TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, 6e wijziging
Buitengebied, locatie Lindtsedijk 99, Heerjansdam

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Motivering

van DUN ontwerp&planologie
vormgevers van uw ruimte

Motivering TAM-omgevingsplan Lindtsedijk 99 Heerjansdam

Lindtsedijk 99 2995 XM Heerjansdam

Colofon

Projectlocatie:	Lindtsedijk 99 2995 XM Heerjansdam
Datum:	26-9-2025 / 25-11-2025
Opgesteld door:	**Van Dun Advies BV**
	Raadhuisstraat 32 5126CJ Gilze T. 013 519 94 58
	Postel 8 5711ET Someren T. 0493 745 015
	Heijtmorgen 10 5375AN Reek T. 0486 450 160
	E. info@vandunadvies.nl I. www.vandunadvies.nl
Kenmerk:	DdB/25246.003/

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1. Inleiding & aanduiding projectgebied 5

1.2. Wijzigen van het omgevingsplan 5

1.3. Leeswijzer 5

2. Huidige en toekomstige situatie 7

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel 7

2.2. Toekomstige situatie 8

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma 8

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving 8

2.3. Participatie 9

2.3.1. Bestuurlijk overleg 9

2.3.2. Participatie omgeving 9

3. Visie en beleid op locatie 11

3.1. Provinciaal beleid 11

3.1.1. Omgevingsvisie Zuid Holland 11

3.1.2. Omgevingsprogramma Zuid-Holland 12

3.1.3. Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 12

3.2. Gemeentelijk beleid 15

3.2.1. Omgevingsvisie Zwijndrecht 15

3.2.2. Bedrijventerreinenstrategie 16

4. Toetsing aan het omgevingsplan 17

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 20

5.1. M.e.r.-beoordeling 20

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 20

5.3. Duurzaamheid & gezondheid 20

5.3.1. Duurzaamheid 20

5.3.2. Volksgezondheid 21

5.4. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren 22

5.4.1. Verkeer 22

5.4.2. Parkeren 22

5.5. Natuur 22

5.5.1. Gebiedsbescherming 23

5.5.2. Soortenbescherming 23

5.6. Luchtkwaliteit 24

5.6.1. Toetsing normen luchtkwaliteit 24

5.6.2. Woon- en leefklimaat 25

5.7. Geluid 26

5.8. Geur 26

5.8.1. Belemmering bedrijvigheid 26

5.8.2. Woon- en leefklimaat ... 27
5.9. Omgevingsveiligheid ... 27
5.10. Archeologie, cultuurhistorie en landschap ... 27
5.10.1. Archeologie ... 27
5.10.2. Cultuurhistorie en landschap ... 28
5.11. Bodem ... 29
5.12. Weging van waterbelang ... 29
5.12.1. Waterrelevant beleid ... 29
5.12.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie ... 30
5.12.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie ... 31
5.13. Technische infrastructuur ... 31
5.13.1. Ondergrondse leidingen ... 31
5.13.2. Hoogspanningslijnen ... 32
5.13.3. Radarverstoringsgebied ... 32
6. Financiële haalbaarheid ... 33
6.1. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties ... 33
7. Juridische planbeschrijving ... 34
7.1. Toelichting verbeelding ... 34
7.2. Wijziging omgevingsplan ... 34
7.2.1. Omgevingsplan van rechtswege ... 34
7.2.2. Toepassing TAM-IMRO ... 34
7.2.3. Werkingsgebied ... 35
7.2.4. Opzet van de regels ... 35
7.2.5. Preambule ... 35
7.2.6. Overzicht wijzigingen ... 35
8. Bijlagen ... 36

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het opstellen van wijziging van het omgevingsplan door middel van TAM-IMRO en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding projectgebied

De locatie aan Lindtsedijk 99 in Heerjansdam, kadastraal bekend als Heerjansdam, sectie B, nummers 958, 5481 en 2341, was oorspronkelijk in gebruik als agrarisch bedrijf. De locatie wordt momenteel gebruikt door verschillende bedrijven die zich in de bestaande gebouwen hebben gevestigd. In 2008 werd er een opname gemaakt voor het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de gemeente langskwam om in te kaderen welke functies er precies op de locatie aanwezig waren. Vanaf dat moment was de situatie bij de gemeente bekend, en werd deze gedoogd.

Het doel van onderhavige ontwikkeling is om de bestaande situatie te legaliseren, zodat meerdere bedrijven op de locatie mogen blijven opereren zonder in strijd te zijn met het vigerende plan. De bedrijven die momenteel op het terrein actief zijn, zijn te groot voor een bedrijf aan huis, maar te klein om zich te vestigen op een traditioneel bedrijventerrein. De beschikbaarheid van ruimte voor dit type bedrijvigheid is schaars, maar essentieel voor de lokale economie, aangezien het bijdraagt aan werkgelegenheid en de diversiteit van bedrijfsactiviteiten in de regio.

Vanuit de gemeente is principemedewerking verleend voor het omzetten van de locatie naar een bedrijfsverzamelterrein. De gebouwen op de locatie verkeren in goede staat en worden volop benut door de bedrijven die er zijn gevestigd. De beoogde functiewijziging heeft als doel om de locatie officieel te bestempelen als geschikt voor meerdere bedrijven, wat niet alleen zorgt voor legalisatie van de huidige situatie, maar ook voor een versterking van de economische activiteiten in de regio.

Gezien de locatie een andere functie toebedeeld dient te krijgen is deze ontwikkeling niet mogelijk met een omgevingsvergunning. Derhalve wordt er een wijziging van het omgevingsplan middels TAM-IMRO voorbereid.

1.2. Wijzigen van het omgevingsplan

Voor het gewenste initiatief wordt een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid. Een wijziging van het Omgevingsplan wordt voorbereid op het moment dat bijvoorbeeld gelijktijdig met het initiatief een aanpassing van de regels nodig is voor de verkleining van bouw- of gebruiksregels. Dit kan namelijk niet met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Het wijzigen van het Omgevingsplan valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerpomgevingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Nadat het ontwerpomgevingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het omgevingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het omgevingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het omgevingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.3. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke

uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

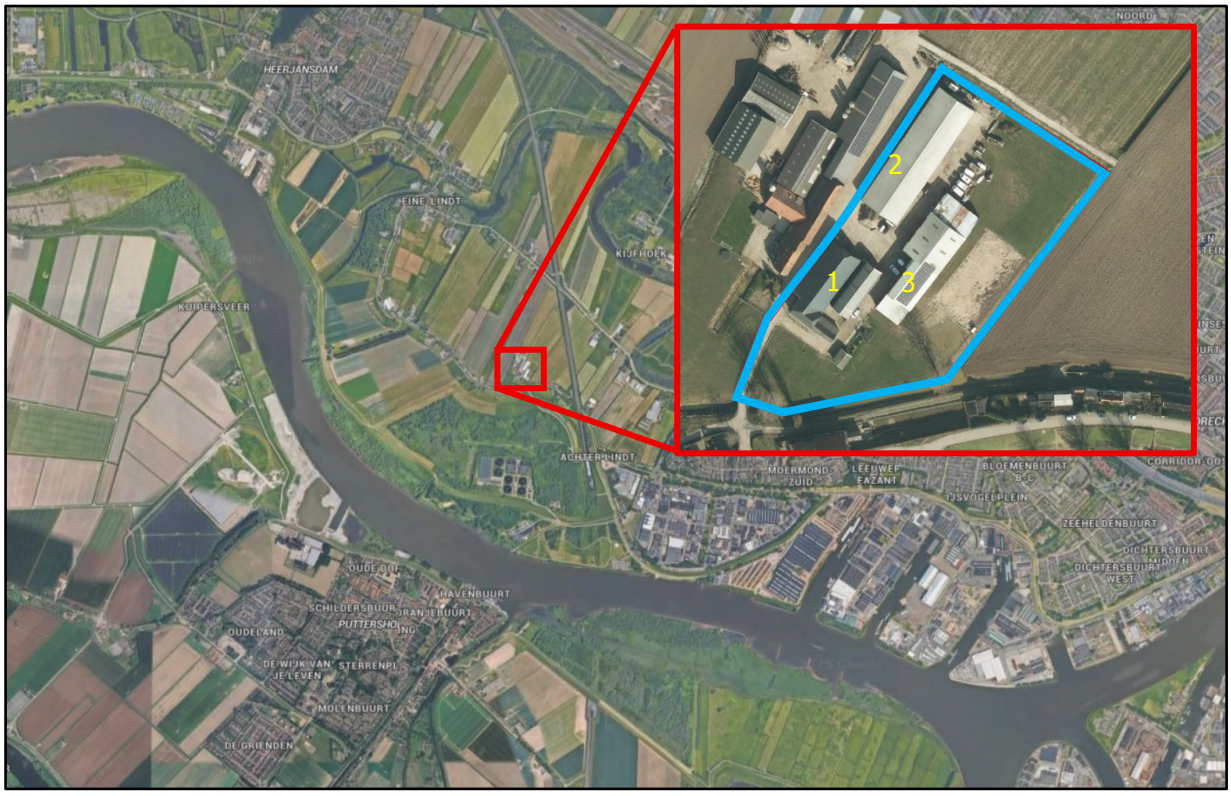
Hoofdstuk 6 bevat de haalbaarheid van het plan waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie.

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De locatie aan Lindtsedijk 99 in Heerjansdam, kadastraal bekend als Heerjansdam, sectie B, nummers 958, 5481 en 2341, ligt op een strategische plek 1 kilometer ten westen van Zwijndrecht, in een omgeving die voornamelijk uit open akkerland bestaat. Het terrein bevindt zich op 1 meter onder NAP. De Lindtsedijk is aangewezen als waterkering waarbij de bebouwing op 50 meter van de weg ligt en de Oude Maas stroomt op ongeveer 1 kilometer ten zuiden van de locatie. De locatie deelt hierbij de inrit naar de Lindtsedijk met de buren op nummer 97. In Afbeelding 1 is de locatie in de omgeving weergegeven, met de huidige situatie op de locatie in uitsnede.



