



Zwijndrecht

2e herziening bestemmingsplan Buitengebied,
locatie Langeweg 480a, Heerjansdam

bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Langeweg 480a, Heerjansdam

Zwijndrecht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0642.BP15langeweg480-3001

projectnummer:

064200.20160449

opdrachtgever:

ir. L.C. Snel

planstatus

datum:

17-04-2020

26-05-2020

17-11-2020

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	10
2.4	Conclusie	19
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	21
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Milieueffectrapportage	23
4.3	Water	24
4.4	Ecologie	26
4.5	Geluid	28
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Bedrijven en milieuhinder	30
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Bodem	34
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	35
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Opbouw regels	37
5.3	De bestemmingen	37
5.4	Aanduidingen	38
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen toelichting		41
Bijlage 1	Quickscan ecologie Langeweg 480	43
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek woningen Langeweg	45
Bijlage 3	Advies archeologie gemeente Zwijndrecht	47



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het plan om de bestaande kassen op de locatie Langeweg 480A te Heerjansdam te slopen. De beide bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. In ruil voor het slopen van de kassen mag de eigenaar uitgaande van de ruimte voor ruimte(lijke kwaliteit) regeling vier nieuwe burgerwoningen realiseren. Deze woningen zijn beoogd ten noordoosten van Langeweg 480A, op de locatie Langeweg ongenummerd.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Op basis van de benodigde onderzoeken is met voorliggend bestemmingsplan een verantwoorde planologische regeling ontworpen waarbij de herontwikkeling van het perceel Langeweg 480A mogelijk wordt gemaakt. Voor de bouw van de vier nieuwe woningen op de locatie Langeweg ongenummerd is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld vanwege de ligging in de gemeente Ridderkerk (bestemmingsplan 'Waalboskwartier').

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van rangeerterrein Kijfhoek in het buitengebied van Heerjansdam (gemeente Zwijndrecht). De Langeweg vormt de grens met de gemeente Ridderkerk. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven (Langeweg 480A). Figuur 1.1 toont daarnaast de ligging van de locatie waar de rechten van de ruimte voor ruimte regeling worden ingezet (Langeweg ong.).



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de ruimtelijke analyse van het gebied aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en de overige onderzoeken beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. Het geldende bestemmingsplan houdt geen rekening met de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Met de sanering van verspreid glas, financieel mogelijk gemaakt door het toestaan van ruimte voor ruimtekevels, wordt concreet en uitvoerbaar invulling gegeven aan de door de gemeente, regio en provincie gewenste kwaliteitsverbetering in het Deltapoortgebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (maart 2012)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Artikel 3.1.6 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de laddertoets moet worden uitgevoerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Toetsing rijksbeleid

De mogelijkheden die het project biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

Conform de ruimte voor ruimte regeling maakt de ontwikkeling op de locatie Langeweg 480A de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Het aantal woningen op deze locatie blijft gelijk, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk, maar het project voldoet wel aan de uitgangspunten. Het project geeft invulling aan de behoefte aan kwaliteitsverbetering in het Deltapoortgebied. De omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen op de saneringslocatie maakt deze kwaliteitsverbetering (mede) financieel mogelijk. Ook is de locatie passend ontsloten.

2.3 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het vigerende provinciaal beleid voor het plangebied zijn de Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019-04-20) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019-04-20). Relevante zaken uit dit beleid worden getoetst aan de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, in werking 20 april 2019)

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). In de visie wordt hiervoor verwezen naar de kwaliteitskaart.

De provincie onderscheidt vier lagen: de ondergrond, cultuur- en natuurlandschappen, stedelijke occupatie en beleving. Deze zijn allen van toepassing op het projectgebied, behalve de stedelijke occupatie. Ieder ondergrond kent zijn eigen richtpunten om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Laag van de ondergrond

In figuur 2.1 is te zien dat het plangebied op een ondergrond van jonge rivierklei met veen is gesitueerd. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. De provincie richt zich in dit gebied op het herkenbaar houden van de verschillen tussen komgronden en oeverwallen.



Figuur 2.1 - Laag van de ondergrond (bron: provincie Zuid-Holland)

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is tevens onderdeel van een zeekleipolder (figuur 2.2). Richtpunten van de provincie in dit landschap zijn het bijdragen aan de versterking van karakteristieke kenmerken van de eiland en verschillen daartussen. Ontwikkelingen aan de rand van eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en deltawateren. Daarnaast is het de bedoeling de herkenbaarheid van patronen in op en aanwaspolders te behouden. Tevens dienen ontwikkelingen de dijk en de kreek als herkenbare structuurdragers te versterken, dient bebouwing geconcentreerd te zijn en dient het contrast tussen de binnendijkse polders en buitendijkse natuur te worden behouden.



Figuur 2.2 - Laag van de cultuur en natuurlandschappen (bron: provincie Zuid-Holland)

Laag van de beleving

In figuur 2.3 is te zien dat het plangebied ook in een 'groene buffer' ligt. Een gebied met een beperkte omvang tussen stad en niet verstedelijkt landschap. Het gebied dient als buffer tussen stad en niet verstedelijkt landschap. Deze buffer te worden behouden of te worden versterkt. Dit gebied krijgt van de provincie een beschermingscategorie 2 status, wat inhoudt dat er bescherming is tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling om schaal en karakter van het gebied in stand te houden. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en het contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.



Figuur 2.3 - Laag van de beleving (bron: provincie Zuid-Holland)

Behouden en versterken landschappen

De provincie zet in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende ‘klassieke’ functies in de groene ruimte (landbouw, natuur, recreatie, water, cultuurhistorie) en een betere relatie tussen stad en land. Daarmee wil de provincie gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen behouden en versterken. De klimaat- en energie-efficiënte samenleving stelt nieuwe eisen aan de groene ruimte. Deze worden zo veel mogelijk ingepast met behoud of zelfs verbetering van bestaande functies.

De provincie wil samen met haar partners een kwaliteitsslag maken in de groene ruimte binnen en buiten de stad, zodanig dat de intrinsieke waarden worden beschermd en versterkt, en dat de groene ruimte aansluit bij de vraag van de gebruikers en bewoners, toekomstbestendig is en bijdraagt aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland.

Toelichting

De gewenste ontwikkeling dient te worden voltrokken binnen de hierboven genoemde relevante kaders zoals gesteld in de Omgevingsvisie vanuit de provincie Zuid-Holland. Het plangebied ligt in het Zuid-Hollands rivierdeltalandschap met een ondergrond van rivierklei en veen. Ook valt het gebied binnen de groene bufferzone, beschermingscategorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten minimaal het behoud van het landschap handhaven en nog beter een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aanbrengen. Het saneren van de kassen draagt op deze locatie dan ook bij aan het versterken van de openheid in het polderlandschap en draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde door het contract met het stedelijk gebied verder te vergroten.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie april 2019)

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze 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;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 2.

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3.

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a. de 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.
- b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de regeling 'ruimte voor ruimte'. Op basis van deze voormalige regeling kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteert de provincie vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt.

Lid 4.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing

Het plangebied ligt in het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap en in de groene buffer, een gebied gedefinieerd met beschermingscategorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn mogelijk middels het 'ja, mits' principe. Dat houdt in dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of wordt verbeterd. Ook moet de instandhouding van de specifieke waarden voor dit gebied in acht worden genomen. Het gaat dan met name om het beschermde karakter van de 'groene buffer'.

In het plangebied worden kassen gesaneerd in ruil voor de bouwrechten van vier burgerwoningen, middels de ruimte-voor-ruimte regeling. Er is regionale behoefte aan kwaliteitsverbetering door sanering van glas. De herbestemming van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in combinatie met de bouw van ruimte voor ruimtewoningen maakt dit financieel mogelijk. Per saldo levert dit minder bebouwing/glas op, waardoor dit plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de locatie goed ontsloten.

Ook voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van artikel 6.9. De sanering van glas en bebouwd oppervlak zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is sprake van 'inpassen' omdat bestaande kassen worden gesloopt en twee bestaande woningen van functie wijzigen. Er wordt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Een beeldkwaliteitsparagraaf is voor de locatie Langeweg 480A daarom niet aan de orde.

Gebiedsprofiel IJsselmonde, Provincie Zuid Holland (2013)

Het landschap van Oost-IJsselmonde bestaat in de basis uit dijken en polders. Karakteristieke dijklinten met een meer kleinschalig, beschut en intiem karakter vormen een mooi contrast met het meer grootschalige, open en agrarische karakter van de achtergelegen polders, met de Waal als een bijzonder landschappelijk incident/element. Dit profiel is het uitgangspunt als het gaat om het verbeteren van de belevingswaarde van Oost-IJsselmonde. Een nadere uitwerking staat in de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (het project is aan deze handreiking getoetst).

Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)

De Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is het ruimtelijk kader (op hoofdlijnen) waarbinnen verschillende ruimtelijke opgaven binnen Deltapoort, waaronder de sanering van (verspreid liggende) glastuinbouwbedrijven, worden uitgevoerd, met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In dit kader hebben de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht de ambitie geformuleerd om in vier jaar tijd 35 hectare verspreid liggend glas te saneren.

