ten zuidoosten van het plangebied (figuur 11). In onderhavige situatie is er sprake van het oprichten van bedrijfsbebouwing voor SBB en één woning in het buitengebied. De Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Evenmin worden significante externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het westelijk gelegen aangrenzende NNN.



Figuur 11: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

#### 4.3.1 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.21 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen datum. Hier vindt, voorsnog geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 1,7 km gelegen Natura2000-gebied 'Oude Maas', het op 6,6 km gelegen 'Boezems Kinderdijk' en het op 6,0 km gelegen 'Oude Land van Strijen' zijn niet stikstofrelevante Habitats gebieden. Het op 10,1 km afstand gelegen Natura2000-gebied 'De Biesbosch' daarentegen wel.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van één woning en een klein bedrijfsgebouw. Het oprichten van dit bedrijfsgebouw kan worden gelijkgesteld met het oprichten van een woning. Hiervan uitgaande is er in de aanleg- en gebruiksfase geen sprake van toename van stikstofdepositie op basis van het beoordelingskader woningbouw van de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 9 januari 2025), omdat er bij de bouw tot twee woningen (waarvan één klein bedrijfsgebouw) geen effect is op Natura2000 gebieden op meer dan 3.600 meter is te

verwachten in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland bestaat. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde stikstof relevante Natura2000-gebied is 10,1 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor dit TAM-omgevingsplan. Kort samengevat:

- In het plangebied is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

#### **4.3.2 Ecologisch onderzoek**

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Natuur-Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht (rapport van juni 2023, projectnummer P23-081 / W2309, Bijlage 3). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

##### *Vleermuizen*

Verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kunnen met zekerheid uitgesloten worden. Mogelijk gebruiken vleermuizen wel het pand ten oosten van het plangebied als verblijfplaats. Voor deze soortgroep gelden vanuit de Wet natuurbescherming geen andere verplichtingen dan de zorgplicht. Met het in acht nemen van de zorgplicht wordt ook eventuele verstoring op mogelijke verblijfplaatsen bij het naastgelegen pand voorkomen. Zo dienen de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden en dient er geen verlichting gericht te worden op het pand.

##### *Vogels met een vaste verblijfplaats*

Er zijn geen nesten van kraaiachtigen of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied die mogelijk in gebruik zijn door soorten met een vaste verblijfplaats. Er zijn geen andere verplichtingen dan de zorgplicht.

##### *Algemene broedvogels*

Algemene broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen wanneer deze een nest met eieren en/of jongen hebben. Het verwijderen van vegetatie dient buiten het broedseizoen (globaal van maart tot en met augustus) te worden uitgevoerd om verstoring van broedgevallen te voorkomen.

##### *Grondgebonden zoogdieren*

Doordat er geen geschikte verblijf- en schuilmogelijkheden in het plangebied aanwezig zijn kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen essentiële functie bevat voor (strikt) beschermde grondgebonden zoogdieren. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen dan de zorgplicht.

##### Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermden) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) uitgevoerd;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren wordt er zo min mogelijk verlichting gebruikt, wordt er gebruik gemaakt van rode verlichting en zijn de lichtbronnen naar beneden gericht;
- waar nodig kan er gebruik gemaakt worden van ecologische begeleiding tijdens de werkzaamheden voor bijvoorbeeld het herkennen van een beschermde plant, het aanwijzen van een exacte locatie van een nest, groei-, of rustplaats, het op juiste wijze plaatsen of verwijderen van amfibieschermen, nestkasten, etc..

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het vorenstaande is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De in het ecologisch rapport genoemde maatregelen worden overgenomen bij uitwerking van de bouwplannen. Met inachtneming hiervan vormt de Aanvullingswet natuur geen belemmering voor dit TAM-omgevingsplan.

## **4.4 Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de fysieke leefomgeving en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een weging van het waterbelang geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van deze weging is de relatie tussen planvorming op het gebied van de fysieke leefomgeving en de waterhuishouding te versterken.

