Juridisch
Planologisch
Adviesbureau

Toelichting
‘herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Develweg 1 Heerjansdam’
Gemeente Zwijndrecht



NL.IMRO. 0642.bp15Develweg1-3001
29 NOVEMBER 2022

Bestemmingsplan
‘herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Develweg 1 Heerjansdam’

Gemeente Zwijndrecht

Toelichting

Regels
Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
29 november 2022

Identificatienummer: NL.IMRO.0642.bp15Develweg1-3001

INHOUDSOPGAVE **PAG.**

1. Inleiding **4**
1.1 Situering 4
1.2 Aanleiding en doelstelling 6
1.3 Het bestemmingsplan 10
1.4 Leeswijzer 10
2. Beschrijving plangebied en bouwplan **11**
2.1 Inleiding 11
2.2 Omgeving plangebied 11
2.3 Huidige situatie 11
2.4 Doel bestemmingsplan 11
3. Beleidskader **13**
3.1 Inleiding 13
3.2 Rijksbeleid 13
3.3 Provinciaal beleid 14
3.4 Gemeentelijk beleid 18
4. Omgevingsaspecten **21**
4.1 Inleiding 21
4.2 Verkeer 21
4.3 Flora en fauna 21
4.4 Archeologische waarden 22
4.5 Waterhuishouding 23
4.6 Milieuzonering 24
4.7 Geluid 24
4.8 Bodem 24
4.9 Geur 25
4.10 Luchtkwaliteit 25
4.11 Externe veiligheid 26
4.12 Kabels en leidingen 26
4.13 Milieueffectrapportage 27
5. Juridische toelichting **28**
5.1 Juridische planopzet 28
5.2 Bestemmingswijzer 28
5.3 Plantoetsing en handhaving 28
6. Uitvoering **29**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 29
6.2 Planschade 29
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen **30**
7.1 Vooroverleg 30
7.2 Zienswijzen 30

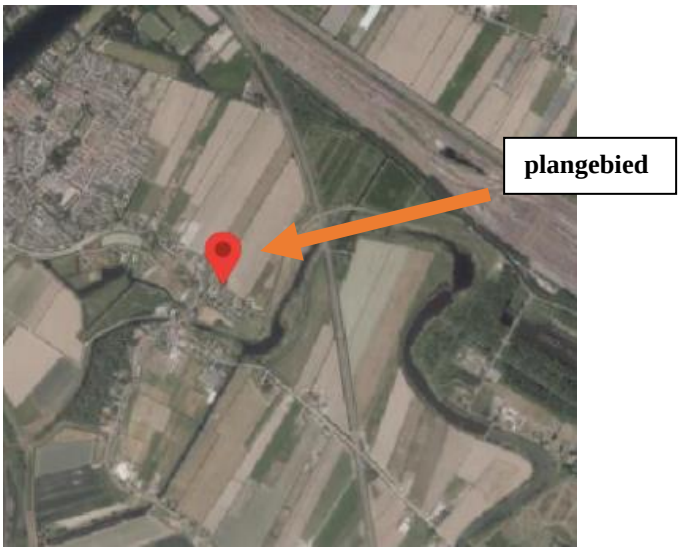
Bijlagen:

Vooroverlegreacties:
-provincie Zuid-Holland d.d. 7 juli 2022
-Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid d.d. 19 juli 2022
-waterschap Hollandse Delta d.d. 16 augustus 2022.

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft het perceel Develweg 1 Heerjansdam. Dit perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Zwijndrecht, ten westen van de bebouwde kern van Heerjansdam. Er is op het perceel een bedrijf met de functieaanduiding ‘paardenhouderij’ gevestigd.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

Op het perceel bevindt zich een aantal gebouwen voor de bedrijfsvoering, een paardenbak en twee longeercirkels.