In het Deltapoort-gebied worden vijf themagebieden met een groene hoofdtint onderscheiden. Deze themagebieden vormen tezamen het landschappelijk raamwerk; door thematisering worden de landschappelijke kwaliteiten van het betreffende gebied (en dus het raamwerk) versterkt. De locatie ligt in de gebiedsvisie binnen het themagebied 'de tuin van Deltapoort (kleinschalig agrarisch mozaïeklandschap)'. Binnen dit gebied zijn ook enkele recreatieve functies aanwezig.



Figuur 2.2 Uitsnede ruimtelijk streefbeeld (plangebied rood omcirkeld)

Alle themagebieden kennen een bepaalde mate van ontwikkelingsdynamiek. In de 'tuin van Deltapoort' wordt beoogd een duurzame groene kwaliteit te realiseren die het gebied meer samenhang geeft en sterker maakt. Een coulissenachtig landschap met een groene geleding moet het ruimtelijk decor bieden voor kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, recreatie, (verbrede) landbouw, enzovoorts. De Tuin is in de visie een hoofdzakelijk groen, zeer bedrijvig middengebied dat in dienst van de stad staat. De sanering van het verspreide glas is een belangrijk speerpunt zodat kassen worden geclusterd en ingezet kan worden op innovatie en vernieuwing.



Figuur 2.3 Uitwerkingskaart middengebiet de Tuin

Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (2014)

Eind mei 2014 is door de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Op basis van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Deltapoort wordt hiermee aangestuurd op een ruimtelijk kwalitatiever gebied.

De handreiking gaat met name in op het ruimte voor ruimte-traject met als doel een kwalitatief hoogwaardig buitengebied. De impact van de sanering van het glas is echter niet op iedere locatie even groot. Er zijn locaties waar de kassen de beleving van het landschap niet of nauwelijks in de weg staan, op andere plekken blokkeren ze het zicht en is het glas juist wel hinderlijk aanwezig.



Figuur 2.4 Kaart impact regeling

Figuur 2.4 uit de handreiking laat de impact en mogelijkheden van de regeling ruimte voor ruimte zien. Voor het plangebied geldt dat de locatie geschikt is: 'weinig impact, evt. in te passen'. Ruimte voor ruimte is 'niet zomaar mogelijk in verband met veiligheid- en milieucontouren, aanvullend onderzoek vereist'.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt de sanering van glas mogelijk in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Binnen het plangebied worden twee bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Woningbouw in het kader van de ruimte voor ruimte regeling is beoogd op de locatie Langeweg ongenummerd waar ruimte voor ruimte als 'goed mogelijk' wordt aangemerkt.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het op 18 november 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het perceel is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Het perceel is voorzien van een bouwvlak met de nadere aanduiding ten behoeve van glastuinbouw. In de regels is vastgelegd dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan. Naast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie kijfhoek'. Ter plaatse van deze aanduiding is de bouw van nieuwe woningen niet toegestaan. In figuur 2.5 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 2.5 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied' (plangebied rood omkaderd)

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De herbestemming van de aanwezige bedrijfswoningen naar burgerwoningen is niet mogelijk op basis van de agrarische bestemming.

2.4 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt concreet invulling gegeven aan de kwaliteitsverbeteringsambitie waarbij verspreid glas wordt opgeruimd door het mogelijk maken van ruimte voor ruimtewoningen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de herbestemming van twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk gemaakt door het saneren van 22.500 m². De verkregen rechten voor de bouw van 4 ruimte voor ruimte woningen kunnen niet op hetzelfde perceel worden toegepast vanwege rangeerterrein Kijfhoek direct ten zuiden van het plangebied. Voor de realisatie van de woningen op de locatie Langeweg ongenummerd is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld vanwege de ligging in de gemeente Ridderkerk.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt tussen de Langeweg en de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht in het buitengebied van Heerjansdam (gemeente Zwijndrecht). Langs de Langeweg is sprake van een open bebouwingslint: akkers, graslanden, agrarische bebouwing, kassen en een enkele burgerwoning wisselen elkaar af. Direct ten westen van het plangebied ligt een natuurgebied en ook aan de noordzijde van de Langeweg is natuur in ontwikkeling in de vorm van het Waalbos. De zuidoostzijde van het plangebied grenst aan rangeerterrein Kijfhoek.

Het plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie bijna volledig uit kassen. Langs de Langeweg staan twee bedrijfswoningen (Langeweg 480 en Langeweg 480A). Beide woningen hebben een eigen ontsluiting op de Langeweg. Tussen beide woningen staat een schuur van circa 500 m² (zie figuur 3.1). De schuur sluit aan de achterzijde aan op het kassencomplex. Aan de westzijde van de kassen loopt een betonnen kavelpad langs de perceelsgrens naar achteren. Ook aan de achterzijde van de kassen vormt het betonnen pad de begrenzing van het perceel. Het perceel wordt aan vier zijden begrensd door watergangen. De watergang langs de Langeweg is grotendeels verduikerd.



Figuur 3.1 Overzicht te slopen kassen en te handhaven woningen

Toekomstige situatie

De bestaande kassen worden gesloopt en de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen (zie figuur 3.2). Ook de schuur tussen beide woningen in zal worden gesloopt. Verder gelden de gebruikelijke regels voor bijgebouwen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit houdt in dat per woonperceel maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.



Figuur 3.2 Beoogde situatie

De resterende rechten worden ingezet om op de locatie Langeweg ongenummerd te Ridderkerk vier ruimte voor ruimte woningen te bouwen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld vanwege de ligging in de gemeente Ridderkerk (bestemmingsplan 'Waalboskwartier').

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De ontwikkeling valt ruim onder de drempelwaarden.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een “vormvrije” mer-beoordeling.

Toetsing

Het plan omvat de sloop van kassen en omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen op locatie langeweg 480A. Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of het Nederlands Natuurnetwerk. De locatie ligt binnen het agrarische gebied van Zwijndrecht, op een locatie aansluitend op bestaande bebouwing. De plaats van het plan rechtvaardigt geen MER.

De omzetting van bedrijfs- naar burgerwoningen en de sloop van de kassen hebben geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met effecten op de waterhuishouding, archeologische vondsten en afname van leefgebied voor soorten die voorkomen in het agrarisch gebied. Gezien het huidige agrarische gebruik van het gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn er geen effecten die een MER rechtvaardigen. Bij de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op het milieu en op de omgeving.

Conclusie

Gelet op de aard en relatieve omvang van het plan, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient

een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
- nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit kassen, een schuur en twee bedrijfswoningen. De bodem bestaat uit Kalkrijke poldervaaggronden, lichte klei. Er is sprake van grondwatertrap IV met een gemiddeld hoogste grondwaterstand op 0,4 meter en laagste grondwaterstand tussen de 0,8 en 1,2 meter beneden het maaiveld. Het maaiveld ligt op -1,69 NAP.

Waterkwantiteit

Het plangebied wordt aan vier zijden begrensd door een watergang. De rode watergang ten oosten van het plangebied (T08790) betreft een 'overige watergang'. De blauwe watergang langs de Langeweg (W41338) betreft een 'wegsloot'. Het grootste deel van deze watergang is verduikerd. Voor de overige watergangen en de wegsloot geldt een beschermingszone van 1 meter. De wegsloot wordt onderhouden door het waterschap en de overige watergangen wordt onderhouden door de aanliggende eigenaar. Zowel aan de westzijde als aan de zuidzijde van het plangebied ligt een 'hoofdwatgang' (H31195 en H13825). Deze worden onderhouden door het waterschap en hebben een beschermingszone van 3,5 meter.



Figuur 4.1 Uitsnede Legger wateren en kunstwerken (waterschap Hollandse Delta)

Veiligheid en waterkeringen

In en nabij het plangebied is geen kern- en beschermingszone van keringen gelegen.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie*Algemeen*

Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling. Binnen het plangebied zullen de bestaande kassen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd tot burgerwoningen. De resterende rechten worden ingezet om op de locatie Langeweg ongenummerd te Ridderkerk vier ruimte voor ruimte woningen te bouwen. Per saldo neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af. Watercompenserende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het plangebied blijven beperkt tot de sloop van de bestaande kassen en de herbestemming van de twee bestaande bedrijfswoningen tot burgerwoningen. Deze activiteiten hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het plan zorgt voor een forse afname in verharding. Hierdoor heeft het plan een positief effect op de waterbalans.

4.4 Ecologie**Toetsingskader**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Zuid-Holland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Oude Maas bedraagt 3,5 km en tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied bedraagt circa 1 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Oude Maas is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Zuid-Holland staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Om de effecten te kunnen bepalen is een quickscan uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten. In de te slopen kassen zijn geen beschermde soorten aanwezig. Bij aanvang van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer er geen broedgeval aanwezig is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5 Geluid

Toetsingskader

In het plangebied worden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling kassen gesloopt. Ter plaatse worden ook twee bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Woningen zijn geluidsgevoelige functies waarvoor op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van gezonde wegen, spoorwegen of binnen de wettelijk vastgestelde zone van een industrieterrein.

Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van aanwezige wegen op de woningen niet te worden getoetst aan de grenswaarden wanneer sprake is van het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Het vaststellen van een hogere waarde is dan niet mogelijk en het treffen van maatregelen is dan ook niet noodzakelijk. Voor industrie- en railverkeerslawaai moet bij een bestemmingsplanprocedure wel worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh omdat het hoofdstuk industrielawaai in de Wgh en het hoofdstuk spoorweglawaai in het Besluit geluidhinder geen artikel kennen dat onderzoek naar bestaande situaties uitsluit.