Afbeelding 1: Locatie in de omgeving, huidige situatie in uitsnede

Op de locatie bevinden zich drie grote gebouwen, vijf gebouwdelen, die momenteel in gebruik zijn door verschillende bedrijven. Gebouw 1, bestaande uit twee delen, heeft een oppervlakte van ongeveer 850 m^2, gebouw 2 is met 1200 m^2 het grootste en gebouw 3, ook bestaande uit twee delen, heeft een oppervlakte van ongeveer 610 m^2. Daarnaast zijn er twee overkappingen: overkapping 1 heeft een oppervlakte van 210 m^2 en overkapping 2 heeft een oppervlakte van 100 m^2. In totaal is er 2970 m^2 aan bedrijfsbebouwing aanwezig op de locatie. Deze gebouwen bieden ruimte aan uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, variërend van kleinschalige bedrijven tot opslagfuncties. De bebouwing verkeert in goede staat en wordt volop benut door de diverse ondernemers die er gevestigd zijn.

De indeling van de gebouwen en de beschikbare ruimtes varieert, wat zorgt voor flexibiliteit voor de bedrijven die hier opereren. De ruimtes zijn verdeeld in verschillende secties, variërend van 100 m^2 tot 370 m^2 per unit, afhankelijk van de functie en het type bedrijf. De bedrijven die gebruik maken van de locatie zijn voornamelijk éénmanszaken. Er is een loodgieter, schilder, dakdekker, timmerbedrijf, en daarnaast diverse opslagruimtes voor producten zoals boeken, witgoed, zonnepanelen en meubelen.

De bedrijvigheid op het terrein is kleinschalig van aard, met de meeste ondernemers die het terrein gemiddeld één tot twee keer per dag betreden om goederen op te halen of te brengen. Een ruimte wordt gebruikt door particulieren die hun spullen opslaan, verder zijn er opslagfuncties voor wijn, zonnepanelen,

witgoed en partijhandel. De bedrijven beschikken allemaal over eigen parkeerplaatsen op het terrein, wat de werking van de bedrijfsactiviteiten ondersteunt.

Hoewel deze situatie momenteel functioneert, is het de wens om de activiteiten professioneler aan te pakken en beter te structureren. De bedrijven die zich op het terrein bevinden, zijn te groot voor een bedrijf aan huis en te klein voor een regulier bedrijventerrein.

2.2. Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling wijzigt de locatie van agrarisch naar bedrijf, waarbij er op de locatie een bedrijfsverzamelterrein aanwezig zal zijn met verschillende kleine bedrijven.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functieverandering van de projectlocatie aan de Lindtsedijk 99 in Heerjansdam, van agrarisch naar bedrijf, waarbij het terrein zal functioneren als bedrijfsverzamelterrein. De bestaande bebouwing blijft volledig behouden. Er is sprake van drie gebouwen die ook in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. Nieuwe bebouwing is niet voorzien. Ook zijn er twee overkappingen aan gebouw 3 (met oppervlaktes van 100 m^2 en 200 m^2) die behouden blijven en zullen worden gebruikt om de bedrijfsactiviteiten te ondersteunen. In totaal blijft het oppervlak aan bedrijfsgebouwen op de locatie 2970 m^2.

De indeling van de loodsen blijft ongewijzigd en wordt benut zoals deze nu al in gebruik is. In totaal zijn er zestien verhuurbare ruimtes beschikbaar, wat betekent dat er ook maximaal zestien bedrijven op het terrein gehuisvest kunnen worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige activiteiten en opslagactiviteiten. Voor de bedrijfsmatige activiteiten geldt dat deze een beperkte milieu-impact mogen hebben (maximaal milieucategorie 3.1) en een maximale omvang van 200 m^2 per bedrijf mogen innemen. Deze functies worden ondergebracht in gebouw 3 en deels in gebouw 1. De opslagfuncties mogen een maximale oppervlakte van 370 m^2 per ruimte beslaan en worden grotendeels in gebouw 1 en volledig in gebouw 2 gerealiseerd.

De huidige woning op het terrein blijft ongewijzigd en behoudt zijn functie. Voor de parkeervoorzieningen wordt in de toekomstige situatie gezorgd voor een duidelijke en efficiënte indeling, zodat er voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de aanwezige bedrijven. Er wordt hierbij ruimte gemaakt voor 2 parkeerplaatsen per bedrijf, 32 in totaal. Hiermee wordt de huidige, slechts deels ingerichte parkeergelegenheid vervangen door een meer gestructureerde opzet.

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De locatie bevindt zich in een open landschap waarin de bebouwing langs de Lindtsedijk duidelijk zichtbaar is. Om de bedrijfsverzamelplaats op een zorgvuldige manier in dit landschap te laten passen, is een inpassingsplan opgesteld. Dit voorziet in de aanleg van een houtwal en enkele bomen rondom het terrein. Daarmee wordt de visuele impact van de bebouwing vanaf de openbare ruimte en het omliggende akkerland verkleind. De houtwal zorgt voor een natuurlijke afscherming, zonder dat de openheid van het landschap verloren gaat. De bomenrij sluit aan bij de bestaande landschappelijke structuren en versterkt het groene karakter van de omgeving.

De maatvoering van de gebouwen blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd, waardoor de ruimtelijke uitstraling grotendeels overeenkomt met de huidige situatie. De bestaande overkappingen zijn in het inpassingsplan meegenomen en worden door de nieuwe groenstructuur op een natuurlijke manier ingepast. Hiermee blijft de bebouwing herkenbaar aanwezig, maar wordt deze beter geïntegreerd in het landschap.

Het plan gaat uit van inheemse soorten voor de houtwal en de beplanting, waardoor de nieuwe groenstructuren aansluiten bij het karakter van het buitengebied en bijdragen aan de biodiversiteit. Door het gebruik van streekeigen beplanting wordt tevens de samenhang met het bestaande landschap versterkt. Het kruiden- en faunarijke grasland zorgt bovendien voor een geleidelijke overgang naar de open akkers. De beoogde inpassing is opgenomen in Afbeelding 1 en op schaal terug te vinden in Bijlage 1.

Afbeelding 2: Inpassing beoogde situatie

Voor het onderhoud en beheer van de nieuwe beplanting wordt uitgegaan van regulier snoeien en het in stand houden van de kruidenrijke vegetatie, zodat de kwaliteit van de landschappelijke inpassing ook op de langere termijn geborgd blijft.

2.3. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de gemeente Zwijndrecht. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling.

2.3.1. Bestuurlijk overleg

Gelijktijdig met de terinzagelegging van voorliggend ontwerpplan wordt er advies ingewonnen van de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Hollandse Delta, provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van dit overleg wordt het plan bij vaststelling daar waar nodig aangepast. PM

2.3.2. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Zwijndrecht vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid. De participatiehandreiking biedt hierbij een helder stappenplan om dit proces te begeleiden.

Om aan de handreiking te voldoen, is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer de verschillende stappen doorloopt, te beginnen met het omschrijven van het initiatief, het bepalen van de kaders en het doel van het participatietraject (Stap 1: Context). Vervolgens dient er een stakeholderanalyse te worden gemaakt (Stap 2), waarbij gekeken wordt met wie er gecommuniceerd moet worden en op welk niveau van participatie dit moet gebeuren, zoals informeren, advies inwinnen of gezamenlijk uitvoeren.

Afhankelijk van de impact van het project, zoals beschreven in Stap 3: Participatie-intensiteit, wordt bepaald welke participatievormen het beste passen. Dit kan variëren van een informatiebrief tot een

inloopavond of een website. In stap 4 en 5 wordt de participatie uitgevoerd en de input verwerkt, waarbij het gesprek met de betrokkenen wordt aangegaan en de verkregen feedback wordt verwerkt.

Het proces wordt afgerond met Stap 6, het participatieverslag, waarin het gehele participatietraject, de reacties en de verwerking van de input duidelijk worden beschreven en toegevoegd aan de aanvraag.

Voor onderhavige ontwikkeling heeft de initiatiefnemer voldaan aan de participatieverplichtingen door actief bij omwonenden langs te gaan, hen te informeren over het plan en hun feedback te verzamelen. De bewoners van 93, 95, 103, 271 en 277 reageren positief; uitsluitend nummer 271 vraagt aandacht voor het voorkomen van luide muziek. Nummer 97 heeft aanvullende vragen en aandachtspunten ingebracht over verkeer, privacy en het behoud van de agrarische gebruiksmogelijkheden. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planuitwerking. Het volledige verslag is terug te vinden in Bijlage 3 bij voorliggende motivering.

3. Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland is omschreven in de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.1.1. Omgevingsvisie Zuid Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland vindt zijn grondslag in het stelsel van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Deze wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor de fysieke leefomgeving en biedt ruimte voor integrale afwegingen. De Omgevingsvisie van de provincie geeft hieraan invulling door ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes vast te leggen, met in hoofdstuk 4 de zogenoemde ruimtelijke koers. Deze koers vormt de ruggengraat van het provinciale beleid en geeft richting aan de ontwikkeling van Zuid-Holland op de lange termijn.

De ruimtelijke koers richt zich op een aantal centrale thema's. Een eerste pijler is het versterken van de gezondheid, kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan een prettige en veilige woon- en werkomgeving, met aandacht voor aspecten als luchtkwaliteit, geluid, en een gezonde inrichting van de ruimte. Daarnaast wordt water en bodem nadrukkelijker als ordenend principe gebruikt. Klimaatverandering en bodemdaling vragen om robuuste keuzes waarbij waterveiligheid, peilbeheer en een veerkrachtige bodem leidend zijn bij ruimtelijke afwegingen.