### **4.4.1 Beleid Rijk**

#### **Nationaal Bestuursakkoord Water**

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is (thans) de weging van het waterbelang als procesinstrument opgenomen. Deze weging is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de weging van het waterbelang betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van plannen in het fysieke domein, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

#### **Nationaal Water Programma 2022-2027**

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

### **4.4.2 Beleid Provincie**

#### **Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027**

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

#### **4.4.3 Beleid gemeente**

##### **Verordening afvoer grond- en hemelwater gemeente Zwijndrecht 2023**

Hevige regenbuien en de toename hiervan door klimaatverandering hebben een grote invloed op het functioneren van de riolering. Op dit moment komt het al voor dat de riolering zware buien niet aan kan. Dit kan onder meer tot gevolg hebben dat wateroverlast op straat hinder oplevert. In het Gemeentelijk Rioleringsplan Zwijndrecht 2024-2029 (GRP) is daarom al opgenomen dat de gemeente water-opstraat situaties en daarmee gepaarde overlast en schade, zoveel mogelijk probeert te beperken, door hemelwater via het oppervlak naar open water te leiden of naar plaatsen waar het geen kwaad kan of te zorgen voor voldoende waterberging om het water zo lang mogelijk vast te houden.

Met de 'Verordening afvoer grond- en hemelwater gemeente Zwijndrecht 2023' wordt uitvoering gegeven aan de beleidsdoelen vanuit het GRP en wordt het voorkomen van wateroverlast een gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente, bedrijven en particulieren. In de verordening is een verplichting opgenomen om bij nieuwbouw en uitbreiding van verhard oppervlak een waterberging aan te leggen, is een lozingsverbod opgenomen voor nieuwe lozingen van grondwater op het gemeentelijke vuilwaterriool en is voor bestaande lozingen van hemel- en grondwater op het gemeentelijke vuilwaterriool de mogelijkheid opgenomen om deze in de toekomst te verbieden.

#### **4.4.4 Beleid waterschap Hollandse Delta**

De locatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Hollandse Delta. Het schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit.

##### *Waterbeheerprogramma 2022-2027*

Vanaf 2022 is er een nieuw waterbeheerprogramma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitszorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