Onderzoek

Het plangebied aan de Langeweg 480 ligt binnen de geluidszone van de Langeweg, de zone van de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht en binnen de vastgestelde zone van industrieterrein Kijfhoek. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. In opdracht van de gemeente Zwijndrecht heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voor verschillende ruimte voor ruimte locaties langs de Langeweg akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor zowel wegverkeer, railverkeer als industrielawaai voor beide woningen op de locatie Langeweg 480 worden overschreden. De hoogst optredende geluidbelastingen zijn opgenomen in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Ten hoogste optredende geluidbelasting per woning en per gevel

	gevel	wegverkeer	railverkeer	industrie
voorkeursgrenswaarde		48 (dB)	55 (dB)	50 (dB(A))
maximaal hogere grenswaarde		53 (dB)	68 (dB)	55 (dB(A))
Langeweg 480A	zuid	35	60	52
	noord	57	49	38
	oost	51	57	51
	west	53	57	45
Langeweg 480	zuid	26	60	52
	noord	56	44	38
	oost	52	56	52
	west	51	57	44

Het wegverkeerslawaai hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. De geluidbelasting door industrie- en railverkeerslawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarden. Omdat de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden en het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen redelijkerwijs niet mogelijk of doeltreffend zijn, kan voor beide woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Met betrekking tot railverkeer moet voor beide woningen een hogere grenswaarde van 60 dB worden vastgesteld. Voor industrielawaai (Kijfhoek) moet niet de berekende waarde maar de

maximale hogere grenswaarde van 55 dB(A) worden vastgesteld. Dit omdat rekenmodellen met invulling van bouwplannen tot iets andere (veelal te lage) geluidbelastingen kunnen leiden ten opzichte van de zonebeheermodellen industrielaawaai.

Conclusie

Aangezien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, maar niet de maximale ontheffingswaarden, dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwijndrecht de hogere grenswaarden vast te stellen conform tabel 4.2.

Tabel 4.2 Ontheffingswaarde verkeers- en industrielaawaai

Omschrijving locatie	Ontheffingswaarde railverkeer	Ontheffingswaarde industrielaawaai
Langeweg 480A	60 dB	55 dB(A)
Langeweg 480	60 dB	55 dB(A)

De hogere waarden worden in het kadaster vastgelegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De omzetting van bedrijfs- naar burgerwoningen en sloop van kassen heeft geen invloed op de luchtkwaliteit en draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Langeweg ter hoogte van de kruising met de Rijksstraatweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen in 2016: 25,4 µg/m³ voor NO₂, 18,2 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,0 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 7 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van (agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Burgerwoningen betreffen een milieugevoelige functie. Gezien de ligging aan een doorgaande weg en de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied. Aan de noord- en zuidwestkant zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig. Voor glastuinbouwbedrijven geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied, de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt op circa 50 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten noordoosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A16. Uit het Basisnet Weg blijkt dat deze weg een PR 10^{-6} risicocontour heeft van 26 m. Ook is rondom de weg sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. Het maatgevende invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 355 m, als gevolg van het vervoer van brandbare gassen.

Het plangebied ligt op circa 1.500 m vanaf de A16, ver buiten de PR 10^{-6} risicocontour, het plasbrandaandachtsgebied en het maatgevende invloedsgebied voor het groepsrisico. Gelet op de grote afstand van het plangebied tot de A16, het feit dat slechts sprake is van de herbestemming van bestaande woningen en het feit dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, vormt deze weg geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het plangebied ligt in de nabijheid van de hogedruk aardgasleiding A-555 van de Gasunie. De gasleiding ligt in de gemeente Ridderkerk en heeft een diameter van 1067 mm en een druk van 66,20 bar. De leiding valt hierdoor onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Volgens artikel 12, eerste lid, van het Bevb moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding worden verantwoord. Woningen zijn volgens artikel 1 van het Bevb kwetsbare objecten. De buisleiding kent volgens de inventarisatie van de DCMR voor de visie EV van de gemeente Ridderkerk een invloedsgebied van 490 meter (zie figuur 4.2). De afstand van de buisleiding tot het plangebied bedraagt circa 500 meter. De bedoelde ontwikkeling ten zuiden van de Langeweg ligt dus buiten het invloedsgebied en is niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast gaat het alleen om de herbestemming van twee bestaande woningen en niet om de bouw van nieuwe woningen.



Figuur 4.2 Ligging invloedsgebied aardgasleiding A555

Kijfhoek

Direct ten zuiden van het plangebied is het rangeerterrein Kijfhoek gelegen. Kijfhoek is een inrichting die onder het Bevi valt. De milieuvergunning van de inrichting is op 16 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ambtshalve gewijzigd. De wijziging betrof het toepassen van een andere rekenmethodiek voor het berekenen van de risico's, het opleggen van risicomonitoringssystemen en het aanpassen van de voorschriften met betrekking tot de risico's. In het kader van deze wijziging is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. In figuur 4.3 is de PR 10^{-6} -risicocontour weergegeven. Alleen een klein gedeelte van de zuidzijde van het plangebied ligt binnen deze contour. Ter plaatse van dit gedeelte worden alleen kassen gesloopt en vindt geen nieuwbouw plaats. Het PR vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Naast het PR is het invloedsgebied van het GR van het rangeerterrein Kijfhoek van belang. Dit invloedsgebied is zeer ruim (circa 5 km). Het plangebied ligt binnen een straal van 1.000 meter rondom het rangeerterrein. Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is een beheerplan voor het groepsrisico van Kijfhoek opgesteld (Beheerplan groepsrisico Kijfhoek, april 2012). De beoogde ontwikkeling valt onder de gebiedsontwikkeling Deltapoort. De ruimte voor ruimte ontwikkeling is meegenomen in de groepsrisicoberekening en past binnen de intentie dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft.



Figuur 4.3 Ligging PR 10^{-6} -risicocontour rangeerterrein Kijfhoek (bron: www.risicokaart.nl)

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van rangeerterrein Kijfhoek dient het groepsrisico te worden verantwoord. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal aanvullend advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de verschillende risicobronnen geen belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling aangezien het gaat om het herbestemmen van twee bestaande woningen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. In samenhang met de sloop van de aanwezige (voormalige) agrarische opstallen binnen de bestemming wonen zal wel worden bezien of de bodemkwaliteit ter plekke geschikt is voor wonen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid en normstelling

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen met als uitgangspunt: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Archeologisch onderzoek

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de werkzaamheden een groter oppervlak beslaan dan 2.500 m² of er groundbewerkingen worden uitgevoerd dieper dan 50 cm.

In het kader van voorliggend plan worden grondwerkzaamheden uitgevoerd die genoemde maten overschrijden. Het voornemen voorziet in de sloop van kassen en een schuur en de herbestemming van twee bestaande bedrijfswoningen. Omdat er in de directe nabijheid van het plangebied al eerder archeologisch onderzoek is uitgevoerd heeft de gemeente besloten dat het plangebied kan worden vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht (zie Bijlage 3).

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de ontwikkeling een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling.

De planopzet biedt enige flexibiliteit voor de beoogde herinrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het plan vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd op de verbeelding en in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan is van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regeling is tevens afgestemd op het gemeentelijk handboek voor bestemmingsplannen en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

5.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan (zie paragraaf 5.3). Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene bepalingen. De overgangs- en slotbepalingen maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3 De bestemmingen

Agrarisch

De bestaande agrarische gronden ter plaatse van de aanwezige kassen zijn conform het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De aanwezige kassen zijn hierbij wegbestemd. De functieaanduiding 'glastuinbouw' die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen zal hiervoor niet meer worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Tuin

Op de gronden waar erfbebouwing niet wenselijk is, om de openheid te behouden, de bestemming 'Tuin' opgenomen. Erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Wonen

De bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van de passende bestemming 'Wonen - 1'. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken toegekend waarbinnen bebouwing is toegestaan. De bestaande woningen zijn strak begrensd vanwege de ligging van de woningen binnen de geluidszone van de spoorweg, de Langeweg en industrieterrein Kijfhoek. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden beperkt en de akoestische kwaliteit van de woon- en leefruimte beschermd. Daarnaast zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van hoogtematen. Naast de woonfunctie zijn beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Per woonperceel is maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

5.4 Aanduidingen

'Geluidzone - industrie Kijkhoek'

Binnen deze geluidszone mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering en kosten van het voornemen berusten volledig bij de initiatiefnemer. Met de gemeente Zwijndrecht is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is geregeld dat de eventuele uitgekeerde (tegemoetkomingen in) planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Het vooroverleg heeft gelijktijdig plaats gevonden met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 juli 2020, op grond van afdeling 3.4 Awb, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is één reactie gekomen op deze gecombineerde vooroverleg-/ontwerpperiode. Dit betreft een reactie van de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

De reactie van VRZHZ luidt als volgt:

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Daarnaast is er één ambtshalve wijziging doorgevoerd. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' die in het plangebied gold is verwijderd naar aanleiding van archeologisch advies vanuit de gemeente Zwijndrecht waaruit blijkt dat er geen aanwijzingen in het gebied zijn die duiden op archeologische sporen. De 'Waarde - Archeologie 5' komt daarmee te vervallen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Quickscan ecologie Langeweg 480

Zwijndrecht

Quicksan Ecologie

Langeweg 480

Auteur

I. Dekker MSc.

datum:

21-11-2017

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Huidige situatie	3
1.3. Toekomstige situatie	4
2. Normstelling en beleid	5
2.1. Gebiedsbescherming	5
2.1.1. Natura-2000 gebieden	5
2.1.2. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	5
2.2. Soortenbescherming	6
3. Toetsing	7
3.1. Gebiedsbescherming	7
3.1.1. Effecten op beschermde gebieden	8
3.2. Soortenbescherming	9
3.2.1. Overzicht soorten en beschermingsregime	10
3.2.2. Effecten op beschermde soorten	10

1. Inleiding

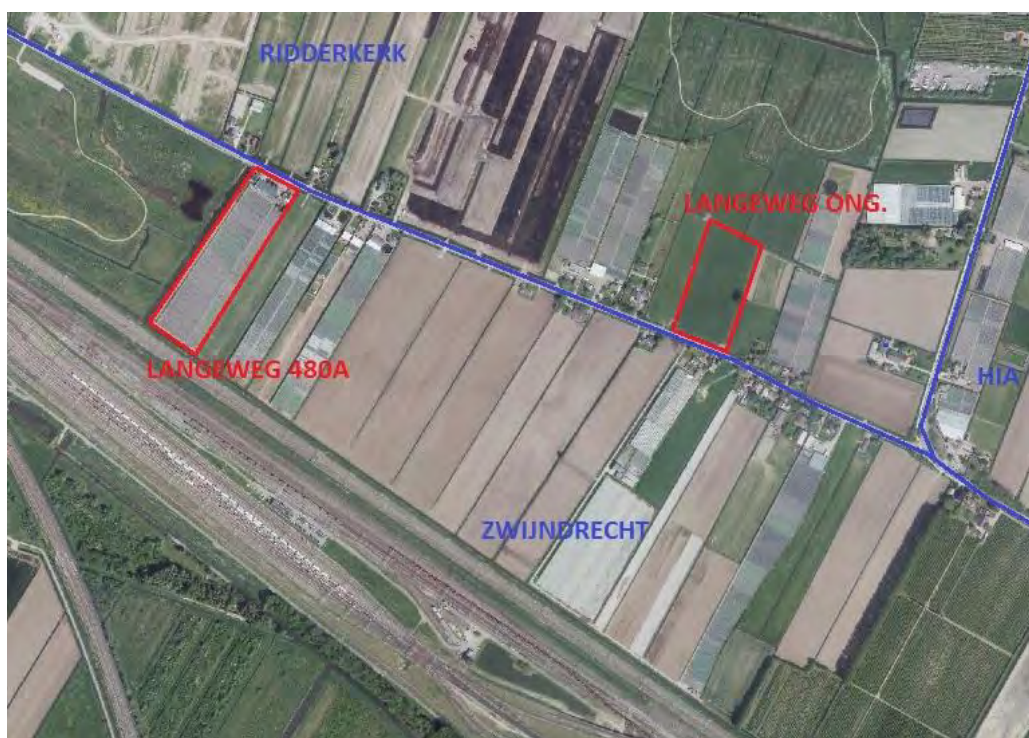
1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het ecologieonderzoek is het voornemen om bestaande kassen op locatie Langeweg 480 te Heerjansdam te slopen en de bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. In ruil voor het slopen van de kassen mag de eigenaar uitgaande van de ruimte voor ruimte regeling vier nieuwe burgerwoningen realiseren. Voor de vier nieuwe burgerwoningen wordt een apart plan opgesteld.

In dit onderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen –wat ecologie betreft– moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

1.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van rangeerterrein Kijfhoek in het buitengebied van Heerjansdam (gemeente Zwijndrecht). In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven (Langeweg 480A). In figuur 1.2 wordt de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied



Figuur 1.2 Plangebied huidige situatie te slopen kassen en te behouden bedrijfswoningen

1.3. Toekomstige situatie

De bestaande kassen worden gesloopt en de aanwezige agrarische bedrijfswoningen worden omgezet in burgerwoningen.

De resterende rechten worden ingezet om vier burgerwoningen te realiseren op Langeweg ongenummerd te Ridderkerk. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld vanwege de ligging in de gemeente Ridderkerk.

2. Normstelling en beleid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

2.1. Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Natura-2000 gebieden.

2.1.1. Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project, de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

2.1.2. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Zuid-Holland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zuid-Holland (NNZ).

Voor dit soort gebieden geldt het ‘nee, tenzij’ principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

2.2. Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

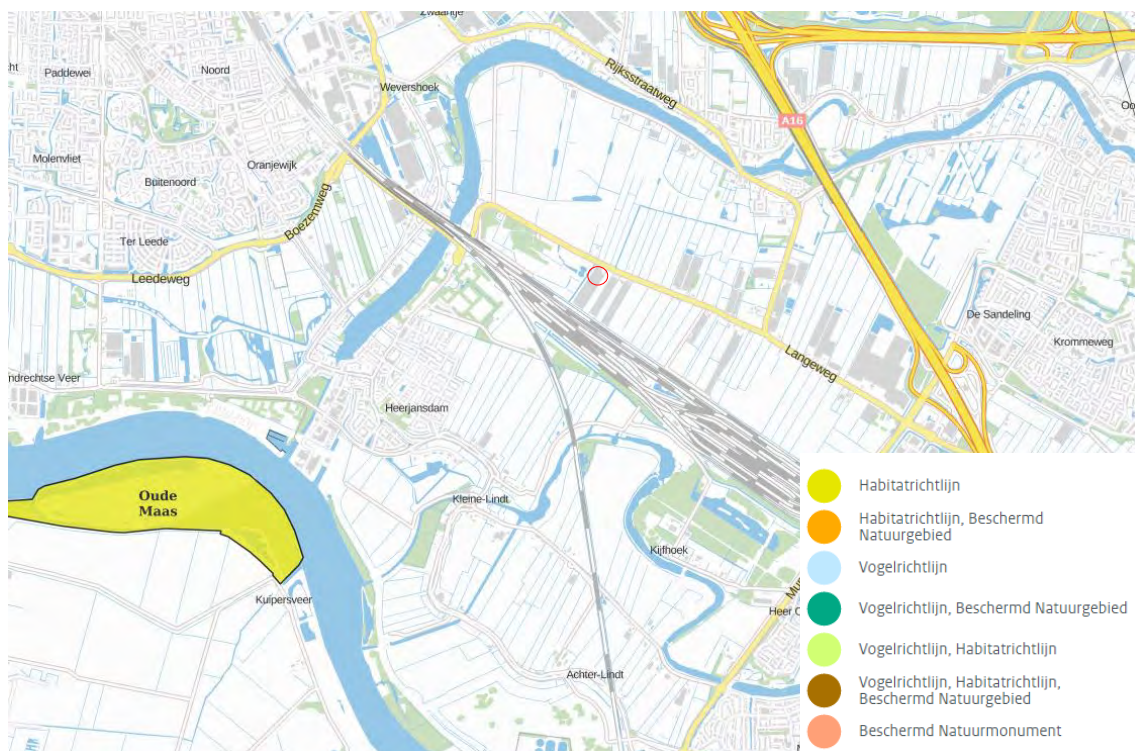
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. In de provincie Zuid-Holland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

3. Toetsing

3.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 3,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Oude Maas (zie figuur 3.1). In tabel 3.1 zijn de instandhoudingsdoelen van het gebied weergegeven.



Figuur 3.1 Globale ligging (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS)

Tabel 3.1 Instandhoudingsdoelen Oude Maas

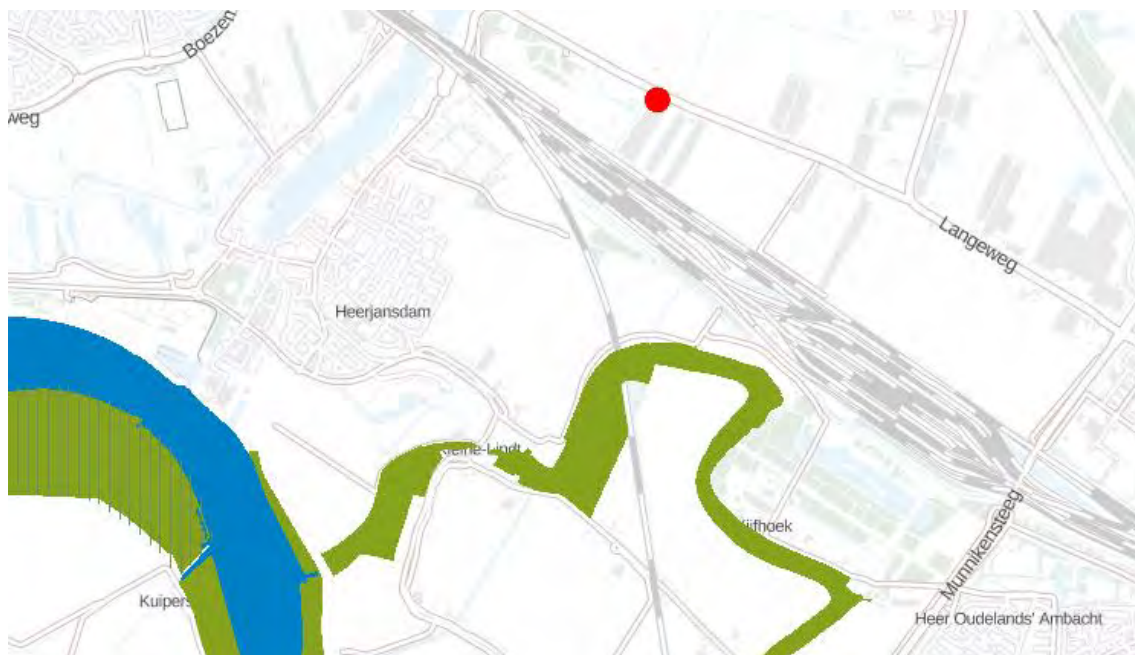
(bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase)