Naast ruimtelijke kwaliteit is er aandacht voor economische vitaliteit. De provincie streeft naar een sterke en veelzijdige economie, waarin ook ruimte is voor het midden- en kleinbedrijf. Kleinschalige ondernemingen en startups zijn van groot belang voor de dynamiek en de werkgelegenheid, mits deze zich vestigen op een passende locatie en geen onevenredige belasting vormen voor de omgeving. Ook in het landelijk gebied wordt ruimte geboden aan ondernemerschap, mits dit verenigbaar is met de landschappelijke en milieutechnische randvoorwaarden.

Tot slot wordt het behoud en de versterking van het open landschap als belangrijke randvoorwaarde gesteld. Er wordt een ondergrens gehanteerd aan de hoeveelheid open ruimte die beschikbaar moet blijven voor landbouw, natuur, water en recreatie. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn alleen aanvaardbaar als deze zorgvuldig zijn ingepast en bijdragen aan de kwaliteit en identiteit van het landschap. Het gebruik van streekeigen beplanting, het behouden van zichtlijnen en het versterken van de groen-blauwe structuur zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

De functiewijziging van de locatie aan de Lindtsedijk 99 in Heerjansdam sluit goed aan bij deze uitgangspunten. De ontwikkeling maakt uitsluitend gebruik van de bestaande bebouwing en voorziet niet in uitbreiding, waarmee zorgvuldig en zuinig met de beschikbare ruimte wordt omgegaan. Dit is in lijn met het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij eerst wordt gekeken naar het benutten van bestaande locaties voordat nieuwe ruimte wordt aangesproken. Door de transformatie van een voormalige agrarische locatie naar een bedrijfsverzamelterrein voor kleinschalige bedrijven, wordt bovendien invulling gegeven aan het principe van meerwaardecreatie. De locatie krijgt een functie die beter aansluit bij de huidige maatschappelijke en economische behoeften, waardoor leegstand of onderbenutting wordt voorkomen.

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan de regionale economie, doordat kleinschalige ondernemers de kans krijgen zich te vestigen op een passende locatie. Daarmee wordt het lokale vestigingsklimaat versterkt en wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om ruimte te bieden aan het midden- en kleinbedrijf. Dit gebeurt op een manier die niet leidt tot onevenredige milieubelasting of aantasting van de landschappelijke kwaliteiten.

Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de aanleg van een houtwal, een bomenrij en kruidenrijk grasland. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de bestaande bebouwing beter in het landschap wordt ingepast, de biodiversiteit wordt vergroot en de groen-blauwe structuur wordt versterkt. Zo ontstaat een situatie waarin zowel de economie als de landschappelijke kwaliteit baat hebben bij de ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Het plan benut de bestaande bebouwing, borgt zorgvuldig ruimtegebruik en creëert meerwaarde door een agrarische locatie te transformeren tot een bedrijfsverzamelterrein dat de regionale economie ondersteunt. Tegelijkertijd wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt door middel van passende inpassing in het omliggende buitengebied.

3.1.2. Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland werkt de ambities en beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie concreet uit in maatregelen en programma's. Daarbij ligt de nadruk op zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik, het versterken van de landschappelijke kwaliteit en het toekomstbestendig maken van de economie. In het buitengebied betekent dit dat open ruimten behouden moeten blijven voor landbouw, natuur, recreatie en groen- en wateropgaven, terwijl nieuwe functies alleen aanvaardbaar zijn als zij aansluiten bij de bestaande structuur en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik van bebouwing wordt nadrukkelijk gestimuleerd, om zo onnodige verstedelijking of versnippering van het landschap te voorkomen.

Naast ruimte en landschap besteedt het Omgevingsprogramma aandacht aan kleinschalig ondernemerschap en economische vitaliteit. Nieuwe economische functies zijn mogelijk, mits deze passen binnen de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden en de leefomgevingskwaliteit behouden blijft. Ook participatie en samenwerking tussen provincie, gemeenten en initiatiefnemers zijn kernpunten, zodat ruimtelijke ontwikkelingen breed gedragen en zorgvuldig afgewogen kunnen worden.

De voorgenomen functieverandering van de locatie aan de Lindtsedijk 99 in Heerjansdam sluit goed aan bij deze uitgangspunten. De ontwikkeling benut de bestaande gebouwen en voorziet niet in uitbreiding, waarmee zuinig en zorgvuldig met ruimte wordt omgegaan. De activiteiten zijn kleinschalig van aard en kennen een beperkte milieubelasting, waardoor zij passen binnen de schaal en draagkracht van het gebied. Daarnaast wordt door middel van een houtwal, bomenrij en kruidenrijk grasland de landschappelijke kwaliteit versterkt en de bebouwing beter ingepast in de omgeving. Hiermee wordt niet alleen het provinciale streven naar hergebruik van bebouwing gevolgd, maar ook invulling gegeven aan het behoud van open ruimte en het versterken van de identiteit van het landschap.

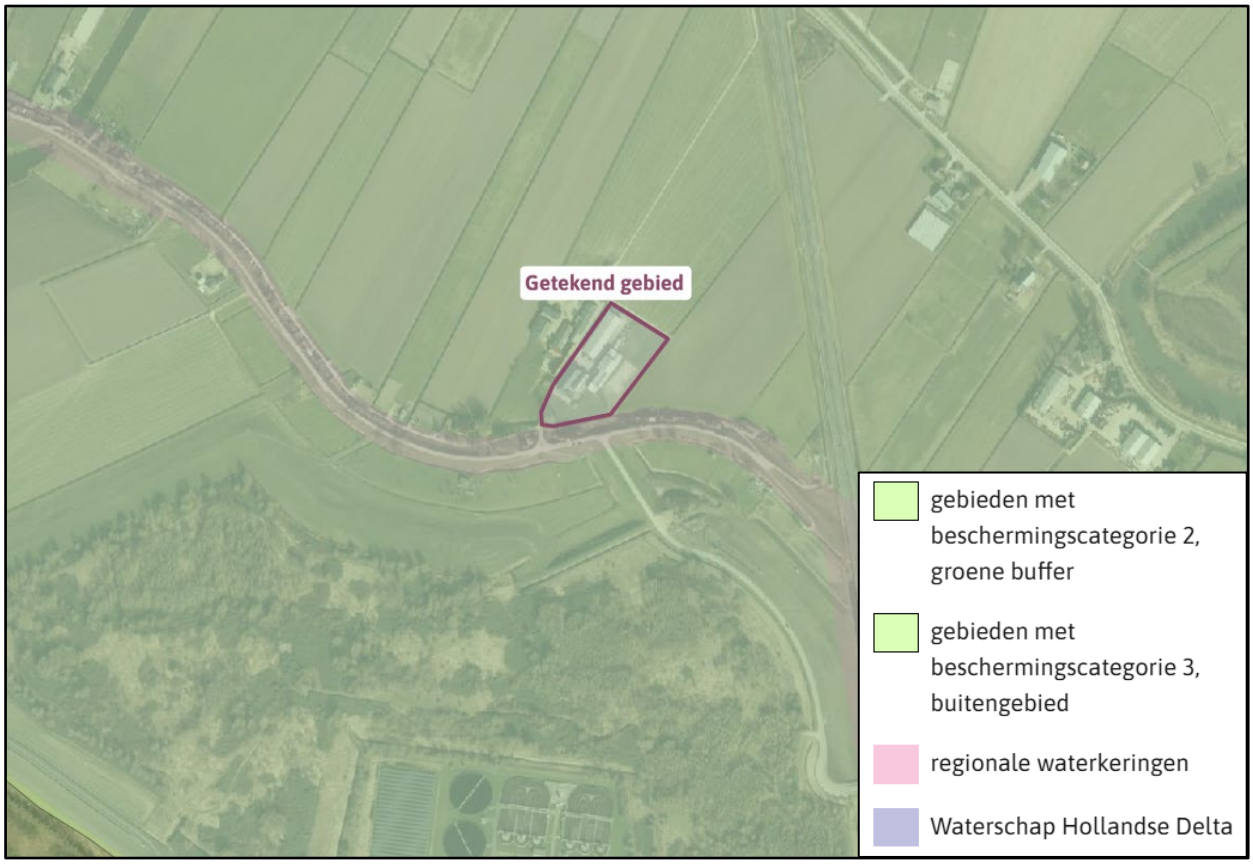
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de doelen van het Omgevingsprogramma Zuid-Holland. Het plan voorziet in een zorgvuldig ruimtegebruik, biedt ruimte aan kleinschalig ondernemerschap en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

3.1.3. Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Zuid-Holland is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) het toetsingskader. In deze verordening zijn de provinciale belangen vertaald naar regels en richtlijnen die doorwerken naar het gemeentelijke omgevingsplan en naar individuele projecten. Het doel van de ZHOV is om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, de leefkwaliteit te borgen en provinciale belangen zoals natuur, landschap, water en veiligheid te beschermen. Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven wordt gekeken of een ontwikkeling verenigbaar is met deze provinciale uitgangspunten en of er sprake is van een zorgvuldige inpassing in de omgeving. In hoofdstuk 7 zijn hierbij de instructieregels opgenomen waar ontwikkelingen aan moeten voldoen, waarbij afdeling 7.3 van toepassing is op het stellen van regels in het omgevingsplan. In artikel 7.42 is hierbij opgenomen welke gebieden welke beschermingscategorie toegewezen hebben gekregen. Voor de ontwikkeling aan de Lindtsedijk 99 in Heerjansdam zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing, zie Afbeelding 2:

- Gebieden met beschermingscategorie 2: groene buffer
- Gebieden met beschermingscategorie 3: buitengebied
- Regionale waterkeringen
- Beheergebied van Waterschap Hollandse Delta

Navolgend wordt getoetst aan de relevante artikelen die bij deze gebiedsaanwijzingen horen.