#### **4.4.5 Waterhuishouding**

##### **Toetsingskader**

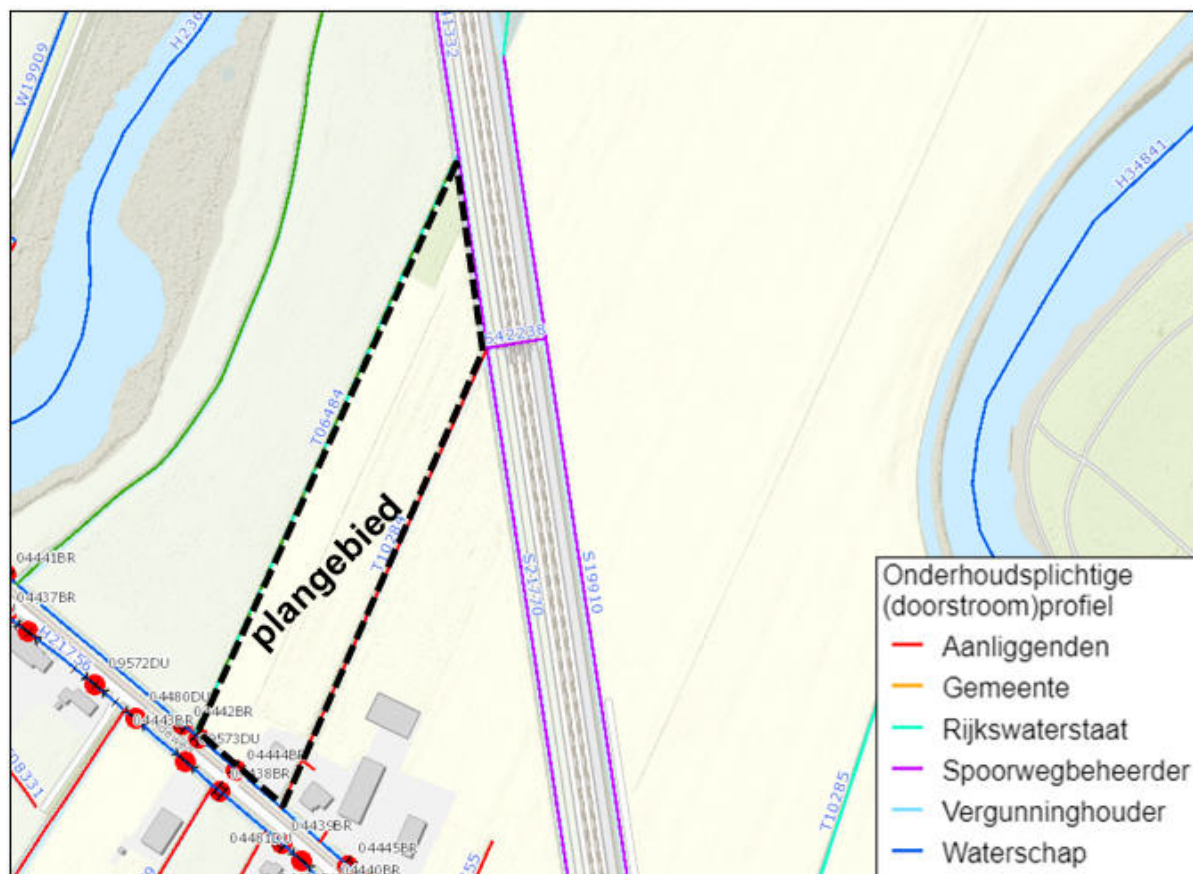
Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door Waterschap Hollandse Delta. Het Waterschap beheert de waterkeringen en in het Zuid-Hollandse deel van haar beheergebied, de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zwijndrecht. In het kader van de weging van het waterbelang wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

##### **Veiligheid en waterkeringen**

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone hiervan. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

### Oppervlaktewater

Het dagelijks bestuur van Hollandse Delta heeft op 10 oktober 2023 de 'Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken' voor waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Deze legger geldt vanaf 13 november 2023. Aan weerszijden van het plangebied liggen secundaire sloten met een beschermingszone (onderhoudsstrook) van 1 meter. Aan de zuidzijde ligt een hoofdwatergang met een beschermingszone van 3,5 meter. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 12. Binnen de beschermingszones vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 12: Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken.

### Ruimtelijke ontwikkeling/ waterkwantiteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van de weging van het waterbelang moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Het plangebied bestaat momenteel uit grasland met een schuur. De toename aan verharding van het woonperceel is afgerond 200 m<sup>2</sup>. Hiervoor is geen watercompensatie nodig. Voor het oprichten van een nieuwe toegangsbrug over de watergang zal door initiatiefnemer van de woning tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden gevraagd.

De nieuwe bedrijfsbebouwing van SBB is maximaal 350 m<sup>2</sup>; het verharde opslagterrein 175 m<sup>2</sup> en de toegangsweg afgerond 265 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat op grond van de richtlijnen van het waterschap watercompensatie nodig is, te weten 14% van 790 m<sup>2</sup> = 110,6 m<sup>2</sup>. Vervangend water wordt gerealiseerd in de functie Natuur middels het verbreden/graven van bestaande watergangen. Hiervoor zal door het SBB tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden gevraagd.

### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

#### Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal op het oppervlaktewater worden geloosd. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het waterschap. Bij uitwerking van de plannen wordt het bepaalde in de Verordening afvoer grond- en hemelwater gemeente Zwijndrecht 2023 in acht genomen.

### Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit TAM-omgevingsplan.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### 4.5.1 Verkeer

Op de Lindeweg is de maximum snelheid 60 km/uur. Naast de weg ligt een fietspad. De woning wordt ontsloten middels een nieuw aan te leggen uitrit op de Lindeweg tegenover de uitrit van nummer 18a. De schuur van Staatsbosbeheer wordt ontsloten via de bestaande uitrit.