		SVI Landelijk	doelst. opp.vl.	doelst. kwal.	doelst. pop.
Habitattypen					
H3270	Slikkige rivieroever	-	=	=	
H6430B	Ruigten en zomen (harig wilgenroosje)	-	>	=	
H91E0A	*Vochtige alluviale bossen (zachthoutoibossen)	-	=	=	
Habitatsoorten					
H1337	Bever		=	=	=
H1340	*Noordse woelmuis	--	>	>	>

* : prioritair habitatype of –soort

Legenda	
SVI landelijk	Landelijke Staat van Instandhouding (-- zeer ongunstig; - matig ongunstig, + gunstig)
=	Behoudsdoelstelling
>	Verbeter- of uitbreidingsdoelstelling

Het plangebied is buiten Natura 2000-gebied de Oude Maas gelegen. Het plangebied is niet geschikt voor de kwalificerende soorten bever en noordse woelmuis. Er zijn derhalve ook geen waarnemingen van kwalificerende soorten in of in directe nabijheid van het plangebied. Het plangebied maakt evenmin deel uit van de Natuurnetwerk (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2 Ligging ten opzichte van NNN-gebied (plangebied rode cirkel)

3.1.1. Effecten op beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of in nabijheid van beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand en de fysieke afscheiding door de spoorverbinding, kunnen ook effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Oude Maas is niet gevoelig voor stikstofdepositie, stikstofgevoelig gebied ligt op grote afstand van de planlocatie. Het verwijderen van

kassen met de bijbehorende uitstoot heeft daarnaast eerder een positief effect op de beschermde natuurgebieden.

De ontwikkeling leidt derhalve niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

3.2. Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld gedurende een veldbezoek (22 augustus 2017) en aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.waarneming.nl).

Vaatplanten

De te verwijderen kassen vormen geen geschikt biotoop voor beschermde flora.

Vogels

De kassen zijn niet van betekenis voor vogelsoorten, de sloop van het kassencomplex heeft dan ook geen effect op broedvogels. Door het verwijderen van de kassen ontstaat nieuw jachtgebied voor roofvogels als de buizerd en bruine kiekendief. De bestaande bebouwing (bedrijfswoningen) kan van betekenis zijn als nestlocatie voor broedvogels, de bebouwing blijft behouden waardoor effecten kunnen worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen beschermde soorten als bunzing, konijn, egel en haas. Strikter beschermde grondgebonden zoogdiersoorten kunnen op basis van het huidige biotoop worden uitgesloten, er zijn tevens geen waarnemingen bekend van overige zoogdiersoorten.

Vleermuizen

De bedrijfswoningen worden niet beïnvloed door de plannen. Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige elementen als begeleiding. De te verwijderen kassen vormen een aaneengesloten lijnvormig landschapselement, maar door de verlichting kan een functie als vliegroute worden uitgesloten. Gezien de openheid van het gebied is het verder niet waarschijnlijk dat het gebied van grote betekenis is voor vleermuizen.

Amfibieën

Algemeen voorkomende amfibieën zoals bruine kikker, middelste groene/bastaardkikker en gewone pad zullen naar alle waarschijnlijkheid gebruik maken van het plangebied en omliggende terrein. De watergangen in het plangebied zijn veelal dichtgegroeid of hebben een steil talud waardoor het weinig geschikt is als voortplantingsplaats. Het plangebied is beoordeeld als niet geschikt als leefgebied voor overige beschermde soorten. In de omgeving van het plangebied zijn tevens geen waarnemingen bekend.

Vissen

De watergang biedt mogelijk leefgebied aan algemene, weinig veeleisende, vissoorten als tiendoornige stekelbaars. Beschermde soorten worden niet verwacht.

Overige soorten

Op basis van verspreidingsgegevens en/of het ontbreken aan geschikte biotopen in of in de omgeving van het plangebied, kunnen overige beschermde soorten waaronder reptielen en ongewervelden worden uitgesloten.

3.2.1. Overzicht soorten en beschermingsregime

In tabel 2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied naar verwachting aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 3.2: Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

Wet Natuurbescherming			Nader onderzoek nodig bij ruimtelijke ontwikkelingen
Vogelrichtlijn	Alle inheemse broedvogels	-	nee, werken buiten broedseizoen
	Lijst vogels jaarrond beschermde nesten	buizerd en huismus	nee
Habitatrichtlijn bijlage IV		-	-
Nationaal beschermde soorten	Vrijstellingsregeling provincie Zuid-Holland	bruine kikker, kleine watersalamander, middelste groene/bastaardkikker, gewone pad, meerkikker, bunzing, konijn, egel en haas	nee

3.2.2. Effecten op beschermde soorten

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Wnb niet optreden. Het plan voorziet in de sloop van kassen. Er is geen ontheffing nodig voor de benoemde soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten omdat in provincie Zuid-Holland hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Door de volgende maatregel in acht te nemen wordt overtreding van de Wnb voorkomen:

- Bij aanvang en tijdens werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met broedende vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer er geen broedgeval aanwezig is. De meeste vogels broeden tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

Gezien de bovenstaande conclusies staat de de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het plan niet in de weg.

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek woningen Langeweg

Rapport

Dossier
Opsteller Mevrouw A. Çelik-Özbek / de heer R.E.W. Kunkels
Onderwerp Akoestisch onderzoek woningbouw Langeweg te Zwijndrecht en Ridderkerk

Zaaknummer Z-16-305048

Kenmerk D-17-1691738
Datum 23 november 2017

Woningbouwlocatie Langeweg te Zwijndrecht en Ridderkerk (Definitieve versie 3)

Opdrachtgever Gemeente Zwijndrecht
Contactpersoon Mevrouw R. van der Kuijp

Opdrachtnemer Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
Contactpersoon De heer P. Hermens

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Uitgangspunten.....	6
3	Toetsingskader	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Wegverkeerslawaaï.....	7
3.3	Spoorweglawaaï.....	9
3.4	Industrielawaaï	9
3.5	Goede ruimtelijke ordening	10
3.6	“Beleid hogere grenswaarden” gemeente Zwijndrecht.....	10
3.7	Eisen geluidwerende constructies.....	11
4	Uitgevoerde werkzaamheden	12
4.1	Wegverkeerslawaaï.....	12
4.2	Industrielawaaï	12
4.3	Railverkeerslawaaï	12
5	Resultaten.....	13
5.1	Berekende geluidbelastingen.....	13
5.2	Vast te stellen hogere waarden bij toepassing dove gevels.....	14
5.3	Onderbouwing vast te stellen hogere waarden	15
6	Conclusies	17

Bijlage

Bijlage 1.1: Ligging plangebied

Bijlage 1.2: Ligging toetspunten

Bijlage 2.1: Overzicht invoergegevens van de immissiepunten en wegen

Bijlage 2.2: Rekenresultaten wegverkeerslawaaï (Grafisch)

Bijlage 2.3: Rekenresultaten industrielowaaï (Grafisch)

Bijlage 2.4: Rekenresultaten spoorweglawaaï (Grafisch)

1 Inleiding

De gemeente Zwijndrecht heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid verzocht akoestisch onderzoek uit te voeren voor de herontwikkeling van de locaties langs de Langeweg te Zwijndrecht. In het gebied rondom de Langeweg worden in de gemeenten Zwijndrecht, Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht diverse projecten in het kader van "Ruimte voor ruimte" uitgevoerd. Hierbij worden kassen afgebroken en ruimte vrijgegeven voor de bouw van woningen. Als uitgangspunt is de aangeleverde verkaveling gehanteerd. In bijlage 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

De gemeente Zwijndrecht heeft aan OZHZ gevraagd een berekening uit te voeren van de totale geluidbelasting van alle relevante geluidbronnen. Het voorliggende akoestisch onderzoek heeft betrekking op de onderdelen wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. De oorspronkelijke plannen hielden 5 ontwikkellocaties in. Twee van die locaties, namelijk de locaties 3 en 5 zijn komen te vervallen. Daarom wordt in dit onderzoek steeds gesproken over de locaties 1, 2 en 4.

Locatie 1 betreft de omzetting van de agrarische bedrijfswoningen Langeweg 480 en 480A naar burgerwoningen. Locatie 2 betreft de omzetting van de agrarische bedrijfswoning Langeweg 474 naar een burgerwoning en de bouw van twee nieuwe burgerwoningen. Deze beide locaties zijn gelegen in de gemeente Zwijndrecht. Locatie 4 ligt in Ridderkerk en betreft de nieuwbouw van 4 burgerwoningen.