Figuur 1.2 luchtfoto perceel



Figuur 1.3 bebouwing voorzijde perceel



Figuur 1.4 bebouwing achterzijde perceel



Figuur 1.5 zijkant bebouwing



Figuur 1.6 zijkant bebouwing

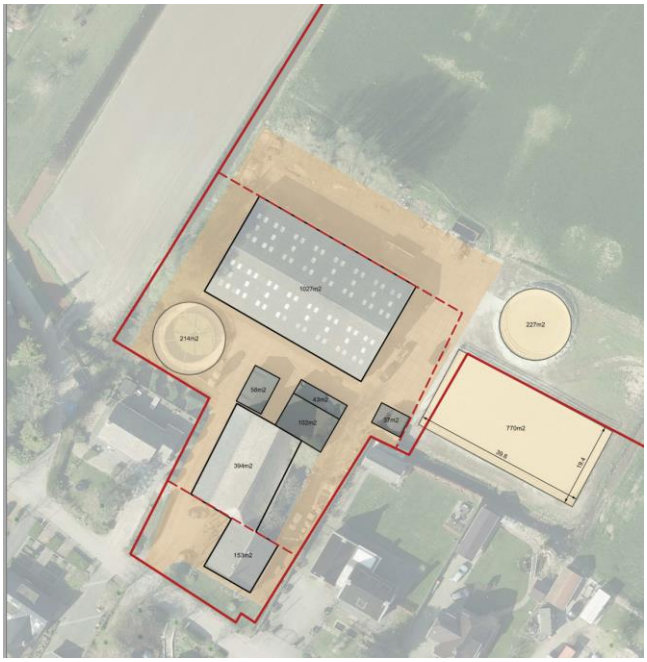
1.2 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van het perceel (hierna: initiatiefnemer) heeft na aankoop enige jaren geleden eerst de verrommelde situatie op het bedrijfsperceel opgeknapt.
Thans wil hij enkele bedrijfsonderdelen verplaatsen en vernieuwen, met name de paardenbak en één van de longeercirkels. Deze bedrijfsonderdelen liggen momenteel te dicht bij de bestaande aangrenzende burgerbebouwing.

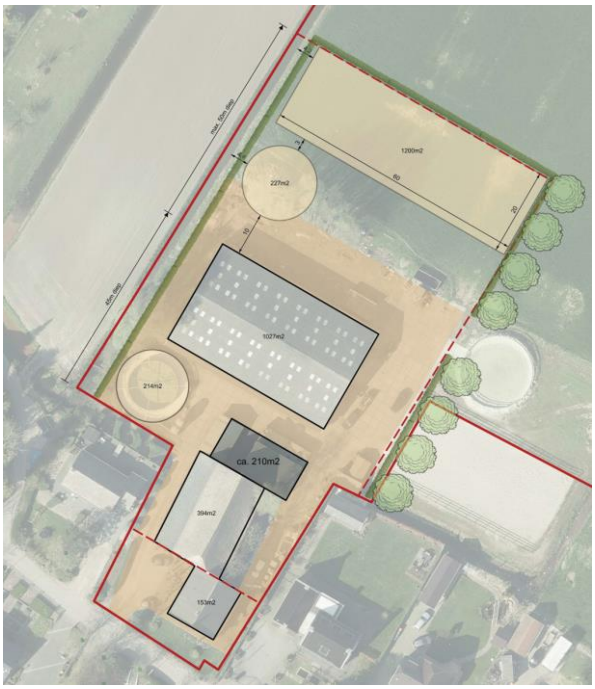
De nu aan de oostzijde van het perceel (achter de percelen Develweg 3 en 5) aanwezige paardenbak en longeercirkel worden verwijderd en er wordt een nieuwe paardenbak en longeercirkel aangelegd achter de eigen bedrijfsbebouwing. Ook de aanwezige paardentrailers zullen achter de bestaande bebouwing worden geplaatst.



Figuur 1.7 herpositionering paardenbak en longeercirkel



Figuur 1.8 bestaande situatie



Figuur 1.9 beoogde situatie

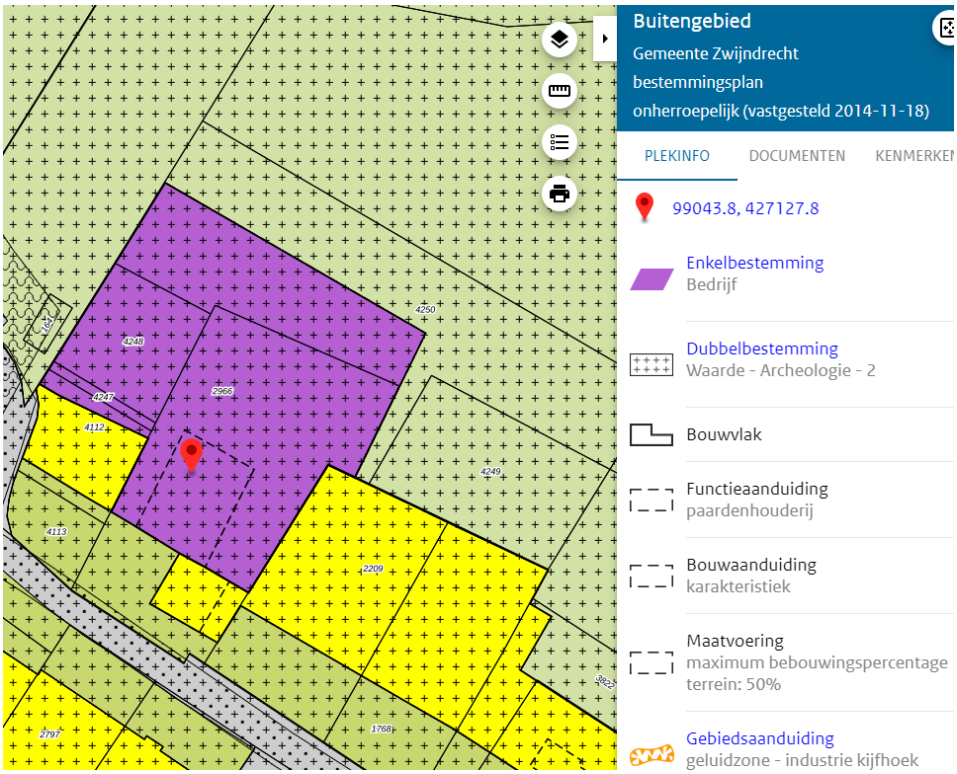
Ten slotte is ook een bestemmingswijziging aan de orde voor wat betreft de woning Develweg 1. Deze woning heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ de bestemming ‘Wonen’. Aangezien het een bedrijfswoning betreft is indertijd verzuimd om de woning ook een bedrijfsbestemming te geven. Dit wordt in voorliggend bestemmingsplan alsnog gedaan. Een en ander moet leiden tot een zogenaamde maatbestemming voor het perceel Develweg 1 te Heerjansdam.