*De Lindeweg.*



*Bestaande inrit naar schuur van SBB.*

### 4.5.2 Parkeren

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) Zwijndrecht van 19 november 2022, module 10 parkeerbeleidsplan. Hierbij wordt aangesloten wordt bij de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW. Momenteel zijn deze aangegeven in de CROW-uitgave 744 van augustus 2024. Nieuwbouwplannen worden hieraan getoetst. De parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Uitgegaan kan worden van de maximum parkeernorm in rest bebouwde kom (buitengebied). De gemeentelijke parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 4.6.

*Tabel 4.6: Parkeerkencijfers woningen.*

| Categorie wonen                                        | matig stedelijk (buitengebied)   | Aandeel bezoekers      |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| koop, huis, vrijstaand                                 | 2,5 (max.)                       | waarvan 0,3 per woning |
| bedrijf, arbeidsextensief, bezoekersextensief (opslag) | 1,3 (max) per 100 m <sup>2</sup> |                        |

Voor de woning is de normatieve parkeerbehoefte vastgesteld op maximaal 3 parkeerplaatsen. Voor de bedrijfsgebouwen van SBB zijn op basis van 350 m<sup>2</sup> bebouwing afgerond 5 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein van de woning en SBB kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat het plan in de parkeerbehoefte kan voorzien. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in artikel 11.4 van de regels van dit TAM-omgevingsplan.

## **4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **4.6.1 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.



## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Het TAM-omgevingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het omgevingsplan en zodoende uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht. Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht. De planontwikkeling op deze locatie past niet in het van het tijdelijk omgevingsplan onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht wordt het als hoofdstuk 22a toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht gelezen te worden.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

### 5.2 Opbouw regels

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk zijn vormgegeven. De regels zijn onderverdeeld in 5 hoofdstukken.

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen**

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling in het plangebied. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling in het plangebied.

#### **Hoofdstuk 2: Specifieke regels over functies**

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan voor het plangebied is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

#### **Hoofdstuk 3: Algemene regels over functies**

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

#### **Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming van waarden en objecten**

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van waarden en objecten. In het plangebied ligt de archeologische waarde 'Waarde - Archeologie 4' en de 'Geluidzone - gezoneerd bedrijventerrein Kijfhoek'.

#### **Hoofdstuk 5: Overgangsregels**

In dit hoofdstuk is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige TAM-omgevingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren

is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd. Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige omgevingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

### **Verbeelding**

De verbeelding die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: <https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/>.

## **5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-omgevingsplan**

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22a wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht.

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3). Voor 2032 moet het overgezet worden naar het definitieve Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht.

## **5.4 Functies**

### Artikel 4            Natuur

De structurele openbare groengebieden in het plangebied vallen binnen de functie 'Natuur', waarin het agrarisch bouwvlak van de bestaande agrarische gronden is geschrapt, met dien verstande dat voor materieelopslag een klein bouwvlak is opgenomen voor Staatsbosbeheer. Verder is er een aanduiding 'opslag' van 175 m<sup>2</sup> opgenomen voor de opslag van brandstof (afgesloten) en de open opslag (hout, steen, ijzer en overig). Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg van een haag rondom de opslag geborgd in artikel 4.5.2 van de gebruiksregels.

### Artikel 5            Tuin

De tuin aan de voorzijde van het woonperceel valt binnen de functie 'Tuin'. Ook bij de functie behorende groenvoorzieningen en water zijn toegestaan.

### Artikel 6            Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn bestemd middels de functie 'Water'. Binnen deze functie zijn bruggen toegestaan met een maximale breedte van 5 meter per brug.

### Artikel 7            Wonen - 1

In het plangebied wordt de woning op maat bestemd middels de functie 'Wonen' en een bouwvlak. Binnen deze functie zijn ook tuinen, erven, verhardingen, water en groen toegestaan. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen uitsluitend vergunningsvrij worden gerealiseerd.