Voor een overzicht van de ligging van het plangebied wordt verwezen naar bijlage 1.1. Ten aanzien van deze bijlage wordt vermeld dat de op de tekening nog zichtbare bestaande kassen op locatie 1 en 2 verwijderd zullen worden vanwege de bestemmingswijziging van de agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

2 Uitgangspunten

Voor het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor wegverkeerslawaaï is uitgegaan van de verkeerscijfers zoals die zijn opgenomen in de RVMK Drechtsteden 2015 voor het jaar 2028;
- Voor de bouwvlakken en de hoogten daarvan is uitgegaan van aangeleverde digitale tekeningen;
- Het bouwplan voorziet niet in fysieke wijzigingen aan de bestaande wegen in het plangebied. Er is in onderhavige situatie daarom geen sprake van een reconstructie krachtens de Wet geluidhinder;
- Voor het onderzoek railverkeerslawaaï is uitgegaan van de gegevens afkomstig uit het geluidregister spoor;
- Omdat het plangebied tevens is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van Industrierrein Kijfhoek is ook een onderzoek Industrielawaai uitgevoerd.

3 Toetsingskader

3.1 Algemeen

De grenswaarden met betrekking tot de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (verder Wgh genoemd) en het daarbij behorende Besluit geluidhinder.

De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidzone. Voor de zones van de rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen) geldt dat deze sinds 1 juli 2012 onder de werking van de Wet milieubeheer vallen. De grenswaarden (de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting en de maximale hogere waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidbelasting van de gevels van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen (o.a. scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeghuizen) en geluidgevoelige terreinen (standplaats voor woonwagens en waterwoningen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan).

3.2 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

De regels en normen die gelden voor wegverkeerslawaaï zijn opgenomen in hoofdstuk VI “Zones langs wegen” van de Wgh. De regels en normen uit de Wgh gelden binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van een weg. De breedte van de geluidzone van een weg is geregeld in afdeling 1 “Omvang geluidzones” (artikel 74 en 75 Wgh) van het genoemd hoofdstuk. De Wgh maakt onderscheid tussen “bestaande situaties”, “nieuwe situaties” en “reconstructies”.

Breedte zones

Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een zone, met uitzondering van:

- wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

De breedte van een zone is, op grond van artikel 74 van de Wgh, afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Onder stedelijk gebied wordt het gebied binnen de bebouwde kom verstaan. Onder buitenstedelijk gebied wordt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg verstaan.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de breedten van de zones van wegen, welke relevant zijn voor onderhavig onderzoek.

Tabel 1: Breedte zones van wegen

Omschrijving	Breedte zone
<i>Buitenstedelijk gebied</i>	
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken	250 meter

De breedte van de zone uit de bovengenoemde tabel wordt gemeten aan weerszijden van de weg vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Grenswaarden “nieuwe situaties”

Op grond van artikel 82 lid 1 van de Wgh bedraagt de ten hoogst toelaatbare belasting (hierna voorkeursgrenswaarde) bij nieuwe woningen binnen de zone van een weg 48 dB. Op grond van artikel 83 van de Wgh, kunnen in afwijking van de in artikel 82 genoemde waarde van 48 dB, de in tabel 2 opgenomen hogere waarden als ten hoogste toelaatbaar worden vastgesteld.

Tabel 2: Ten hoogst toelaatbare belasting en maximale hogere waarde voor nieuwe woningen bij een bestaande weg

Situatie	Ten hoogst toelaatbare belasting ¹	Maximaal hogere grenswaarde (buitenstedelijk)
Nieuwe woningen	48 dB	53 dB

¹ Ten hoogst toelaatbare belasting wordt ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd.

Het vaststellen van een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is alleen mogelijk indien:

- de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de belasting vanwege de weg, van de gevel van de woning of andere gevoelige gebouwen, onvoldoende doeltreffend is, of;
- de toepassing van maatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuit.

Daarnaast heeft de gemeente Zwijndrecht beleid voor het vaststellen van hogere waarden. Bij het vaststellen van een hogere waarde moet eveneens voldaan worden aan de eisen uit dit beleid.

Ruimtelijke procedures

Voor het aspect wegverkeerslawaaï is het van belang welke ruimtelijke procedure bij de omzetting van een agrarische bedrijfswoning binnen de zone van een weg wordt doorlopen.

In het betreffende bouwplan wordt voor locatie 1 en 2 de omzetting naar een burgerwoning geregeld middels een [bestemmingsplanprocedure](#). Daarom is artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Op basis van [artikel 76 lid 3 Wgh](#) hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Het vaststellen van een hogere waarde is dan niet mogelijk en het treffen van maatregelen is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

Voor industrie- en railverkeerslawaaï moet bij een bestemmingsplanprocedure wel worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh omdat het hoofdstuk Industrielawaai in de Wgh en het hoofdstuk spoorweglawaaï in het Besluit geluidhinder géén artikel kennen dat onderzoek naar bestaande situaties uitsluiten.

Aftrek voor het in de toekomst stiller worden van wegverkeer

Op grond van artikel 110g van de Wgh mogen de berekende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï gecorrigeerd (verminderd) worden met 2 dB voor de wegen waar de snelheid 70 kilometer per uur of hoger is en met 5 dB voor de overige wegen (< 70 kilometer per uur). Deze correctie is ingevoerd vanwege de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt door technische ontwikkelingen en aanscherping van de typekeuringseisen voor motorvoertuigen. In onderhavige situatie is enkel sprake van wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/h. De aftrek bedraagt dan 5 dB.

3.3 Spoorweglawaai

De regels en normen die gelden voor railverkeerslawaai zijn opgenomen in hoofdstuk VII "Zones langs spoorwegen" van de Wgh. De feitelijke bescherming is vastgelegd in hoofdstuk 4 Spoorwegen van het Bgh.

De omvang van de geluidzone (het planologisch aandachtsgebied) langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor de regio Zuid-Holland Zuid geldt dat alle spoorwegen zijn aangegeven op de geluidplafondkaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a Bgh de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de spoorlijn Dordrecht-Rotterdam (zonebreedte ter hoogte van het plangebied is 600 meter). Het beschermingsniveau voor nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een spoorweg is vastgelegd in artikelen 4.9 tot en met 4.12 van het Bgh, zie tabel op de volgende pagina.

Tabel 3: Beschermingsniveau geluidgevoelige bestemmingen binnen zone spoorweg

Bestemming	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Woning	55 dB (art. 4.9 Bgh)	68 dB (art. 4.10 Bgh)

Via een hogere waarde procedure kan van de voorkeursgrenswaarde worden afgeweken tot de maximale ontheffingswaarde. Daarnaast heeft de gemeente Zwijndrecht aanvullend beleid vastgesteld voor het vaststellen van hogere waarden (zie ook paragraaf 3.6). Bij het vaststellen van een hogere waarde moet tevens voldaan worden aan de eisen uit dit beleid.

3.4 Industrielawaai

De regels en normen uit de Wgh gelden alleen binnen de wettelijk vastgestelde zone van een industrieterrein. Een zone is een planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein. Bij Industrielawaai is de zone het gebied tussen het gezoneerde industrieterrein en de 50 dB(A)-zonegrens rondom het industrieterrein.

Op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder is er sprake van een gezoneerd industrieterrein als de bestemming van de gronden de vestiging van een inrichting als bedoeld in onderdeel D, bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor), toelaat.

De grenswaarden en regels die gelden voor Industrielawaai zijn opgenomen in de artikelen van hoofdstuk V "Zones rond industrieterreinen" van de Wgh. Voor zones van "nieuwe" industrieterreinen (opgericht na 1 januari 2007) betreft dit afdeling 1 "zones". Voor zones van bestaande industrieterreinen (bestaand op 1 januari 2007) betreft dit afdeling 2 "Bestaande zones".

Het industrieterrein Kijfhoek is opgericht voor 1 januari 2007. Afdeling 2 (artikelen 52 tot en met 64) van hoofdstuk V van de Wgh is in deze situatie van toepassing.

Op grond van artikel 59 van de Wgh zijn de artikelen 44 en 45 overeenkomstig van toepassing bij nieuw te bouwen woningen en nog niet geprojecteerde woningen. Dit betekent dat de ten hoogst toelaatbare belasting (voorkeursgrenswaarde) van de gevel van de woning 50 dB(A) is. De maximale hogere waarde van de gevel van de woning bedraagt 55 dB(A). Het vaststellen van een hogere waarde voor industrielawaai is alleen mogelijk indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de belasting, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard stuit.

3.5 Goede ruimtelijke ordening

Bij wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur is de Wgh niet van toepassing. Reden hiervoor is dat wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur conform artikel 74 van de Wgh geen geluidzone hebben. Dit betekent dat toetsing aan de normen uit de Wgh en het aanvragen van een hogere waarde formeel niet vereist is.

Wel dient op basis van jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het akoestisch klimaat in de toelichting van het plan te worden onderbouwd. Er liggen in de nabijheid van de planontwikkeling geen 30 kilometer per uur wegen. Er wordt in het kader van dit onderzoek dan ook geen aandacht besteed aan 30 km wegen.