Het plangebied aan de Develweg 1 is kadastraal bekend gemeente Heerjansdam, sectie A nrs. 2966, 4245 (ged.), 4248 en 4250 (ged.).



Figuur 1.10: kadastrale tekening

Het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ geeft aan het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’ (met aanduiding ‘paardenhouderij), ‘Tuin’, ‘Wonen - 2’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden’.



Figuur 1.11 verbeelding geldend bestemmingsplan

1.3 Het bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" kent aan het perceel de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "paardenhouderij" toe.

Om de gewenste verplaatsing te kunnen realiseren is een aanpassing van het bestemmingsvlak nodig. Hierover is bij de voorbereiding nauw overleg gevoerd met zowel direct omwonenden, als met de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zwijndrecht.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).
In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Omgeving plangebied

De Develweg 1 ligt in het buitengebied van Heerjansdam. Hier is een diversiteit aan bebouwing aanwezig, van burgerwoningen tot agrarische bebouwing.

2.3 Huidige situatie

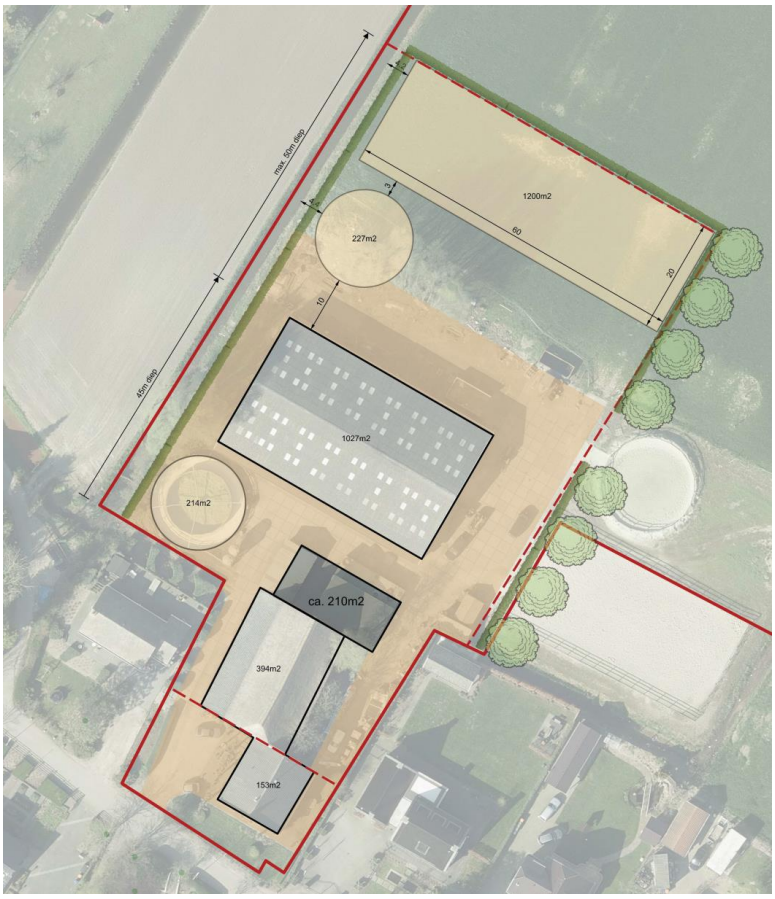
Aan de Develweg 1 Heerjansdam is een bestaande paardenhouderij aanwezig. Het bestemmingsplan vermeldt voor dit totale perceel een woon-, bedrijfs- en agrarische bestemming met bouwvlak. Binnen dat bouwvlak mogen nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht. Een deel van de bedrijfsvoorzieningen, met name de paardenbak en een longeercirkel, liggen op dit moment buiten de bedrijfsbestemming. Deze reeds lang bestaande voorzieningen zijn indertijd abusievelijk buiten de bestemming "Bedrijven" gelaten. Daarnaast heeft de bedrijfswoning een reguliere woonbestemming.