### Artikel 14          Waarde - Archeologie 4

In aansluiting op het omgevingsplan is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit bij grondingrepen die

dieper liggen dan 50 cm beneden het maaiveld en een gezamenlijke oppervlakte van het bouwwerk hebben van 500 m<sup>2</sup>.

Artikel 15      Geluidzone - gezoneerd bedrijventerrein Kijfhoek

In aansluiting op het omgevingsplan is een regeling opgenomen waarin is opgenomen dat er geen andere geluidgevoelige objecten mogen worden gebouwd anders dan in dit TAM-omgevingsplan toegestaan.



## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Kostenverhaal

In het plangebied wordt een woning toegevoegd en wordt de functie Agrarisch gewijzigd in Natuur met een klein bouwvlak voor materieelopslag van Staatsbosbeheer. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Tussen initiatiefnemers en de gemeente wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst), waarin de ambtelijke kosten voor de gemeente worden doorberekend. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in deze overeenkomst. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

#### 6.1.2 Nadeelcompensatie

Tussen initiatiefnemers en de gemeente wordt in de grondexploitatieovereenkomst een bepaling opgenomen over nadeelcompensatie overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1, lid 2 (nadeelcompensatie) van de Omgevingswet om verhaal van planschade de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

### 6.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het ontwerp TAM-omgevingsplan door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het plan toegezonden aan een aantal vooroverleginstanties.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.3.1 Participatie

##### *Plantontwikkeling woning*

Initiatiefnemer van de woning heeft de bewoners/gebruikers van de Lindeweg 11, 11N, 11A, 18, 18a, 20, 22 en 24 te Heerjansdam op 8 september 2023 een brief gestuurd. De geanonimiseerde brief is opgenomen in Bijlage 4. Zij zijn geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan (thans TAM-omgevingsplan) om een compensatiewoning mogelijk te maken. Hierbij is de mogelijkheid geboden om tot 1 oktober 2023 schriftelijk te reageren.

De bewoners van de Lindeweg 22 en 24 waren positief over de planontwikkeling.

##### *Planontwikkeling SBB*

Initiatiefnemer van de natuurontwikkeling (SBB) heeft omwonenden middels een brief van 30 september 2025 uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Zij zijn geïnformeerd over de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan om een uitbreiding van het natuurgebied mogelijk te maken met een bouwvlak voor materieelopslag voor SBB. De plannen zijn nader toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst op 6 oktober 2025 in het gebouw aan de Lindeweg 9a in Heerjansdam. Circa 15 omwonenden hebben de bijeenkomst bezocht.

Deze omwonenden hebben hun angst voor nog meer onkruid in de gewassen als gevolg van de plannen van Staatsbosbeheer geuit. Agrariërs moeten hun brood verdienen in het gebied, maar de natuur (lees: onkruid) wint het van de landbouw. Naar aanleiding hiervan wordt het volgende opgemerkt.

Het maaibeeld in de uitbreiding van het natuurgebied zal binnen een strook van 50 meter vanaf de naastgelegen agrarische bedrijfspercelen zodanig worden uitgevoerd dat er geen nadelige effecten ontstaan voor gewassen op deze agrarische gronden. Aan deze opmerking wordt tegemoetgekomen.

## **6.4 Vaststellingsprocedure**

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit heeft op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht van 12 november 2025 tot en met 23 december 2025 voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het ontwerp TAM-omgevingsplan elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. In deze periode zijn zeven schriftelijke zienswijzen ontvangen. De beantwoording hiervan heeft plaatsgevonden in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerp TAM-Omgevingsplan 9e herziening Buitengebied, locatie Lindeweg 9a, Heerjansdam' zoals opgenomen in Bijlage 5.

## **6.5 Beroep**

Tegen het besluit tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen ook een voorlopige voorziening vragen tegen het TAM-omgevingsplan.

## **Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)**

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), zie verder subparagraaf 3.1.3.

In voorgaande hoofdstukken is gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):

In Hoofdstuk 3 Beleidskader is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden;

In Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is aangetoond dat er geen milieu- en omgevingsaspecten aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de weg staan.