Afbeelding 3: Uitsnede ZHOV, locatie getekend gebied

De locatie ligt binnen de kaart van Ruimtelijke kwaliteit, waarbij In artikel 7.43 drie typen ruimtelijke ontwikkeling worden onderscheiden: inpassen, aanpassen en transformeren, waarbij inpassen betekent dat de ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit past zonder structurele veranderingen, aanpassen een wijziging op structuurniveau inhoudt, en transformeren een ingrijpende verandering van de identiteit betekent. Artikel 7.43a waarborgt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij rekening wordt gehouden met de beschermingscategorie, het type ontwikkeling en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.43b maakt duidelijk dat voor gebieden in beschermingscategorie 3, alle typen ontwikkelingen mogelijk zijn, terwijl voor categorie 2 enkel inpassen en aanpassen zijn toegestaan. Artikel 7.43c stelt bovendien randvoorwaarden voor de soorten ontwikkelingen, waarbij inpassen en aanpassen de ruimtelijke kwaliteit moeten waarborgen, en transformeren enkel mogelijk is bij een integraal ontwerp dat zorgvuldig rekening houdt met de overgang naar de omgeving. Doordat de locatie onderdeel is van beschermingsgebied 2, groene buffer, en van beschermingsgebied 3, buitengebied, wordt getoetst aan artikel 7.43h en 7.43h.

<u>Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)</u>

1. *Een omgevingsplan voor een locatie in het buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de gebiedskenmerken 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.*
2. *In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:*
    a. *de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;*
    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.*
3. *Het eerste lid is niet van toepassing op grote buitenstedelijke bouwlocaties als bedoeld in artikel 7.46.*

De locatie is gelegen in het buitengebied, als bedoeld in het zesde lid van artikel 7.42, en is geen grote buitenstedelijke bouwlocatie. Derhalve zijn de kwaliteiten uit het tweede lid gemotiveerd. Het karakter van het landschap wordt bepaald door open weilanden, agrarisch gebruik en een lage bebouwingsdichtheid.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze schaal door uitsluitend gebruik te maken van de bestaande bebouwing zonder uitbreiding. Dit zorgt ervoor dat de openheid en het groene karakter van het landschap behouden blijven. De nieuwe invulling van de locatie voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag heeft een minimale impact op de omliggende ruimte, wat het groene karakter van het gebied respecteert. De relatie tussen het stedelijke gebied van Heerjansdam en het omliggende buitengebied wordt zorgvuldig gewaarborgd, aangezien de kleinschalige bedrijvigheid een naadloze overgang creëert zonder afbreuk te doen aan de landelijke identiteit. Door te kiezen voor kleinschalige functies en het behouden van de bestaande bebouwing wordt de grens tussen stad en buitengebied gerespecteerd. Bovendien draagt de toevoeging van groenblauwe structuren zoals een houtwal, bomenrij en kruidenrijk grasland bij aan de visuele integratie van de ontwikkeling in het landschap. Deze maatregelen versterken het groene karakter van het gebied en zorgen ervoor dat de nieuwe functies goed passen bij de landschappelijke en milieutechnische randvoorwaarden van de regio.

De functieverandering van de locatie houdt rekening met de ontstaansgeschiedenis van het landschap, waarbij de bestaande infrastructuur wordt behouden en de nieuwe ontwikkeling zich aanpast aan de lokale identiteit. De toevoeging van streekeigen beplanting versterkt de ecologische waarde van het gebied en respecteert de historische kenmerken van het landschap. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd, en wordt de identiteit van het landschap behouden zonder dat de ontwikkeling leidt tot verstoring van de bestaande structuur. De kleinschalige bedrijfsactiviteiten en de groene inpassing dragen daarmee bij aan een verantwoorde en zorgvuldige ontwikkeling die zowel de economische vitaliteit als de landschappelijke waarde van het gebied behoudt.

<u>Artikel 7.43k (gebiedstype: beschermingscategorie 2 groene buffers)</u>

1. *Een omgevingsplan voor locaties binnen groene buffers als bedoeld in artikel 7.42, vijfde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.*
2. *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;*
    e. *de natuurwaarde van het gebied;*
    f. *het agrarische karakter van het gebied in de nabijheid van de stedelijke omgeving.*

De voorgenomen ontwikkeling aan Lindtsedijk 99 in Heerjansdam voldoet aan de eisen van artikel 7.43k, waarin wordt gesteld dat de bufferfunctie van het gebied niet onevenredig mag worden verstoord. De groene buffer rond de stedelijke omgeving van Heerjansdam wordt niet aangetast, maar juist versterkt door het behoud van de bestaande bebouwing en de integratie van groenblauwe structuren. Door het hergebruik van bestaande panden en de kleinschaligheid van de beoogde bedrijfsactiviteiten wordt de groene bufferfunctie effectief gewaarborgd, zonder dat het gebied zijn rol als bescherming tegen de stedelijke expansie verliest.

De ontwikkeling respecteert de identiteit van het gebied als overgang tussen het stedelijke en het agrarische gebied. Het gebruik van streekeigen beplanting en de toevoeging van ecologische maatregelen zoals een bomenrij en kruidenrijk grasland dragen bij aan zowel de natuurwaarde als de recreatieve waarde van het gebied. Deze ingrepen zorgen voor een versterking van de belevingswaarde van het gebied en de visuele contrastkwaliteit tussen het stedelijke en het landelijke gebied. Tegelijkertijd blijft het agrarische karakter van het gebied behouden, omdat de beoogde activiteiten passen bij de schaal van het landschap en geen grootschalige verandering veroorzaken. De ruimtelijke ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast, wat de natuurwaarden van het gebied ondersteunt zonder deze te verstoren. De ecologische en landschappelijke maatregelen versterken de groene infrastructuur en dragen bij aan een verantwoordelijke en duurzame inpassing van de ontwikkeling in het landschap.

Kortom, de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van artikel 7.43k door de bufferfunctie te respecteren en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zowel op het gebied van natuur, recreatie als het behoud van de agrarische identiteit van het landschap.

De Lindtsedijk is aangemerkt als waterkering, het is derhalve relevant om aan te tonen dat deze niet aangetast wordt. In afdeling 7.3.4 zijn de regels opgenomen voor waterkeringen, de ontwikkeling wordt hierbij getoetst aan artikel 7.25 van de verordening.

Artikel 7.25 (geen belemmeringen voor regionale waterkeringen)

1. *In het omgevingsplan worden aan de regionale waterkeringen, bedoeld in artikel 2.13, de functie "regionale waterkering" toegedeeld.*
2. *In het omgevingsplan worden aan locaties van beperkingengebieden ter bescherming van regionale waterkeringen in beheer bij het waterschap, de functie "beperkingengebied met betrekking tot een waterkering" toegedeeld.*
3. *Bij de toepassing van het eerste en het tweede lid wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger, bedoeld in artikel 2.39 van de Omgevingswet, en de bij waterschapsverordening aangewezen en geometrisch begrensde beperkingengebieden.*
4. *Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een regionale waterkering of een beperkingengebied met betrekking tot een regionale waterkering als bedoeld in het eerste en het tweede lid wordt bij het toelaten van activiteiten of ruimtelijke ontwikkelingen in het omgevingsplan gewaarborgd dat er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding, het onderhoud of versterking van de regionale waterkering.*
5. *Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.*

De ontwikkeling aan de Lindtsedijk vindt plaats op afstand van de waterkering, deze zal met de beoogde ontwikkeling dan ook niet aangetast worden. In de regels van het vigerende plan zijn reeds beschermingsregels opgenomen teneinde de waterkering te beschermen. In paragraaf 5.14 wordt het aspect water nader toegelicht.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de Omgevingsvisie en de Bedrijventerreinenstrategie.

3.2.1. Omgevingsvisie Zwijndrecht

De Omgevingsvisie Zwijndrecht biedt een richtinggevende visie voor de fysieke, economische en sociale ontwikkeling van de gemeente. De visie richt zich op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de nadruk ligt op het hergebruik van bestaande terreinen en het versterken van de groene structuren. De visie stelt dat er in het buitengebied ruimte moet blijven voor landbouw, natuur en kleinschalige bedrijvigheid, met respect voor de groene buffers die stedelijke verdichting tegenhouden. Zwijndrecht streeft naar een integrale benadering waarbij de landschappelijke kwaliteit wordt gewaarborgd, duurzame economische ontwikkelingen worden gestimuleerd en de bereikbaarheid van terreinen verbeterd wordt. In de visie wordt onder andere het belang van midden- en kleinbedrijf (MKB) benadrukt. Kleinschalige ondernemingen spelen een cruciale rol in de economische vitaliteit van Zwijndrecht waar de focus ligt op het behoud van het agrarische karakter en het versterken van de ecologische verbindingen.

De locatie aan de Lindtsedijk is onderdeel van het deelgebied buitengebied Zuid, een gebied waar de gemeente het agrarische karakter wil behouden, met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid die goed past bij de gebiedskarakteristiek. Hierin wordt het belang van het behoud van de agrarische functie en het ondersteunen van verbredingsinitiatieven bij agrarische ondernemers benadrukt, zolang deze initiatieven meerwaarde bieden aan de groene beleving en geen hinder veroorzaken voor andere functies in het gebied. Grote loodsen en niet-agrarische bedrijvigheid passen niet bij het kleinschalige en recreatieve karakter van het deelgebied.