2.4 Doel bestemmingsplan

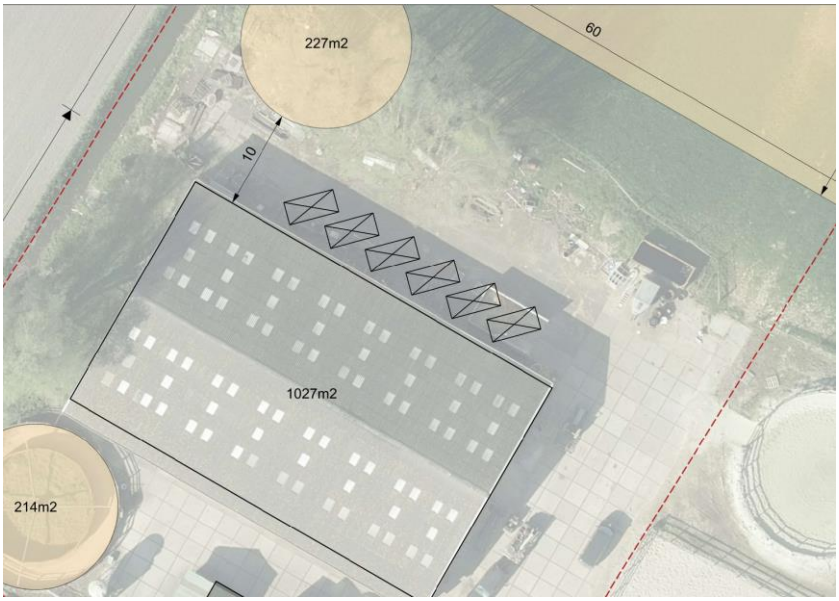
Het bestemmingsplan ‘herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Develweg 1 Heerjansdam’ geeft aan het overgrote deel van het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘paardenhouderij’. Het doel is om, door middel van een zogenaamde maatbestemming,,het hierna aangegeven gebruiks- en inrichtingsplan op dit perceel mogelijk te maken. Aan de voorzijde van de bebouwing blijft de bestemming ‘Tuin’ gelden.

De reeds op het perceel aanwezige paardenbak en longeercirkel worden naar de achterzijde van het perceel verplaatst. De aanwezige paardentrailers zullen achter de bestaande paardenloods hun parkeerplaats krijgen.

Daarnaast zal de op het perceel aanwezige woning onder de bedrijfsbestemming vallen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal aanzienlijk worden verbeterd. De situering van de bebouwing en de voorzieningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en steken niet ver het ongebouwde agrarisch gebied in. Tevens wordt de bebouwing en het ongebouwde erf door middel van het aanbrengen van gevarieerde beplanting op een goede wijze landschappelijke ingepast. Op figuur 2.1 is de aan te brengen beplanting weergegeven. De getekende haag betreft een beukenhaag. De bomen zijn 4 suiker esdoorns en 4 schiet wilgen. Tussen de bomen en de haag wordt gras ingezaaid voor een goed bodem leven.



Figuur 2.1 inrichtingsplan perceel Develweg 1



Figuur 2.2 tekening met parkeerplaatsen en opstelplaatsen paardentrailers

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie
Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in 4 prioriteiten:
ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
sterke en gezonde steden en regio's;
een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor het voorliggende plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan aan de Develweg 1 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing. Deze wordt geherschikt en er blijft nagenoeg dezelfde oppervlakte aan bedrijfsvoorzieningen aanwezig. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciale ruimtelijk beleid.

Het beleid bestaat uit de volgende onderdelen:

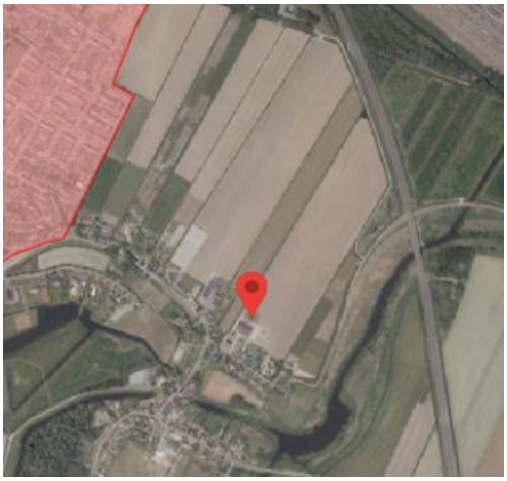
- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied
In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt buiten dit gebied. Het betreft hier de herpositionering van bestaande bedrijfsvoorzieningen voor een paardenhouderij in het buitengebied van Zwijndrecht.