3.6 “Beleid hogere grenswaarden” gemeente Zwijndrecht

Voor het vaststellen van hogere waarden heeft de gemeente Zwijndrecht beleid vastgesteld. In het beleid is vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente hogere waarden vaststellen. De eisen zijn afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting.

N.B. De gemeente Ridderkerk heeft geen hogere waarden beleid vastgesteld. In deze paragraaf wordt dus enkel gesproken over het hogere waarden beleid van de gemeente Zwijndrecht.

Bij geluidbelastingen tot en met 53 dB speelt volgens het “Beleid hogere grenswaarden” (verder genoemd beleid) cumulatie van geluid geen rol. Daarnaast is het bij dergelijke geluidbelastingen ook niet noodzakelijk dat de woningen een afschermende werking vervullen voor andere geluidgevoelige bestemmingen.

Wel gelden er voorwaarden voor de aanwezigheid van een geluidluwe gevel, een geluidluwe buitenruimte en de indeling van de woning.

In het beleid is aangegeven dat de buitenruimte van de woning in beginsel aan de geluidluwe zijde van de woning is gelegen. De geluidbelasting op deze gevel overschrijdt de voorkeursgrenswaarden van 48 dB uit de Wgh niet.

Voor wat betreft de indeling van de woning wordt als voorwaarde gesteld dat tenminste één van de slaapkamers niet aan de hoogst belaste zijde wordt gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidgevoelige ruimten of de helft van het oppervlak van alle geluidgevoelige ruimtes samen niet aan de hoogst belaste zijde gesitueerd. Bij de indeling van de woning dient rekening te worden gehouden met deze voorwaarden.

Om een hogere waarde vast te kunnen stellen is nader onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen noodzakelijk.

3.7 Eisen geluidwerende constructies

Als op grond van de Wgh en het Bgh door burgemeester en wethouders hogere waarden worden vastgesteld, is het van groot belang om de te realiseren geluidwering van de gevel te controleren. Bij wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï moet de karakteristieke geluidwering daarbij ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB. De genoemde geluidbelasting betreft een cumulatieve geluidbelasting van alle wegen tezamen zonder de reductie overeenkomstig artikel 110g van de Wgh.

4 Uitgevoerde werkzaamheden

4.1 Wegverkeerslawaai

Voor het nieuwe bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse van de voorziene woningen. De geluidbelasting ter plaatse van de woningen is met behulp van Geomilieu berekend voor het jaar 2028.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, krachtens de Wet geluidhinder, namelijk de Langeweg. Er liggen geen rijkswegen of 30 km/h wegen in de nabijheid van het plangebied. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de wegkenmerken uit de Regionale Verkeers Milieu Kaart van de Drechtsteden (versie 2015).

Gerekend is conform de Standaardrekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De belasting is afhankelijk van de hoogte van de objecten, berekend op 1,5, 4,5 en 7,5 meter hoogte voor respectievelijk de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenmodel Geomilieu versie 4.30. Het is nog niet helemaal bekend hoe de nieuw te bouwen woningen gesitueerd zullen worden op locatie 2 en 4. Daarom zijn de geluidbelastingen berekend ter plaatse van de randen van de bouwvlakken, zonder rekening te houden met een eventuele afschermende werking van de onderlinge woningen (worst case benadering).

Het gehele voor dit onderzoek gebruikte computermodel is op te vragen bij de Omgevingsdienst. Een grafische weergave van de ligging van de toetspunten is opgenomen in bijlage 1.2a, 1.2b en 1.2c voor respectievelijk locatie 1, 2 en 4. Een cijfermatig overzicht van de toetspunten is in bijlage 2.1a gegeven.

Maatgevende verkeersintensiteit en verkeerssamenstelling

Voor de verkeersintensiteit en verkeerssamenstelling van lokale wegen is uitgegaan van de gegevens zoals die in het jaar 2028 verwacht worden.

In bijlage 2.1b is een uitgebreider overzicht van de gegevens van de wegen gegeven. Hierin wordt ook de voertuigverdeling en de verdeling van de voertuigen over de dag-, avond- en nachtperiode weergegeven.

4.2 Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van Industrierrein Kijfhoek. Op basis van het meest recente zonemodel is de geluidbelasting uitgerekend op de geprojecteerde woningen/bouwvlakken. De belasting is, afhankelijk van de hoogte van de objecten, berekend op 1,5, 4,5 en 7,5 meter hoogte. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenmodel Geomilieu.

4.3 Railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht. Er is gebruik gemaakt van de gegevens zoals afkomstig uit het geluidregister spoorwegen. De belasting is afhankelijk van de hoogte van de objecten, berekend op 1,5, 4,5 en 7,5 meter hoogte. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenmodel Geomilieu versie 4.30.

5 Resultaten

5.1 Berekende geluidbelastingen

Op basis van de eerder genoemde uitgangspunten zijn berekeningen uitgevoerd.

Dit heeft geresulteerd in de volgende geluidbelastingen (zie ook bijlage 2.2 t/m 2.4):

Tabel 4: Ten hoogste optredende geluidbelasting per woning/bouwwlak en per gevel

	Gevel	Wegverkeer	Railverkeer	Industrie
Voorkeursgrenswaarde		48 [dB]	55 [dB]	50 [dB(A)]
Maximaal hogere grenswaarde		53 [dB]	68 [dB]	55 [dB(A)]
Locatie 1: <i>Omzetting Langeweg 480A</i> <i>Geén toetsing voor wegverkeer</i> <i>Geluidbelastingen dienen ter informatie</i>	Zuid	35	60	52
	Noord	57	49	38
	Oost	51	57	51
	West	53	57	45
Locatie 1: <i>Omzetting Langeweg 480</i> <i>Geén toetsing voor wegverkeer</i> <i>Geluidbelastingen dienen ter informatie</i>	Zuid	26	60	52
	Noord	56	44	38
	Oost	52	56	52
	West	51	57	44
Locatie 2: <i>Omzetting Langeweg 474</i> <i>Geén toetsing voor wegverkeer</i> <i>Geluidbelastingen dienen ter informatie</i>	Zuid	39	58	53
	Noord	56	43	37
	Oost	52	54	53
	West	53	56	48
Locatie 2: Nieuwbouw Polderwoning P links	Zuid	36	58	54
	Noord	57	41	38
	Oost	52	54	53
	West	53	56	47
Locatie 2: Nieuwbouw Polderwoning P rechts	Zuid	34	58	54
	Noord	56	39	39
	Oost	51	54	53
	West	53	56	47
Locatie 2: Nieuwbouw Schuurwoning S links	Zuid	24	58	54
	Noord	52	38	38
	Oost	49	54	53
	West	49	56	47
Locatie 2: Nieuwbouw Schuurwoning S rechts	Zuid	24	58	54
	Noord	52	41	38
	Oost	48	54	53
	West	49	56	47
Locatie 4: Twee bouwwlakken dichtst bij Langeweg gelegen	Zuid	52	57	54
	Noord	35	47	46
	Oost	49	54	52
	West	48	54	50

Worst-case *

Voor locatie 2 geldt dat voor de 2 nieuw te bouwen woningen nog geen concrete ligging en bouwvolume bekend is. In overleg met de gemeente Zwijndrecht zijn berekeningen uitgevoerd voor 2 varianten per woning, oftewel Polderwoning links en rechts, alsmede Schuurwoning links en rechts. Hierbij is per variant uitgegaan van een maximaal bouwvolume zoals deze op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De berekeningen zijn verricht waarbij alleen rekening gehouden is met de afschermende/reflecterende werking van de berekende woning zelf.

Voor eventuele cumulatie van de verschillende bronnen geldt dat dit pas mogelijk is nadat op basis van concrete plannen de juiste geluidbelastingen op de verschillende gevels per woning berekend kunnen worden. Echter omdat locatie 1 en 2 tussen de verschillende bronnen gelegen zijn, zal er in géén geval sprake zijn van geluidluwe gevels en zal gemotiveerd afgeweken moeten worden van het beleid.

De in tabel 4 vermelde oranje waarden betreffen geluidbelastingen die de voorkeursgrenswaarden overschrijden, maar wel onder de maximaal hogere grenswaarden liggen. Hiervoor zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld (indien aangetoond en onderbouwd kan worden dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen, om de geluidbelasting te reduceren tot beneden de voorkeursgrenswaarden, niet mogelijk zijn).

De vermelde rode waarden voor wegverkeerslawaaï (Langeweg) betreffen geluidbelastingen die ook de maximaal hogere grenswaarde overschrijden. Als bron- en/of overdrachtsmaatregelen, om de geluidbelasting te reduceren tot beneden de maximaal hogere grenswaarde van 53 dB, niet mogelijk zijn zullen deze gevels als dove gevel moeten worden uitgevoerd.

5.2 Vast te stellen hogere waarden bij toepassing dove gevels

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Langeweg geldt dat de hoogst belaste gevel van de nieuw te bouwen Polderwoning op locatie 2 in principe uitgevoerd moet worden als zogenaamde dove gevel¹⁾. Dit betreft de noordgevel van de Polderwoning.