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan bij dit beeld. De functiewijziging voorziet in het hergebruik van bestaande bebouwing voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag, waarbij er expliciet ruimte wordt geboden aan kleinere bedrijven die niet op een bedrijventerrein passen maar te groot zijn om aan huis plaats te vinden. De schaal van de ontwikkeling is kleinschalig en past goed binnen het karakter van het buitengebied, zonder de groene buffer of het agrarische karakter van het gebied te verstoren. Er wordt geen uitbreiding van het terrein als geheel voorzien en de huidige bebouwing wordt niet uitgebreid. De ontwikkeling draagt verder bij aan de recreatief groene beleving van het gebied door de aanleg van groenstructuren, zoals een houtwal en kruidenrijk grasland, die niet alleen ecologische waarde toevoegen, maar ook visueel bijdragen aan het behoud van het groene karakter van het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve volledig in lijn met de doelstellingen uit de Omgevingsvisie. De kleinschalige bedrijfsactiviteiten die op de locatie plaatsvinden passen goed binnen de karakteristiek van het gebied, ze respecteren het agrarische karakter en dragen bij aan de groene en recreatieve waarde van het gebied. Door het hergebruik van de bestaande bebouwing en het beperken van de schaal van de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd, waarbij de groene buffer tussen stedelijke gebieden en het buitengebied behouden blijft. De ontwikkeling zorgt voor economische vitaliteit doordat ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid. De kleinschaligheid van de functies zorgt er hierbij voor dat het recreatieve en ecologische karakter van het buitengebied niet wordt aangetast, maar juist wordt versterkt. De toevoeging van groenblauwe structuren, zoals een houtwal en kruidenrijk grasland, draagt bij aan de natuurwaarde en versterkt de visuele integratie van de ontwikkeling in het omliggende landschap.

Door de combinatie van duurzaam ruimtegebruik, economische ontwikkeling, en ecologische meerwaarde, draagt het project bij aan de ambities van de gemeente om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en tegelijkertijd de ecologische kwaliteit van het buitengebied te waarborgen.

3.2.2. Bedrijventerreinenstrategie

De Bedrijventerreinenstrategie van Zwijndrecht richt zich op het optimaliseren van bedrijventerreinen door een aantal belangrijke uitgangspunten en richtlijnen te volgen die de kwaliteit, de invulling van de ruimte en de duurzaamheid van het gemeentelijke aanbod van werkplekken versterken. De nadruk ligt op het handhaven van een goede ruimtelijke structuur die aansluit bij de regionale en stedelijke context, met ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven (MKB) in een gemengd werkmilieu. Het beleid stimuleert de concentratie van bedrijfsvestigingen binnen de gemeente, waarbij er een nadruk ligt op het behouden van een gevarieerd en functioneel bedrijventerrein en het voorkomen van oprukkende woningbouw op werklocaties.

Volgens de strategie zijn bedrijventerreinen zoals Bakestein, De Geer-Achterlindt en Groote Lindt met name bestemd voor ondernemingen die zich richten op handel, reparatie, opslag en kleinschalige productie of assemblage. Op deze terreinen vestigen zich doorgaans bedrijven van een groter formaat dan de ondernemingen die op de beoogde planlocatie worden ondergebracht. De strategie signaleert daarnaast een toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen, mede door de groei van ZZP'ers en kleine bedrijven. Een kleiner bedrijvenverzamelterrein biedt specifiek ruimte aan kleinschaligere bedrijven die niet goed passen binnen grootschalige bedrijfsparken, maar wel een essentiële bijdrage leveren aan het economisch functioneren van de regio.

De functieverandering op de Lindtsedijk 99 valt goed binnen de bedrijventerreinenstrategie van de gemeente Zwijndrecht. Het initiatief speelt in op de structurele vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten en benut bestaande bebouwing, wat aansluit bij het provinciale en gemeentelijke streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en herbestemming. De kleinschalige bedrijvigheid die wordt toegestaan past goed bij de vastgestelde doelen om ruimte te bieden aan MKB-bedrijven, vooral gezien de diversiteit aan werkplekken en de afwezigheid van grotere bedrijfsunits. De bestaande bebouwing wordt efficiënt benut zonder extra milieubelasting te creëren, wat past bij het streven naar het behouden van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor de vestiging van meerdere kleinschalige bedrijven, zonder dat er sprake is van de grootschalige, vaak milieubelastende ontwikkelingen die wel aan de grotere bedrijventerreinen van Zwijndrecht zijn voorbehouden. Op de locatie is het maximaal mogelijk om bedrijven tot categorie 3.1 te vestigen. Daarnaast benadrukt het selectieve vestigingsbeleid in de Bedrijventerreinenstrategie dat een locatie die geschikt is voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten die bijdragen aan de lokale economie, geen onaanvaardbare belasting voor de omgeving veroorzaakt en toekomstbestendig is door aandacht voor duurzaamheid en clustering.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Bedrijventerreinenstrategie van Zwijndrecht. Door het hergebruik van bestaande bebouwing en het bieden van ruimte aan kleinschalige bedrijven wordt niet alleen voorzien in een actuele marktvraag, maar ook bijgedragen aan de regionale banenambitie en een duurzame invulling van het buitengebied. De kleinschalige bedrijfsactiviteiten die op de locatie plaatsvinden passen goed bij de doelen van onder andere het selectieve vestigingsbeleid. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt, wat bijdraagt aan een duurzame en verantwoorde invulling van de beschikbare ruimte.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Zwijndrecht bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit omgevingsplan en worden de strijdigheden beschreven. Op de locatie is het plan 'Buitengebied', d.d. 18-11-2014, van toepassing. Hierin heeft de locatie de volgende aanduidingen toebedeeld gekregen:

- Waterstaat - Waterkering
- Waarde - Archeologie - 2
- Waarde - Archeologie - 5
- Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden
- bouwvlak
- geluidzone - industrie puttershoek
- geluidzone - industrie kijfhoek

Onderhavige ontwikkeling betreft het omzetten van de bestaande agrarische functie naar een vervolgfunctie waarbij het terrein wordt gebruikt voor verschillende kleinschalige bedrijven. In het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In het omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid kan echter niet langer gebruikt worden. Wel kan er indicatief aan de voorwaarden worden getoetst om aan te tonen dat de ontwikkeling op de locatie voorstelbaar is. Onderstaand is derhalve aan de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

<u>4.7.1 Ten behoeve van vervolgfuncties</u>
Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is, hetgeen met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;

Het agrarisch gebruik op de locatie Lindtsedijk 99 is inmiddels beëindigd. Er is geen ambitie meer om het perceel opnieuw agrarisch in te vullen. Het verkrijgen van extra agrarisch land in de omgeving is onrealistisch, wat het voortzetten van agrarisch gebruik verder bemoeilijkt. Het is niet wenselijk om de bedrijven naar een andere locatie te verplaatsen, omdat die locaties wellicht minder geschikt zijn voor de

bedrijven en meer belasting op andere (landelijke) gebieden zouden leggen. Hierdoor wordt het perceel feitelijk niet meer geschikt voor de voortzetting van een agrarisch bedrijf. Dit is onderbouwd met behulp van een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige, opgenomen in Bijlage 2.

b. *de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);*

De voorgenomen kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag zijn milieuhygiënisch inpasbaar. Er zijn geen beperkingen voor omliggende burgerwoningen of agrarische bedrijven te verwachten, aangezien de schaal van de activiteit klein is en het gebruik van bestaande bebouwing geen milieuvervuiling of overlast veroorzaakt. Hiertoe wordt een bouwvlak opgenomen dat strak om de bebouwing ligt, op dit bouwvlak worden dan aanduidingen aangebracht waarmee wordt geborgd dat er enkel bedrijven tot milieucategorie 2 aanwezig mogen zijn. De ontwikkeling voorziet in een inpassing die geen negatieve impact heeft op de omliggende functies.

c. *er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;*

Met de beoogde ontwikkeling worden er geen nieuwe gebouwen aan de locatie toegevoegd en wordt de bestaande bebouwing niet uitgebreid. Op het bouwvlak wordt een aanduiding toegevoegd die borgt dat het maximale oppervlak aan bedrijfsbebouwing maximaal de huidige bebouwing is (3000 m^2).

d. *in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden;*

De bestaande bebouwing is geschikt voor de vervolgfunctie.

e. *de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming en aangemerkt als voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing;*

De locatie zal de functie bedrijf toebedeeld krijgen, waarbij er opgenomen wordt dat er op de locatie maximaal 16 bedrijven aanwezig mogen zijn door middel van een aanduiding voor bedrijfsverzamelterrein.

f. *er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;*

Alle activiteiten vinden inpandig plaats.

g. *er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing;*

De locatie is ingepast, dit is nader toegelicht in paragraaf 2.2.2 van voorliggende motivering.

h. *de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving zoals genoemd in lid 4.1 onder d dienen niet onevenredig te worden aangetast;*

De natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het gebied worden gerespecteerd. De ontwikkeling heeft geen onevenredige invloed op de bestaande waarden, maar versterkt juist de groene buffer door het aanleggen van ecologische structuren die bijdragen aan de natuurbeleving en landschapskwaliteit.

i. *de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder g en h wordt voldaan;*

Door de goedgekeurde opgestelde landschappelijke inpassing is aangetoond dat er wordt voldaan aan het gestelde onder g en h.

j. *de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;*

De publieks- en verkeersaantrekkende werking van de kleinschalige bedrijvigheid is beperkt, en er worden geen onredelijke eisen gesteld aan de bestaande infrastructuur. De locatie is goed bereikbaar en er zijn geen aanvullende eisen nodig voor de infrastructuur.

k. eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden;

Op de locatie kunnen maximaal 16 bedrijven gevestigd zijn, per bedrijf zijn er 2 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit is duidelijk ingetekend in het inpassingsplan en is nader toegelicht in paragraaf 5.4.2 van navolgend hoofdstuk.

l. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de nieuwe hoofdactiviteit;

De units die aan bedrijven worden verhuurd zullen geen detailhandel omvatten.

m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie en ten dienste van de nieuwe hoofdbestemming;

De bedrijven die een ruimte kunnen huren op de locatie zullen geen horeca activiteiten uitvoeren.

n. het aantal woningen mag niet toenemen.

Het aantal woningen zal gelijk blijven.

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en kan derhalve als passend worden beschouwd op de locatie. Gezien de locatie een andere functie toebedeeld dient te krijgen is deze ontwikkeling niet mogelijk met een omgevingsvergunning. Derhalve wordt er een wijziging van het omgevingsplan middels TAM-IMRO voorbereid.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij enkel om projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) 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.