Figuur 3.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9), te weten:

Inpassing
In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing
Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
    1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
    2. wegnemen van verharding;
    3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
    4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Transformatie
Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Beoordeling soort ontwikkeling
Het hier voorliggende plangebied valt in categorie ‘inpassing’. Er is sprake van een herpositionering van bestaande bedrijfsvoorzieningen (paardenbak en longeercirkel). Daarnaast gaat het om een planologische gebruikswijziging van de bedrijfswoniung van de bestemming ‘Wonen - 2’ naar ‘Bedrijf’. De functiewisseling sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan niet in een wijziging of aanvulling. De omvang van de bebouwing wijzigt niet. Het betreft hier een maatbestemming waarbij omissie bij een eerder bestemmingsplan hersteld wordt. Binnen de maatbestemming kunnen de bestaande bedrijfsvoorzieningen herplaatst worden, zodat zij op grotere en derhalve aanvaardbare afstand van naastgelegen burgerwoningen komen te liggen.

Daarbij komt dat, zoals in paragraaf 4.6 is gemotiveerd, de wijziging geen belemmeringen met zich brengt voor omliggende bedrijven en woningen.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland
De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de Laag van de ondergrond is voor het plangebied het richtpunt ‘Rivierdeltacomplex’ vermeld:

Rivierdeltacomplex
Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Riverklei en veen
De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunt:
Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Bij de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen is voor het plangebied het richtpunt ‘Zeekleipolderlandschap’ vermeld:

Zeekleipolderlandschap
Zeekleipolders
Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken.
De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.
Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:
Zeekleipolders algemeen:
- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Bij de Laag van de beleving is voor het plangebied het richtpunt ‘Groene buffer’ vermeld:

Groene buffers
De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit “niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.
Richtpunten:
- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Beoordeling:
De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft het mogelijk maken van het verplaatsen van de longeercikel en paardenbak en het wijzigen van de woonbestemming van de aanwezige woning in een bedrijfsbestemming. De te verplaatsen bedrijfsvoorzieningen worden gesitueerd achter de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Develweg 1. De woning Develweg 1 blijft aan de voorzijde van het perceel aanwezig. Het plan tast geen van de belangen van de genoemde richtpunten aan. Daarnaast wordt in het kader van de verplaatsing een met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Zwijndrecht en de direct omwonenden afgestemd beplantingsplan gerealiseerd. Het beplantingsplan is in paragraaf 2.4 toegelicht.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Zwijndrecht

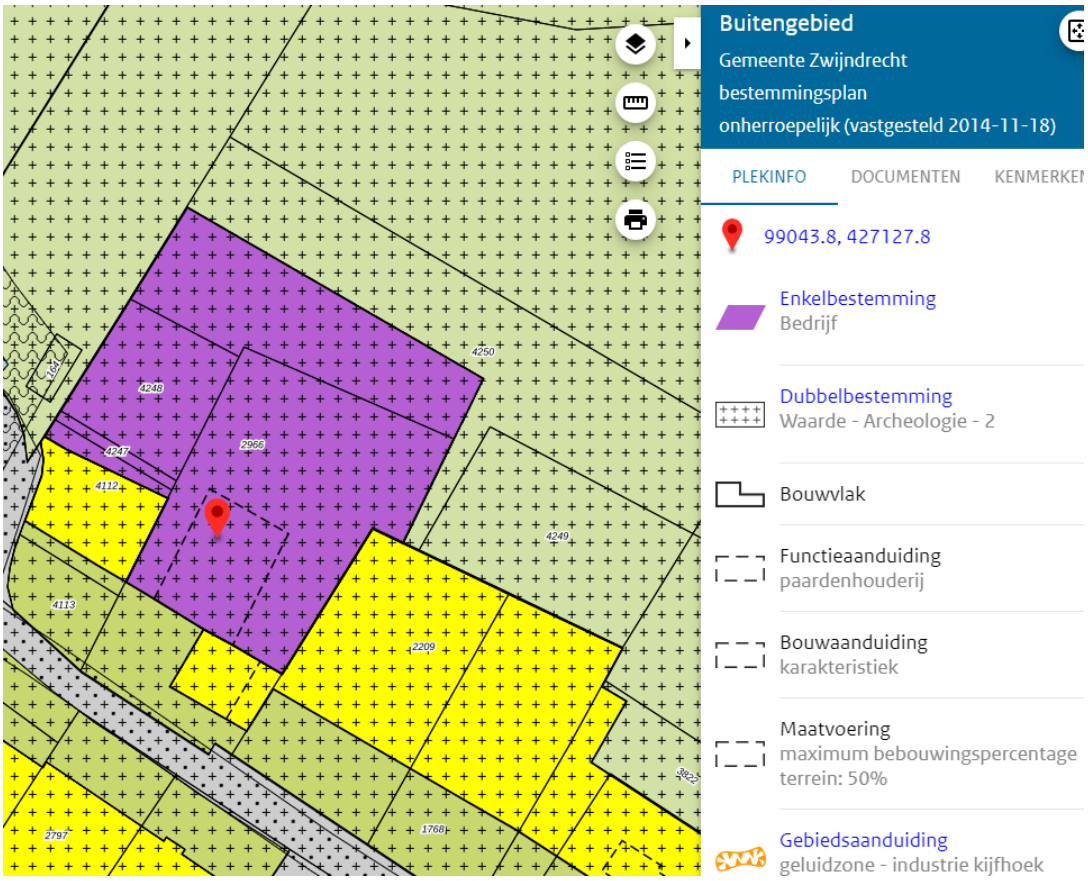
De gemeenteraad heeft de 'Omgevingsvisie Zwijndrecht' op 15 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt geconstateerd, dat in de afgelopen jaren de rol, maar ook de sturingskracht van de gemeente wezenlijk is veranderd in vergelijking met de afgelopen decennia. De gemeente kan en wil niet meer alleen de koers uitzetten en uitvoeren. De tijd van de van bovenaf opgelegde blauwdruk is al lang voorbij. Deels heeft dit te maken met het besef dat de samenleving niet maakbaar is, maar ook met de alsmaar toenemende druk op de schaarse (reeds bebouwde) ruimte.