## **Regels**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Toepassingsbereik**

#### **1.1      Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht**

Dit plan wijzigt het omgevingsplan gemeente Zwijndrecht in die zin dat na hoofdstuk 22 [een hoofdstuk 22a] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als afdelingen van [hoofdstuk 22a] van het omgevingsplan gemeente Zwijndrecht. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a.]' gelezen worden.

#### **1.2      Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan**

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

#### **1.3      Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat**

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.

#### **1.4      Verwijzing naar verbeelding**

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie Lindeweg 9a, Heerjansdam, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 zoals vastgelegd op 'Regels op de kaart' <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

## **Artikel 2 Begrippen**

### **2.1 van toepassingverklaring**

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

### **2.2 aanvullende begrippen**

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.41 gehanteerd.

### **2.3 plan**

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie Lindeweg 9a, Heerjansdam met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 van de gemeente Zwijndrecht.

### **2.4 TAM-omgevingsplan**

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

### **2.5 Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht**

Het omgevingsplan bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

### **2.6 aanbouw**

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van dat hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, serre, berging, magazijn. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

### **2.7 aanduiding**

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

### **2.8 aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **2.9 aan-huis-verbonden beroep**

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **2.10 bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **2.11 bebouwingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **2.12 bebouwingspercentage**

Het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

### **2.13 bed & breakfast**

Een kleinschalige, aan de woon- of agrarische functie ondergeschikte voorziening, voor kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in één van de bestaande (vrijstaande) bijgebouwen. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

#### **2.14 bestaand (in relatie tot bebouwing)**

Bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan en die tot stand is gekomen met een omgevingsvergunning.

#### **2.15 bestaand (in relatie tot gebruik)**

Gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het TAM-omgevingsplan.

#### **2.16 bijbehorend bouwwerk**

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

#### **2.17 bijgebouw**

Een gebouw dat zowel in bouwkundig, als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceelgelegen hoofdgebouw.

#### **2.18 bouwen**

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

#### **2.19 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **2.20 bouwperceel**

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

#### **2.21 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

#### **2.22 bouwvlak**

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

#### **2.23 bouwwerk**

Een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de functie hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerk gebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

#### **2.24 extensieve dagrecreatie**

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

#### **2.25 gebouw**

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

#### **2.26 geluid(s)gevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder**

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

### **2.27 hoofdgebouw**

Een gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

### **2.28 huishouden**

Een persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

### **2.29 kavelpaspoort**

Document waarin een visuele weergave en omschrijving wordt gegeven van de eigenschappen, bouwvoorschriften en relevante bepalingen uit het omgevingsplan die van toepassing zijn op een kavel.

### **2.30 kunstwerk**

Civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en of leidingen, niet zijnde een gebouw.

### **2.31 landschapswaarde**

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

### **2.32 locatiegrens**

De grens van een locatievlak.

### **2.33 locatievlak**

Een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

### **2.34 natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

### **2.35 NEN**

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **2.36 omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

Een omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit;
- b. het in stand houden van een bouwwerk en
- c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

### **2.37 peil**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

### **2.38 prostitutie**

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

### **2.39 seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **2.40 wonen**

Huisvesting in een woning waarbij de bewoners gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

### **2.41 woning**

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

## **Artikel 3      Meten en rekenen**

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, geldende volgende meetbepalingen:

### **3.1      bebouwingspercentage**

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

### **3.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **3.3      de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens**

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

### **3.4      de breedte en of diepte van een gebouw**

Tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **3.5      de dakhelling**

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### **3.6      de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Ter verduidelijking: Indien de goot/de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager zijn gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

### **3.7      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **3.8      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **3.9      de vloeroppervlakte**

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

### **3.10    toepassing van maten**

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

## Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

### Artikel 4 Natuur

#### 4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 zijn aangewezen voor het gebruiksdoel Natuur.

#### 4.2 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Natuur heeft de volgende functies:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de aan de bossen, grienden, rietlanden en oever- en watervegetaties eigen zijnde natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie met wandel-, fiets- en ruitersporen;
- c. bij de functie behorende voorzieningen zoals verhardingen en parkeervoorzieningen.