Voor dergelijke projecten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze projecten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering van agrarisch bedrijf naar bedrijfsverzamelterrein. De bedrijven op het terrein zullen maximaal van milieucategorie 3.1 zijn, dergelijke bedrijven zijn niet opgenomen in Bijlage V van het omgevingsbesluit. Het opstellen van een m.e.r. beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:
'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De voorgenomen ontwikkeling omvat kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag binnen de bestaande bebouwing, waarbij geen nieuwe stedelijke functies worden toegevoegd en het bestaande stedelijke gebied niet wordt uitgebreid. Volgens vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1361) wordt deze ontwikkeling niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toename van het bebouwde oppervlak en het ruimtebeslag bedraagt niet meer dan 500 m^2; er wordt geen nieuwe stedelijke ruimte gerealiseerd, maar slechts bestaand bedrijfsruimtegebruik voortgezet. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking, en is de Ladder niet van toepassing op dit project.

5.3. Duurzaamheid & gezondheid

5.3.1. Duurzaamheid

De voorgenomen ontwikkeling van Lindtsedijk 99 draagt bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Zwijndrecht, die sterk gericht zijn op het zorgvuldig ruimtegebruik en het bevorderen van circulair bouwen.

De ontwikkeling bestaat uit het hergebruik van bestaande bebouwing voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag, wat de milieu-impact van het project aanzienlijk vermindert. Het hergebruik van de bestaande gebouwen voorkomt de noodzaak van sloop en nieuwbouw, wat in lijn is met de duurzaamheidsdoelen van de gemeente om de CO2-uitstoot te verlagen en grondstoffen te besparen. Deze aanpak sluit volledig aan bij de ambities van de Omgevingsvisie Zwijndrecht, die het belang van herbestemming en het gebruik van bestaande structuren benadrukt. De schaal van de ontwikkeling is kleinschalig, wat zorgt voor een minimale impact op het omliggende landschap en het agrarische karakter van het buitengebied.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de ecologische duurzaamheid van het gebied. De toevoeging van groenblauwe structuren, zoals een houtwal, bomenrijen en kruidenrijk grasland, versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan de ecologische kwaliteit van het buitengebied Zuid. Deze ingrepen verbeteren de ecologische infrastructuur en zorgen ervoor dat de ontwikkeling goed geïntegreerd wordt in het omliggende landschap, waardoor het zowel visueel als ecologisch inpasbaar is. Deze maatregelen versterken de natuurbeleving in het gebied en bevorderen de ecologische verbindingen in de regio.

Op economisch gebied biedt de herbestemming van de locatie ruimte voor kleinschalige MKB-bedrijven, wat bijdraagt aan de lokale werkgelegenheid en de economische vitaliteit van de regio. Kleinschalige bedrijven hebben over het algemeen een kleinere ecologische voetafdruk en kunnen gemakkelijker inspelen op duurzaamheidsdoelen, wat deze ontwikkeling tot een economische en duurzame meerwaarde voor de regio maakt. De ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid draagt niet alleen bij aan de economie, maar respecteert ook het groene karakter van het gebied en de wensen van de gemeente voor het behoud van het landschap.

De locatie is goed bereikbaar via de A16, wat de bereikbaarheid van het terrein vergemakkelijkt. Er is echter ruimte voor verbetering van de duurzaamheidsaspecten van de mobiliteit, bijvoorbeeld door het bevorderen van fietspaden en openbaar vervoerverbindingen, wat aansluit bij de duurzaamheidsdoelen van de gemeente om duurzaam transport te stimuleren.

Samenvattend draagt de voorgenomen ontwikkeling van Lindtsedijk 99 in aanzienlijke mate bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Zwijndrecht. Het hergebruik van bestaande bebouwing, de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en de toevoeging van groenblauwe structuren zorgen ervoor dat het project zowel ecologisch als economisch duurzaam is. De ontwikkeling past goed binnen de duurzaamheidsambities van de Omgevingsvisie Zwijndrecht en het gemeentelijke beleid voor circulair bouwen en duurzaam ondernemen.

5.3.2. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m^3 geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Lindtsedijk 97, het bouwvlak sluit aan op het bouwvlak van onderhavige locatie. De afstand tussen de stallen van het bedrijf aan nummer 97 en de bedrijfswoningwoning op nummer 99 bedraagt circa 40 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bovendien moet iedere veehouderij

voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de afstand van de locatie tot veehouderijen in de omgeving niet veranderd, kan worden gesteld dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de locatie.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid & gezondheid.

5.4. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Binnen de projectlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Door de gemeente Zwijndrecht is een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) opgesteld, in dit plan is aangegeven dat de voor het bepalen van de normen het minimum van de kengetallen van de CROW worden gebruikt.

5.4.1. Verkeer

Onderhavige ontwikkeling betreft de planologische functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsverzamelterrein. Feitelijk wordt de bebouwing al meerdere jaren voor deze doeleinden gebruikt. De bebouwing ten behoeve van deze bedrijfsvoering heeft een omvang van circa 2970 m^2. In het CROW zijn normen opgenomen ten aanzien van verkeersbewegingen. Voor een bedrijfsverzamelgebouw is opgenomen dat er een verkeersgeneratie is van 7-8,7 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo. Met een oppervlak van 2970 m^2 komt dit neer op 208 verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Een dergelijke hoeveelheid bewegingen is niet heel realistisch. De bedrijven die momenteel gevestigd zijn genereren gemiddeld 4 bewegingen per dag per bedrijf. Met maximaal 16 bedrijven aanwezig zijn dit in totaal circa 64 verkeersbewegingen per dag. Gezien het type bedrijf dat op het terrein kan vestigen eerder in de categorie mkb valt, is het realistischer om aan te nemen dat er dagelijks circa 64 verkeersbewegingen plaatsvinden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Om dit verkeer zo veilig mogelijk over het terrein te kunnen laten bewegen wordt er een extra rijroute gecreëerd. Over het hele terrein wordt een route met één richting aangehouden, langs de watergang, tussen de bebouwing en de beoogde houtsingel, komt een extra pad met een nader te specificeren verharding. Dit pad zal circa 3,5-4 meter breed zijn en uitkomen op de parkeerplaats. Uitrijden zal vervolgens onverminderd verlopen via de bestaande inrit tussen 97 en 99. De lage verkeersintensiteit zal niet zorgen voor enige hinder op de bedrijfsvoering van nummer 97.

5.4.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen de locatie. In navolging van de CROW geldt dat er minimaal 1,7 parkeerplaatsen per 100 m^2 aanwezig dient te zijn. Dit zou neerkomen op 48 parkeerplaatsen. Een dergelijk aantal is niet representatief voor de hoeveelheid bedrijven die op de locatie kunnen vestigen. Op de locatie kunnen maximaal 16 bedrijven vestigen, derhalve wordt er rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per bedrijf dat op de locatie aanwezig kan zijn. In totaal zijn er derhalve 32 parkeerplaatsen op de locatie aanwezig. Dit is ook duidelijk opgenomen in de tekening van de landschappelijke inpassing. De voertuigen die nu gestald zijn op deze beoogde parkeerplaats zullen inpandig opgeslagen worden.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.5. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden

of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.5.1. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is beschermd middels regel in de Bkl. In paragraaf 7.3.1 van het Bkl zijn regels opgenomen dat provincies deze beschermingsregels in de Omgevingsverordening dienen op te nemen. Het gaat hier met name om het aanwijzen en de geometrische begrenzing vastleggen van de Natuur gebieden. Daarnaast worden in de Omgevingsverordening regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij worden de doelstellingen van het gebied in acht genomen. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Oude Maas, Boezems Kinderdijk, Oudeland van Strijen en de Biesbosch. Het dichtstbijzijnde NNN is gelegen op circa 550 meter van de locatie. Gezien deze grote afstand en gezien de ontwikkeling niet gepaard gaat met bouwwerkzaamheden zullen er geen merkbare effecten optreden ter plaatse van het Natuur netwerk Nederland.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Oude Maas, dat op een afstand van circa 1,8 kilometer ligt.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Met voorliggende ontwikkeling wordt het huidige gebruik op de locatie planologisch vastgelegd. Er zullen geen nieuwe activiteiten plaatsvinden die verzuring kunnen veroorzaken.

Naast verzuring kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van de projectlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oud Maas, leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

5.5.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van alle in Nederland in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief dienen verboden handelingen te worden voorkomen. Handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de gronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten. Verder vinden er geen bouw- of verbouwwerkzaamheden plaats op de locatie.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten derhalve niet noodzakelijk.

5.6. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Om een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie op de locatie te waarborgen dient voor het aspect luchtkwaliteit enerzijds onderzocht te worden of de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Anderzijds moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.1. Toetsing normen luchtkwaliteit

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m^3. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt 25 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht.

Indien ontwikkelingen binnen de projectlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in

betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Voor het beoogde bedrijfsverzamelterrein dient bepaalt te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Door de rijksoverheid is hiervoor een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Om te bepalen of de ontwikkeling NIBM is wordt er worst-case van uitgegaan dat alle verkeersbewegingen zoals berekend met de CROW in paragraaf 5.4.1 nieuw zijn. Er wordt aangenomen dat de 208 vervoersbewegingen die als weekdaggemiddelde gelden hierbij voor 10% uit zwaar verkeer bestaan. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat zelfs bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. De verkeersbewegingen bestaan al, de beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	208
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,27**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4: Uitsnede NIBM tool

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.6.2. Woon- en leefklimaat

Indien aan de grenswaarden zoals beschreven in voorgaande alinea wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Jaarlijks wordt door RIVM onderzocht wat de achtergrondconcentratie is van verschillende stoffen. Het ruimtelijke patroon van de berekende jaargemiddelde concentraties PM_{10} toont in het noorden van Nederland en in Zeeland lagere waarden dan in de rest van Nederland. De hogere bijdrage van buurlanden, de bijdrage van lokale bronnen (zoals industrie en intensieve veehouderij) en de hogere aandelen van secundair fijnstof zorgen voor hogere fijnstof concentraties in zuiden en oosten van Nederland. Secundair fijnstof is fijnstof dat in de lucht wordt gevormd uit bijvoorbeeld ammoniak en stikstofoxiden.