Met de Omgevingsvisie wil de gemeente de kracht van de mix aan kwaliteiten van de gemeente Zwijndrecht uitdragen. De visie richt zich op het realiseren van een kwaliteitssprong in plaats van het realiseren van een volgende groeispurt. Deze kwaliteitssprong is ook van toepassing op het buitengebied. Het buitengebied is daarom gekarakteriseerd als het recreatief uitloopgebied van de inwoners van Zwijndrecht en Heerjansdam. Het feit dat te midden van het stedelijk gebied een groen en recreatief gebied aanwezig is draagt volgens de visie in hoge mate bij aan de woonkwaliteit in het omringende stedelijk gebied. De recreatieve mogelijkheden dienen hiervoor wel uitgebouwd te worden en de verrommeling en versnippering van het landschap aangepakt te worden.

Het plan om de bedrijfsvoorzieningen van de paardenhouderij te vernieuwen past binnen de gedachten van de gemeente over de functie van het buitengebied.

3.4.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ heeft het plangebied de bestemmingen ‘Tuin’, ‘Wonen - 2’, ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie -2’.



Figuur 3.2 verbeelding bestemmingsplan

Het voorgenomen gebruik van het gedeelte van het perceel achter de bestaande bedrijfsbebouwing stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. De nieuwe paardenbak en de longeercirkel worden gesitueerd op gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Die bestemming moet worden aangepast naar de bestemming ‘Bedrijf’. Daarnaast wordt de bedrijfswoning ook opgenomen binnen de bestemming ‘Bedrijf’. Om die redenen dient het bestemmingsplan voor het perceel Develweg 1 Heerjansdam te worden herzien.

3.4.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Zwijndrecht is bereid om medewerking te verlenen aan de herziening van de bestemming op de achterzijde van het perceel van ‘Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden’ in ‘Bedrijf’. De omvang van de bebouwing wordt niet vergroot, maar verplaatst.

Tevens is er door enerzijds de verplaatsing van bestaande voorzieningen naar de achterzijde van het perceel en anderzijds door de landschappelijke inpassing sprake van een positieve ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Over de nieuwe situering van de paardenbak en longeercirkel is uitvoerig overleg gevoerd met provincie en gemeente. Het doel daarbij was om de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel zo goed mogelijk vorm te geven en te borgen. Daarnaast is het de wens om de bedrijfsvoorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd aan de achterzijde van de bestaande bebouwing te realiseren.

Dit heeft geleid tot het al hiervoor in de figuren 2.1 en 2.2 opgenomen plan. Aan de west- en noordzijde van het perceel wordt een groene afscherming opgenomen, waardoor de bedrijfsbebouwing en -voorzieningen goed worden ingepast in de aanwezige landelijke omgeving. Voor deze groene afscherming worden bomen geplant, die zijn opgenomen in de lijst met ‘Bomen voor klimaatadaptatie & Biodiversiteit’ die de gemeente hanteert. Er wordt daarbij gekozen voor een diversiteit aan bomen/struiken, dit om te borgen dat de groene afscherming ook daadwerkelijk groen blijft.

Daarnaast is er voor gekozen om de te verplaatsen bestaande voorzieningen zo dicht als mogelijk met het oog op bedrijfsvoering achter het bestaande bedrijfsgebouw (overdekte rijbak) te situeren. De bebouwing/voorzieningen penetreren daardoor maar beperkt in noordelijke richting in het onbebouwde agrarische gebied en krijgen door hun landschappelijke inkleding een meerwaarde qua uitstraling voor het gebied.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Het plangebied wordt en blijft ontsloten via de Develweg. De geplande functieverandering leidt niet tot een verandering in de intensiteit van het verkeer.