#### 4.3 Gebruiksactiviteit

##### 4.3.1 Algemeen

- a. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is opslag binnen de bebouwing toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag' met een oppervlakte van 175 m<sup>2</sup> voor Staatsbosbeheer conform het Kavelpaspoort SBB, ruimtelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, met dien verstande dat:
  1. de opslag van brandstof (afgesloten) niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
  2. de opslag (hout, steen, ijzer en overig) niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  3. de opslag geen hogere stapelhoogte heeft dan 2 m.

#### 4.4 Bouwactiviteit

##### 4.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2;
- b. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 4.4.2 Beoordelingsregels

###### a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels conform het Kavelpaspoort SBB, ruimtelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels:

- a. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het maximale oppervlak van de totale bebouwing bedraagt 350 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 7 m bedragen;
- d. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 4 m bedragen.

###### b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

##### 4.5.1 Ontsluiting

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor ontsluiting ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van Staatsbosbeheer.

#### *4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde van de opslag van Staatsbosbeheer als genoemd in artikel 4.3.1, sub b gelden de volgende regels:

- a. de landschappelijke inpassing ten oosten en zuiden van de aanduiding 'opslag' dient uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de bebouwing te worden gerealiseerd overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen Kavelpaspoort SBB; inrichtingsschets met een haag van tenminste twee meter hoog en één meter breed;
- b. de landschappelijke inpassing dient vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden door Staatsbosbeheer.

#### **4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, ontginnen, ophogen;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

##### *4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

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

##### *4.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## **Artikel 5      Tuin**

### **5.1      Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 zijn aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin.

### **5.2      Functieomschrijving**

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin heeft de volgende functies:

- a.    tuin;
- b.    bij de functie behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en water.

### **5.3      Gebruiksactiviteit**

#### *5.3.1    Algemeen*

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

## **Artikel 6      Water**

### **6.1      Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 zijn aangewezen voor het gebruiksdoel Water.

### **6.2      Functieomschrijving**

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Water heeft de volgende functies:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bermen, taluds en groenvoorzieningen;
- d. behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van de watergangen en oevers;
- e. kunstwerken, waaronder bruggen en duikers.

### **6.3      Gebruiksactiviteit**

#### *6.3.1    Algemeen*

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies van de gronden.

### **6.4      Bouwactiviteit**

#### *6.4.1    Algemeen*

Ter plaatse zijn geen bouwwerken, bijbehorende bouwwerken of bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met uitzondering van:

- a. bruggen met een breedte van maximaal 5 m;
- b. kunstwerken met een hoogte van maximaal 3 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 m.

## **Artikel 7      Wonen - 1**

### **7.1      Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 zijn aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen - 1.

### **7.2      Functieomschrijving**

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen - 1 heeft de volgende functies:

- a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen;
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bij de functie behorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

### **7.3      Gebruiksactiviteit**

#### *7.3.1    Algemeen*

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 7.2 genoemde functies van de gronden.

### **7.4      Bouwactiviteit**

#### *7.4.1    Algemeen*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 7.2;
- b. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *7.4.2    Beoordelingsregels*

##### *a        Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels conform het Kavelpaspoort woning, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de regels:

- a. het bouwen van een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het maximale oppervlak van een woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 125 m<sup>2</sup>;
- c. de inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. de bouwhoogte van de woning mag maximaal 8 m bedragen;
- e. de goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 55°;
- g. de dakvorm is een (samengesteld) zadeldak.

##### *b        Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Conform kavelpaspoort op achtererf zijn behoudens vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bruidsschat, geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

##### *c        Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. Conform kavelpaspoort op achtererf zijn behoudens vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bruidsschat, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels over functies**

### **Artikel 8      Toepassingsbereik**

De regels in dit hoofdstuk gelden in aanvulling op en indien dit nader is bepaald in afwijking van de regels in Hoofdstuk 2.