De waarden van de verschillende stoffen worden door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit gebruikt om Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) te maken. Volgens deze kaarten wordt in Nederland bijna overal aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Lokaal kan de grenswaarde voor fijnstof wel overschreden worden op grote industrieterreinen zoals de Maasvlakte en TataSteel. Ook bij gebieden met een hoge concentratie aan pluimveehouderijen kan lokaal sprake zijn van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen pluimveehouderijen of zware industrie te vinden. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de projectlocatie niet worden overschreden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van de projectlocatie liggen industrieterreinen. De projectlocatie ligt niet binnen de geluidszone van de Lindtsedijk, die ligt op 50 meter afstand. Met de beoogde ontwikkeling wordt er ook niet een nieuw geluidsgevoelig gebouw opgericht. De bestaande bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen de projectlocatie.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.8. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

5.8.1. Belemmering bedrijvigheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig gebouw opgericht. De bestaande woning blijft het enige geurgevoelig gebouw. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.8.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat er ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in het omgevingsplan.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de locatie ligt aan de Lindtsedijk 97 en is het naastgelegen bedrijf. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van artikel 22.101 een afstand van 50 meter tussen een emissiepunt en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Het dichtstbijzijnde emissiepunt van de rundveehouderij ligt op een afstand van circa 40 meter ten opzichte van het geurgevoelige gebouw, de bedrijfswoning. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het een bestaande woning en bestaande veehouderij betreffen, de afstanden tussen deze gebouwen veranderen met de beoogde ontwikkeling niet. De aanwezigheid van de veehouderij heeft derhalve geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er kan daarom worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

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 op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen (beperkt of zeer) kwetsbaar object of (beperkt of zeer) kwetsbare locatie opgericht. Met de ontwikkeling worden ook geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl. Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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 het zoveel mogelijk behouden van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 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.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen in de erfgoedverordening van de gemeente. Archeologische waarden en verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische functiegebieden in het omgevingsplan.

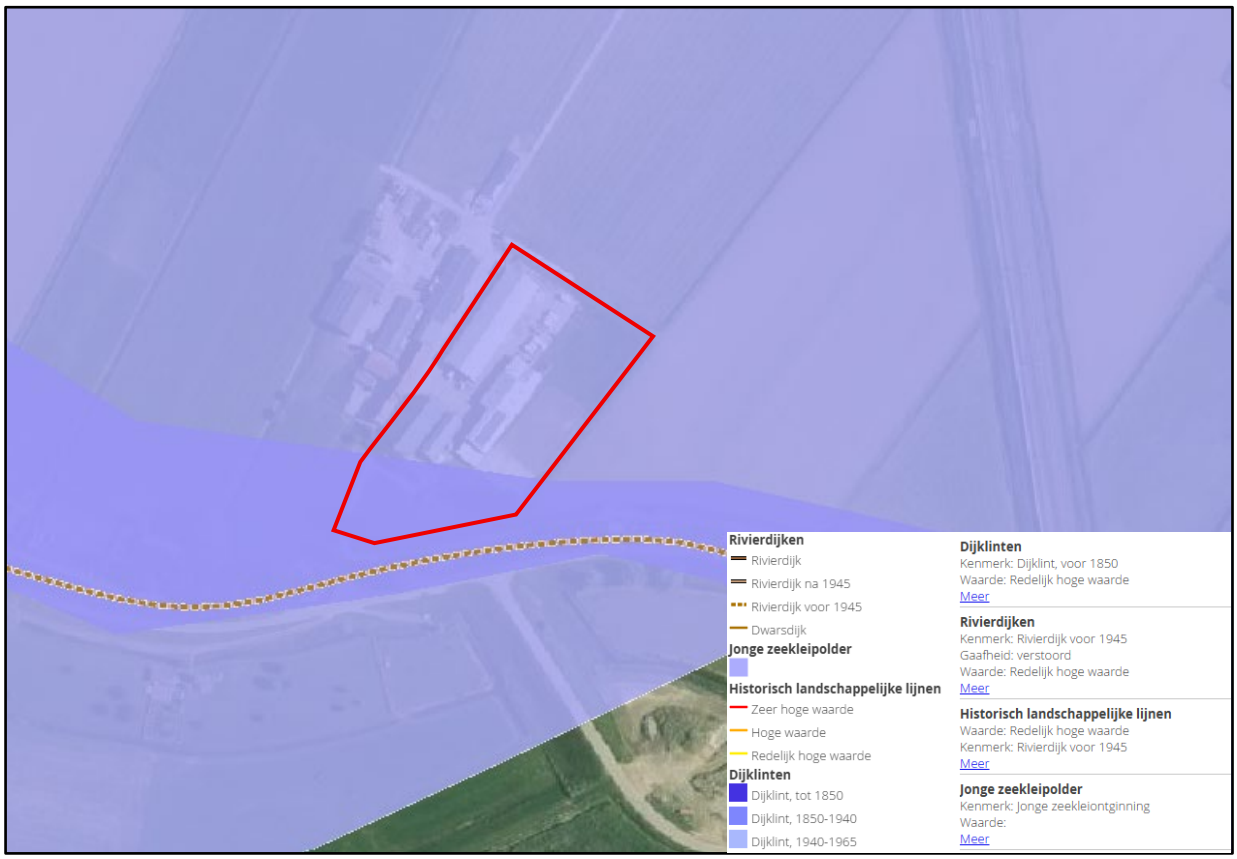
5.10.1. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

In het omgevingsplan ligt de locatie binnen 'Waarde – Archeologie 2' aan de kant van de Lindtsedijk en binnen 'Waarde – Archeologie 5' aan de achterzijde van de locatie. In het omgevingsplan is opgenomen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden wanneer er grondwerkzaamheden plaatsvinden. Met de beoogde ontwikkeling worden geen graaf- of grondwerkzaamheden uitgevoerd. De, al dan niet aanwezige, archeologische waarden blijven daarom ongewijzigd behouden. Daarom is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.10.2. Cultuurhistorie en landschap

Uit de cultuurhistorie atlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de locatie in gebieden met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5: Uitsnede Cultuurhistorie atlas Zuid-Holland

De locatie ligt hierbij in (de omgeving van) dijklinten, historische landschappelijke lijnen en rivierdijken, die volgens de Cultuurhistorie Atlas van Zuid-Holland een redelijk hoge waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden hebben een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van het landschap en dragen bij aan de identiteit van het gebied. De dijklinten, bijvoorbeeld, zijn voor 1850 aangelegd en maken deel uit van de historische waterbeheerstructuur. De geplande ontwikkeling op Lindtsedijk 99 heeft geen negatieve invloed op de fysieke structuur van deze dijklinten, omdat het project zich richt op het hergebruik van bestaande bebouwing zonder ingrepen die de historische lijn verstoren. Ook de historische landschappelijke lijnen, die de ontwikkeling van het landschap door de eeuwen heen weerspiegelen, worden niet aangetast door de kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Sterker nog, de groene inpassing van de ontwikkeling draagt bij aan het behoud van deze waardevolle landschappelijke elementen.

De Lindtsedijk is verder aangemerkt als rivierdijk van voor 1945, die een redelijk hoge waarde heeft, hoewel de gehele gaafheid van de dijken in de omgeving als verstoord wordt beschouwd. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt en er worden geen nieuwe grootschalige bouwwerken toegevoegd die de dijkstructuren zouden kunnen aantasten. Wat betreft de jonge zeekleipolder, die eveneens cultuurhistorisch waardevol is, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op het polderlandschap. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd die de openheid van de polder zou kunnen verstoren. Door het hergebruik van de bestaande bebouwing en de integratie van groene structuren wordt het historische karakter van de polder behouden.

Al met al draagt de ontwikkeling van Lindtsedijk 99 bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden in de regio, zonder deze te verstoren. Door de kleinschalige invulling en het respect voor de bestaande structuren wordt de historische integriteit van het gebied gewaarborgd. Het project respecteert de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de omgeving en heeft daardoor geen negatieve invloed op de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied.

5.11. Bodem

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 (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in de Omgevingswet en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen 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. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering. Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd waarbij een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. In dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning mag al als zodanig worden gebruikt. De bedrijfsgebouwen die behouden blijven zullen worden gebruikt voor de verschillende kleine bedrijfjes waarbij dit geen kantoren zijn en in de werkplaatsen mensen niet voor langere tijd aanwezig zijn. Dit gebruik is gelijk aan het huidige feitelijke gebruik.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

5.12. Weging van waterbelang

In een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.12.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

<u>Waterschap Hollandse Delta</u>
Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor het beheer van water in een groot deel van Zuid-Holland, inclusief de bescherming tegen overstromingen, het beheersen van het oppervlaktewater en het zorgen voor schoon water in de regio. Het beleid van het waterschap richt zich op drie hoofdtaken: waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterveiligheid:
Het waterschap heeft de taak om te zorgen voor een adequate bescherming tegen overstromingen. Dit wordt gerealiseerd door het beheer van dijken, dammen en sluizen en door het monitoren van waterstanden in de regio. Het beleid omvat strenge eisen voor waterveiligheid, vooral in gebieden die onder zeeniveau liggen, zoals het buitengebied Zuid van Zwijndrecht. Er wordt voortdurend gewerkt aan het versterken van waterkeringen en het verbeteren van de veiligheidsnormen om te voldoen aan de landelijke richtlijnen.