Het perceel was al bedrijfsmatig in gebruik, dat wijzigt niet. De bestaande paardenbak en longeercirkel worden verplaatst naar de achterzijde van het perceel, alsmede de parkeerplaatsen voor de paardentrailers..

Voor het parkeeraspect geldt dat er geen verandering komt in de werkzaamheden op het perceel. Parkeren vindt plaats op het perceel en blijft plaatsvinden op het perceel.

4.3. Flora en fauna

De Wet natuurbescherming ziet toe op de bescherming van flora en fauna. Bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving moet rekening worden gehouden met soorten met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Wet natuurbescherming de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van de beschermde gebieden. De bestemming van het perceel wordt deels gewijzigd, waarbij een gedeelte van de bestaande voorzieningen wordt verwijderd en naar de achterzijde van het perceel wordt verplaatst.

Twee functies worden verplaatst, te weten de paardenbak en een longeercirkel. Deze zijn tot op heden in gebruik waardoor het niet aannemelijk is dat zich hier beschermde plant- en diersoorten bevinden. De gronden waar de nieuwe paardenbak en longeercirkel worden gesitueerd zijn op dit moment in gebruik als weidegang. Ook hier bevinden zich geen beschermde plant- en diersoorten.

Daarnaast voorziet het plan in een landschappelijke inpassing met groene inkleding van het bedrijf door middel van een haag, alsmede de aanplant van een aantal grote bomen in verschillende soorten.

Dit zoals in paragraaf 2,4 is toegelicht. Deze groene inkleding van het bedrijf met diverse soorten groen zal een positief effect hebben op de biodiversiteit.

Het plan is in overeenstemming met het aspect ecologie.

Stikstof
Het verplaatsen van de paardenbak en longeercirkel heeft geen invloed op de hoeveelheid uitstoot van stikstof.
In de gebruiksfase zal er geen grotere stikstofproductie zijn, dan thans al het geval is. Om die reden zal er ook geen toename van enige stikstofdepositie aan de orde zijn in enig stikstofgevoelig Natura2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is het gebied 'Oude Maas' en is overigens op ongeveer 1,1 km afstand van het plangebied gelegen.

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen nadelige, maar positieve gevolgen voor de flora en fauna.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie
De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Uit het bestemmingsplan 'Buitengebied blijkt dat er voor het perceel de bestemming 'Waarde-Archeologie - 2' geldt. Bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm en groter dan 100 m2 is archeologisch onderzoek nodig.

De longeercirkel en paardenbak hebben een grotere oppervlakte dan 100 m2. Echter, de plannen voorzien niet in het dieper graven in de bestaande bodem dan 35 cm. Om die reden is er geen apart archeologisch onderzoek vereist.

Cultuurhistorie
De bebouwing op het perceel is aangewezen tot rijksmonument. Bij de aanwijzing is vermeld, dat het gaat om een grote hoeve, waarvan het woongedeelte een puntgevel met rollaag heeft. Geprofileerde zijdekplaten en in de top het jaartal MDCCLXXXIII. In de voorgevel vensters met zesruitsschuiframen. Stal met hoog strodak en moderne achtergevel.

Het plan tot het verplaatsen van de paardenbak en een longeercirkel tasten de monumentale waarde van de bebouwing niet aan. Dit is ook niet het geval voor wat betreft de planologische wijziging van de gebruiksfunctie van de woning van burgerwoning naar bedrijfswoning.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Beleid
Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:
- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Watergang
Het plangebied grenst aan enkele sloten. Voor het onderhoud van deze sloten blijft voldoende vrije ruimte beschikbaar, nu er in de bebouwde situatie geen wijziging wordt aangebracht maar slechts een gebouw wordt afgebroken en herbouwd.

Waterveiligheid
Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast
Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door de herziening an het bestemmingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. De omvang van verharding op het perceel wijzigt niet. Er wordt geen verharding aangebracht.

Wegen
Het perceel wordt ontsloten via de Develweg, dit blijft in de nieuwe situatie ook het geval.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect ‘water’.

4.6 Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

Op het perceel is een paardenhouderij aanwezig. De paardenbak en longeercirkel die op dit moment achter burgerwoningen liggen worden verplaatst naar de achterzijde van het perceel. De situatie zal dus verbeteren omdat de paardenbak en de longeercirkel welke achter de woningen Develweg 3 en 5 liggen verplaatst zullen worden. De kortste afstand van deze voorzieningen naar de burgerwoningen wordt hierdoor 75 m of meer. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstandsvereisten.

In de nieuwe situatie liggen de paardenbak en longeercirkel niet in de buurt van enige planologisch relevante woon- of bedrijfsfuncties.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.7 Geluid

De paardenbak en longeercirkel zijn geen geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Wat betreft wegverkeerslawaai ten aanzien van de woning Develweg 1 het volgende. In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een burgerwoning naar een bedrijfswoning. Op grond van artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Er is derhalve geen akoestisch onderzoek vereist.

Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Bodemonderzoek is vereist indien er een bouwwerk wordt gerealiseerd, waarin personen met regelmaat verblijven (langer dan twee uren per etmaal). Het gaat hier om twee niet overdekte functies (paardenbak en longeercirkel).

Daarnaast is de woning al aanwezig. Alleen de planologische gebruiksfunctie wijzigt. Om deze reden is geen bodemonderzoek vereist.

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan. Daarnaast komen de nieuwe paardenbak en longeercirkel op meer dan 50 m afstand van bestaande woningen in de omgeving.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c. Het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de woonbestemming in een bedrijfsbestemming en het aanbrengen van een bedrijfsmatige maatbestemming. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt ten opzichte van een agrarisch bedrijf niet af of toe, noch de bedrijfsvoering wordt gewijzigd.

Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Er bestaat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Uit de risicokaart Nederland blijken geen planologisch relevante veiligheidsrisico's aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied. Er zijn op afstand wel enkele risico's aanwezig (rangeerterrein Kijfhoek, vervoer gevaarlijke stoffen over Oude Maas). Aangezien er feitelijk geen wijzigingen zijn die invloed zouden kunnen hebben op het aanwezige risicoprofiel, doet er zich geen situatie voor in strijd met het aspect 'externe veiligheid'.



Figuur 4.1 Risicokaart

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden daarom geen belemmeringen ondervonden.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

4.13 Milieueffectrapportage

Er is geen sprake van een ingrijpende planologische en/of milieuhygiënische wijziging. De bebouwde oppervlakte en het bouwvolume wijzigen niet tot nagenoeg niet. Het opstellen van een milieueffectrapportage is om die reden niet vereist. Om ook inhoudelijk aan te geven dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden is hierna één en ander nog eens op een rij gezet.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft het verplaatsen van een paardenbak en een longeercirkel, alsmede de functiewijziging van een burger- naar bedrijfswoning.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang,
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft paardenhouderij.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft alleen de verplaatsing van bedrijfsmatige gebruiksactiviteiten en voorzieningen, alsmede de wijziging van een burgerwoning in een bedrijfswoning. Tevens zal het bedrijf volledig, conform hetgeen in paragraaf 2.4 van deze toelichting is aangegeven, landschappelijk worden ingepast, zodat het landschap ter plaatse niet wordt aangetast. Integendeel, de realisering van de verplaatsing van de huidige voorzieningen en de realisering van het beplantingsplan zal het ruimtelijk karakter van het bedrijf in het landschap alleen maar verbeteren.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen
De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
Op het perceel Develweg 1 blijft de bestemming ‘Bedrijf ‘ gelegd. In de regels is bepaald, dat er alleen een paardenhouderij gevestigd mag zijn ter plaatse. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot realisering en het gerealiseerd houden van het Beplantingsplan zoals toegelicht in paragraaf 2.4 van deze toelichting.

De nu al aanwezige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 2’ wordt gehandhaafd in dit nieuwe bestemmingsplan, dit ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

5.2.3 Algemene bepalingen
De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening. Tevens is de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie kijfhoek’ opgenomen.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Zwijndrecht is belast met het toezicht op de uitvoering van de eventuele (bouw)werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de aanpassing van de bestemming van gronden, die in het verlengde ligt van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied". Het perceel Develweg 1 is in eigendom van initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien er geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd en er reeds een anterieure overeenkomst is gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Zwijndrecht.. De gemeentelijke kosten voor de herziening van het bestemmingsplan worden via de genoemde anterieure overeenkomst vergoed.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is mede ter afdekking van eventuele planschadeclaims (ex artikel 6.4a Wro) de eerder genoemde anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten van eventueel noodzakelijke externe adviezen worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

7. **Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen**

7.1 Vooroverleg

In een vroeg stadium heeft de initiatiefnemer reeds overleg gevoerd met de omringende buurtbewoners. De buurtbewoners zijn enthousiast over de verplaatsing van de huidige voorzieningen naar de achterzijde van de bestaande bebouwing, alsmede de landschappelijke inpassing. Geconcludeerd mag worden, dat de initiatiefnemer vroegtijdig en op een goede wijze participatie als communicatiemiddel heeft ingezet. Tevens heeft initiatiefnemer vroegtijdig (vóór het daadwerkelijk wettelijk vooroverleg) overleg gepleegd de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zwijndrecht.

Het plan is d.d. 7 juli 2022 door de gemeente toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er zijn drie vooroverlegreacties ingediend, te weten:
-provincie Zuid-Holland d.d. 7 juli 2022
-Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid d.d. 19 juli 2022
-waterschap Hollandse Delta d.d. 16 augustus 2022.

Deze drie instanties hebben alle positief gereageerd op het bestemmingsplan.

De reacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 september tot en met 19 oktober 2022, derhalve gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.