## **Artikel 9      Aanvraagvereisten**

- a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
  - 1. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan; en
  - 2. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

## **Artikel 10     Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 11    Bouwactiviteit - algemeen**

### **11.1    Ondergronds bouwen**

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil, met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afval-inzamelvoorzieningen.

### **11.2    Bestaande maatvoering**

Het in stand houden van bouwwerken waarvan de maatvoering afwijkt van het bepaalde in dit plan is toegestaan indien de bestaande maatvoering bestond op het moment dat dit artikel in werking is getreden en het bouwwerk is gerealiseerd overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.

### **11.3    Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. functiegrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

### **11.4    Parkeren**

#### *11.4.1    Beoordelingsregels parkeren op eigen terrein*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, alleen verleend, indien op het bijbehorende bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) Zwijndrecht" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### *11.4.2    Laden en lossen*

Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### *11.4.3    Maatwerkvoorschriften beoordelingsregel parkeren op eigen terrein*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 afwijken van 11.4.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

#### *11.4.4    Functiewijziging*

De regels over parkeren, laden en lossen zijn bij functiewijzigingen onverkort van toepassing, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

## **Artikel 12    Gebruiksactiviteit - algemeen**

### **12.1    Verboden gebruik**

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van:

- a. het opslaan van aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een seksinrichting daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

### **12.2    Beroepsuitoefening aan huis**

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige (aspect milieu) ingevolge de Omgevingswet of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel en/of horeca plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen;
- i. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen.

## **Artikel 13    Afwijken algemeen**

### **13.1    Algemeen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
  - 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
  - 2. de locatiegrens niet wordt overschreden;
- b. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 1,0 m.

## **Hoofdstuk 4      Regels ter bescherming van waarden en objecten**

### **Artikel 14      Waarde - Archeologie 4**

#### **14.1      Voorrangsregeling**

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.

#### **14.2      Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 is aangewezen als Waarde - Archeologie 4.

#### **14.3      Functieomschrijving**

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 4 heeft mede als functie het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

#### **14.4      Bouwactiviteit**

##### *14.4.1 Algemeen*

- a. Bouwen ten behoeve van de in artikel 14.3 bedoelde functie is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende functies en de met omgevingsvergunning ingevolge de in Hoofdstuk 2 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

##### *14.4.2 Beoordelingsregels*

In afwijking van Hoofdstuk 2 is het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de functie Waarde - Archeologie 4 alleen toegestaan mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende functie;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwwerk ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

##### *14.4.3 Afwijken beoordelingsregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit afwijken van 14.4.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **14.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden**

### *14.5.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

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

### *14.5.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod van 14.5.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 50 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in sublid 14.2 of lid 14.4.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

### *14.5.3 Beoordelingsregels*

- a. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

### *14.5.4 Aanvraagvereisten*

- a. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval vooraf archeologisch advies ingewonnen bij de door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige.
- b. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een archeologisch rapport overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
  1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden zijn.

## **Artikel 15    Geluidzone - gezoneerd bedrijventerrein Kijfhoek**

### **15.1    Voorrangsregeling**

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.

### **15.2    Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 is aangewezen als Geluidzone - gezoneerd bedrijventerrein Kijfhoek.

### **15.3    Functieomschrijving**

Een locatie die is aangewezen als Geluidzone - gezoneerd bedrijventerrein Kijfhoek is opgenomen met oog op het beschermen van de geluidsactiviteiten vanuit het bedrijventerrein.

### **15.4    Bouwactiviteit**

#### *15.4.1    Algemeen*

- a. Bouwen ten behoeve van de in artikel 15.3 bedoelde functie is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met de functie 'Wonen - 1' de bouw van een nieuwe woning toegestaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4.

## Hoofdstuk 5 Overgangsregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 16.1.1 Algemeen

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

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

##### 16.1.2 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift eenmalig afwijken van het bepaalde in 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10%.

##### 16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

##### 16.2.1 Algemeen

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

##### 16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.



**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