Waterkwantiteit:
Het waterschap zorgt voor een adequate afvoer van water en het beheren van de waterstanden in zowel droge als natte periodes. Het beleid richt zich op het beheer van de zoetwatervoorziening, waarbij ook het grondwaterpeil en oppervlaktewater in balans worden gehouden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt er gekeken naar de invloed op waterhuishouding en worden er maatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen, zoals het creëren van bufferzones en het verbeteren van de afwateringssystemen.

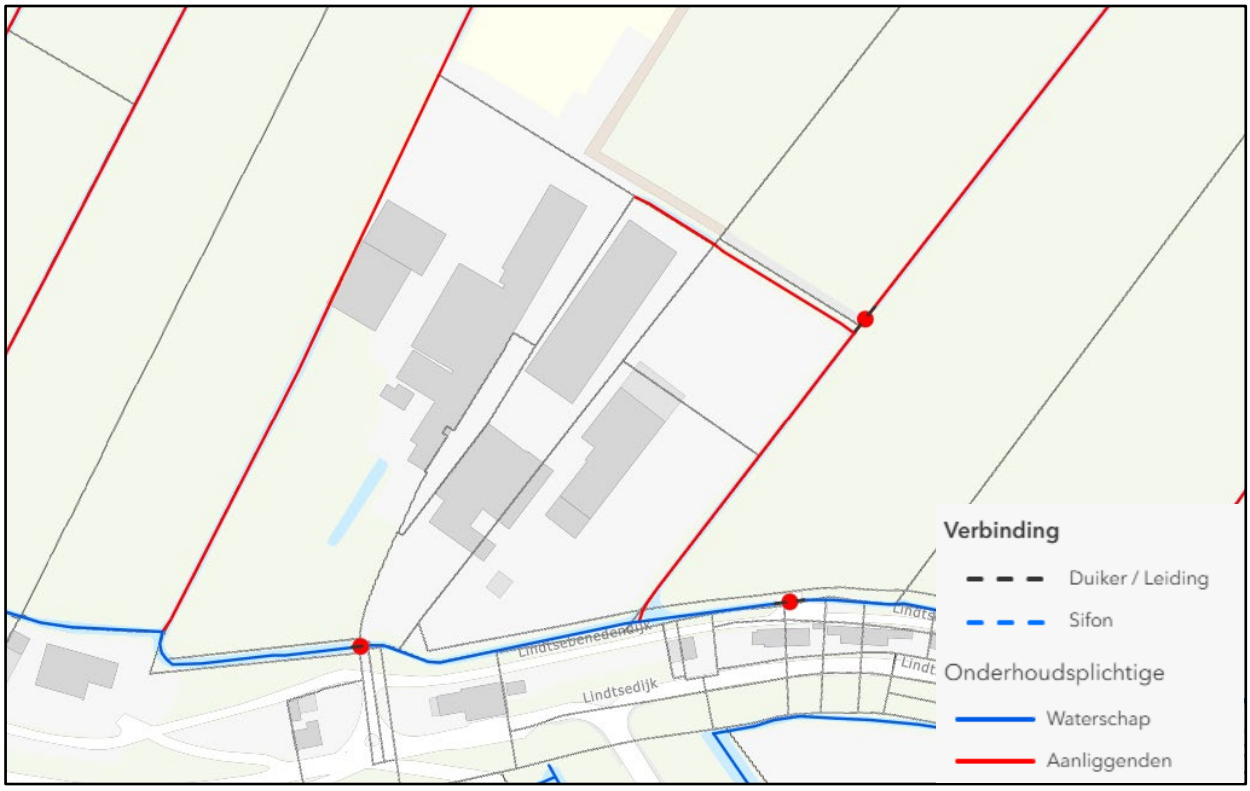
Waterkwaliteit:
Het waarborgen van een goede waterkwaliteit is essentieel voor zowel het milieu als de volksgezondheid. Het beleid van Waterschap Hollandse Delta richt zich op het beperkingen van verontreiniging van wateren, het reguleren van afvalwaterlozingen, en het bevorderen van natuurvriendelijke oevers en natuurvriendelijke inrichting van waterlopen. Het waterschap stimuleert het herstel van natuurwaarden in het waterbeheer, bijvoorbeeld door het toepassen van natuurlijke zuiveringstechnieken en ecologische waterbeheermaatregelen.

Duurzaam waterbeheer:
Het waterschap is ook verantwoordelijk voor het duurzaam beheren van water. Dit betekent dat er niet alleen wordt gekeken naar het technische aspect van waterbeheer, maar ook naar de duurzame inpassing van water in ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid richt zich op het beperken van grondwaterverbruik, het bevorderen van waterhergebruik en het zorgen voor voldoende buffercapaciteit bij wateroverlast.

In de praktijk houdt dit beleid in dat er strikte regels zijn voor waterbeheer bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten moeten rekening houden met de waterafvoer, de waterkwaliteit, en de impact op de omgeving, zodat er geen nadelige effecten zijn voor het milieu of de waterveiligheid.

5.12.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie
In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn enkele watergangen aanwezig, waarbij de onderhoudsplicht overwegend bij de eigenaar van het aanliggende perceel ligt. Het water langs de Lindtsedijk is in onderhoud bij het waterschap.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m^3 niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.



Afbeelding 6: Uitsnede Legger Hollandse Delta, locatie zwart omkaderd

5.12.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie
In de beoogde situatie wordt het terrein waar de parkeerplaatsen komen verder verhard dan nu aanwezig is. De beoogde tweede inrit zal ook zorgen voor een toename in verhard oppervlak. Doordat er aan deze zijde van het terrein ook een groene singel aangelegd wordt en de aanliggende waterlopen dusdanig worden verbreed, zal deze extra verharding niet zorgen voor een negatieve impact op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.13. Technische infrastructuur
Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringsgebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

5.13.1. Ondergrondse leidingen
Op de EV-signaleringskaart dient gecontroleerd te worden of er gastransportleidingen en dergelijken zijn opgenomen. In het omgevingsplan dient gecontroleerd te worden of er aanduidingen zijn opgenomen voor riooltransportleidingen en/of watertransportleidingen. Riooltransportleidingen en watertransportleidingen betreffen leidingen die geen betrekking hebben op omgevingsveiligheid maar op technische infrastructuur.

Binnen of nabij de projectlocatie zijn geen relevante (buis)leidingen aanwezig. Derhalve zijn in het omgevingsplan geen beperkingen opgenomen binnen de bouwregels. Voordat er gebouwd wordt zal er

een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen binnen en nabij de projectlocatie in beeld te brengen.

5.13.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.

Conform de RIVM-netkaart zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig. De dichtstbijzijnde lijn bevindt zich ten zuiden van de Oude Maas op circa 3km afstand. De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.

5.13.3. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

6. Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Lindtsedijk betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.1. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze ruimtelijke motivering betreft de planologische verantwoording voor het wijzigen van de locatie aan de Lindtsedijk van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsverzamelterrein.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland, het omgevingsprogramma Zuid-Holland, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, de bedrijventerreinenstrategie Zwijndrecht en de gemeentelijke omgevingsvisie.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door het aanleggen van een nieuwe groenstructuur.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie aan de Lindtsedijk 99 doorgang vinden.

7. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van deze wijziging van het Omgevingsplan.

7.1. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de functiegebieden van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende functiegebieden en aanduidingen gewijzigd opgenomen ten aanzien van het moederplan:

- Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden *(ter plaatse van inpassing)*
- Water *(ter plaatse van te verbreden watergang)*
- Bedrijf
- Bouwvlak *(om bedrijfsgebouwen en parkeermogelijkheden)*
- Specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelterrein *(ter plaatse van bouwvlak)*
- Bedrijf tot en met milieucategorie 2 *(ter plaatse van bouwvlak)*
- Opslag *(ter plaatse van bouwvlak)*
- Maatvoeringsvlak *(ter plaatse van bouwvlak)*
    - Maximum bebouwd oppervlak (m^2): 3000 m^2
    - Maximum aantal bedrijven: 16

Wegens voortschrijdende inzichten zijn de geluidszones en de archeologische waarde 5 komen te vervallen, de aanduidingen Waarde – Archeologie 2 en Waterstaat – Waterkering blijven ongewijzigd behouden.

7.2. Wijziging omgevingsplan

7.2.1. Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

7.2.2. Toepassing TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

7.2.3. Werkingsgebied
De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Lindtsedijk 99, kadastraal bekend als gemeente Heerjansdam, sectie B, nummers 958, 5481 en 2341, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het plan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, 6e wijziging Buitengebied, locatie Lindtsedijk 99, Heerjansdam' met GML-bestand NL.IMRO. 0642.TAMOP15Lindtsed199-2001 zoals vastgelegd op DSO (omgevingsloket).

7.2.4. Opzet van de regels
Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Specifieke regels over functies;
3. Algemene regels over functies;
4. Regels ter bescherming van waarden en objecten
5. Overgangsregels.

7.2.5. Preambule
De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergeven.

Dit TAM-Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de functieverandering van de locatie aan de Lindtsedijk 99 naar een bedrijvenverzamelterrein en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Zwijndrecht. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 11.1 tweede lid van het Besluit elektronische publicaties. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22m van het omgevingsplan van de gemeente Zwijndrecht. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22c' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

7.2.6. Overzicht wijzigingen
Voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt vastgehouden aan de regels voor 'Bedrijf' van het plan Buitengebied, voor zover deze relevant zijn. Er worden aanvullend voorschriften opgenomen teneinde de volgende aspecten te borgen:

- De landschappelijke inpassing;
- De maximale milieucategorie van de bedrijven die op het terrein aanwezig mogen zijn;
- Het maximale aantal bedrijven dat op het terrein aanwezig mag zijn; en
- Het uitbreiden van het bebouwd oppervlak mag niet plaatsvinden.

Door deze aspecten te borgen in de regels wordt er voldaan aan de voorwaarden uit de het moederplan.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Schriftelijk advies agrarisch deskundige
Bijlage 3: Participatieverslag omgevingsdialoog

www.ontwerp-planologie.nl