Voor de om te zetten woningen op locatie 1 en 2 hoeft het wegverkeer niet te worden getoetst aan de grenswaarden omdat de omzetting geregeld wordt middels een bestemmingsplanprocedure. Gelet hierop is een hogere grenswaarde noodzakelijk zoals in de hierna volgende tabel is gepresenteerd.

Tabel 5: Vast te stellen hogere grenswaarden

Locatie	Wegverkeer [dB]	Railverkeer [dB]	Industrie [dB(A)] *
1	Géén	2 woningen 60	2 woningen 55
2	2 woningen max. 53	3 woningen max. 58	3 woningen 55
4	2 woningen 52	4 woningen max. 57	4 woningen 55

* Voor industrielawaai (Kijfhoek) moet niet de berekende waarde maar de maximale hogere grenswaarde van 55 dB(A) worden vastgesteld. Dit omdat rekenmodellen met invulling van bouwplannen tot iets andere (veelal te lage) geluidbelastingen kunnen leiden ten opzichte van de zonebeheermodellen industrielawaai.

¹⁾ Een dove gevel is een gevel waarin géén te openen delen aanwezig zijn of een beperkt aantal te openen delen indien deze te openen delen niet in een geluidgevoelige ruimte gelegen zijn.

5.3 Onderbouwing vast te stellen hogere waarden

Een hogere waarde vaststellen kan volgens de Wgh alleen als onderbouwd wordt dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen, teneinde de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde te laten voldoen, niet mogelijk zijn. Vanuit de Wgh wordt de voorkeursvolgorde van bronmaatregelen (wegdek, verkeersintensiteit, rijsnelheid), overdrachtsmaatregelen (vergroten afstand en schermen of wallen) en maatregelen aan de gevel gehanteerd.

Maatregelen wegverkeerslawaaï

- Het verlagen van de verkeersintensiteit en/of de wettelijk toegestane rijsnelheid is op de Langeweg naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk. Het beheer van de weg valt onder het Waterschap Hollandse Delta waarbij de wettelijk toegestane rijsnelheid al langere tijd 60 km/h bedraagt. Omdat de omgeving niet als stedelijk gebied is te typeren, is een verdere verlaging van de rijsnelheid hoogstwaarschijnlijk niet mogelijk.
- Het toepassen van een stiller wegdek stuit, gezien de afstand van 900 m langs de Langeweg waar de nieuwe woningen worden gebouwd, naar verwachting op financiële bezwaren. De kosten voor het aanpassen van het wegdek staan niet in verhouding tot de verlaging van de geluidbelasting voor de beschouwde woningen waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.
- Alhoewel schermen en wallen langs de weg een doeltreffende geluidreducerende maatregel zouden kunnen zijn, moet deze voorziening worden onderbroken door de toegangswegen naar de percelen. Door deze onderbrekingen wordt de geluidreducerende werking sterk verminderd en is het toepassen van schermen of wallen niet doelmatig.
- Tevens is onderzocht wat het effect is van een afstandsvergroting tot de Langeweg voor de nieuw te bouwen woningen op locatie 2. Hieruit blijkt dat als de dichtst bij de Langeweg te bouwen woning (polderwoning) op een afstand van minimaal 30 m uit het hart van de Langeweg gesitueerd wordt, de geluidbelasting op de gevel aan de Langeweg maximaal 53 dB bedraagt waardoor dove gevels niet meer noodzakelijk zijn.
- Tenslotte zijn aanvullende berekeningen voor locatie 4 verricht ter bepaling van het effect van afstandsvergroting tot de Langeweg. Hieruit blijkt dat als de twee meest nabij de Langeweg gelegen woningen op een afstand van circa 80 m uit de as van de Langeweg worden gesitueerd, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In dit geval is noch een hogere waarde noch maatregelen nodig voor de woningen.

Maatregelen railverkeerslawaaï

- Gezien de grote afstand van het spoor tot de nieuwe woningen zouden schermen van circa 2 m en een lengte van 1.500 m moeten worden aangebracht om de geluidbelasting te reduceren. De kosten die hiermee zijn gemoeid variëren van 3,5 tot 4 miljoen euro. Ook op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wgh blijkt dat deze maatregel niet doelmatig is.
- Voor railverkeerslawaaï blijkt daarnaast uit het onderzoek dat het beperken van het aantal (geluidgevoelige bouwlagen) een positieve uitwerking heeft op de vast te stellen hogere grenswaarden. Voor locatie 4 is een hogere waarde voor spoorweglawaaï van maximaal 57 dB nodig². Voor locatie 2 kan de hogere waarde voor de woningen worden beperkt tot 58 dB.

² De hogere waarden op locatie 4 zijn uitsluitend nodig voor de 3^e bouwlaag. Als het dak blind (geen dakraam aan de zijde van de Langeweg) of doof wordt uitgevoerd is voor locatie 4 geen hogere waarde nodig voor railverkeerslawaaï.

Maatregelen industrielawaai

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet specifiek worden onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om te kunnen voldoen aan de normen uit de Wgh. Door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is voor Kijfhoek een saneringsprogramma vastgesteld. Door de Minister van VROM is daarnaast een besluit genomen over de Maximaal Toelaatbare Geluidniveaus (MTG's) voor de woningen gelegen rondom het industrieterrein. Aangezien alle mogelijke effectieve bronmaatregelen reeds in het kader van de geluidsaneringsoperatie zijn uitgevoerd en Kijfhoek beschikt over een recente en actuele milieuvergunning, zijn verdergaande bronmaatregelen niet mogelijk.

Omdat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen wordt bepaald door een groter aantal bronnen die verspreid over het terrein liggen, zijn overdrachtsmaatregelen evenmin mogelijk.

De berekende geluidbelasting bij de woningen is soms lager dan 55 dB(A). Voor gezonde industrieterreinen (Kijfhoek) moet echter niet de berekende waarde maar de maximale hogere grenswaarde van 55 dB(A) worden vastgesteld. Dit omdat rekenmodellen met invulling van bouwplannen tot iets andere (veelal te lage) geluidbelastingen kunnen leiden ten opzichte van de zonebeheermodellen industrielawaai. Dit heeft geen gevolgen voor de gevelwering. De minimale karakteristieke geluidwering van een nieuwe woning bedraagt 20 dB. Omdat de vereiste binnenwaarde 35 dB bedraagt kan met de minimaal vereiste geluidwering (die al bereikt wordt met een traditionele gevelopbouw zonder geluidwerende maatregelen) worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

6 Conclusies

In dit rapport zijn de mogelijkheden voor woningbouw onderzocht langs de Langeweg in relatie tot de Wgh. De woningbouw betreft het omzetten van drie agrarische bedrijfswoningen naar een burgerwoning en de bouw van zes nieuwe woningen in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling. De nieuwe woningen worden gebouwd verspreid over drie locaties, te weten locatie 1, 2 en 4. Hierna worden per locatie de conclusies bondig beschreven.

Locatie 1 : Omzetten twee agrarische bedrijfswoningen (Langeweg 480 en 480A) naar een burgerwoning

De geluidbelasting door industrie- en railverkeerslawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarden. Omdat de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden, kan voor beide woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het wegverkeerslawaai hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden omdat de omzetting geregeld wordt middels een bestemmingsplanprocedure.

Locatie 2 : Omzetten één agrarische bedrijfswoning (Langeweg 474) en de bouw van 2 nieuwe burgerwoningen

De geluidbelasting door industrie- en railverkeerslawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarden. Omdat de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden, kan voor alle drie woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voor de om te zetten woning hoeft het wegverkeerslawaai niet te worden getoetst aan de grenswaarden omdat de omzetting geregeld wordt middels een bestemmingsplanprocedure. Voor de beide nieuwe burgerwoningen is de maximale ontheffingswaarde 53 dB. Voor de dichtst bij de Langeweg te bouwen woning (Polderwoning) is daarom aan de zijde van de Langeweg een dove gevel noodzakelijk (noordgevel). Deze dove gevel is niet meer noodzakelijk in het geval de woning op zijn minst op 30 m uit het hart van de Langeweg wordt gebouwd. Omdat locatie 2 tussen de verschillende bronnen gelegen is zal er geen sprake zijn van geluidluwe gevels en zal gemotiveerd afgeweken moeten worden van het hogere waarde beleid.

Locatie 4 : Nieuwbouw 4 nieuwe burgerwoningen

Voor wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Omdat géén van de geluidbronnen een geluidbelasting veroorzaakt boven de maximale ontheffingswaarde kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Omdat al de beschouwde bronnen aan dezelfde zijde een te hoge geluidbelasting veroorzaken, is een geluidluwe gevel en geluidluwe tuin bij elk van de woningen gewaarborgd.

Algemene conclusie

Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk en/of wenselijk zijn, kunnen hogere waarden worden vast gesteld, mits de zwaarst belaste gevel op locatie 2 (noordgevel Polderwoning) doof worden uitgevoerd. Er zal dan wel moeten worden aangetoond en onderbouwd dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen inderdaad op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of financiële aard stuiten.

Ligging plangebied



Legenda

- wegen
-  Planontwikkeling
-  Gemeentegrens

Zaaknummer: 305048

Postbus 550
3300 AN Dordrecht

Telefoon: 078-770 8585
www.ozhz.nl



0 0,04750,095 0,19 Km

Ligging toetspunten



Legenda

- toetspunten_L...
- wegen
- Planontwikkeling
- Gemeentegrens

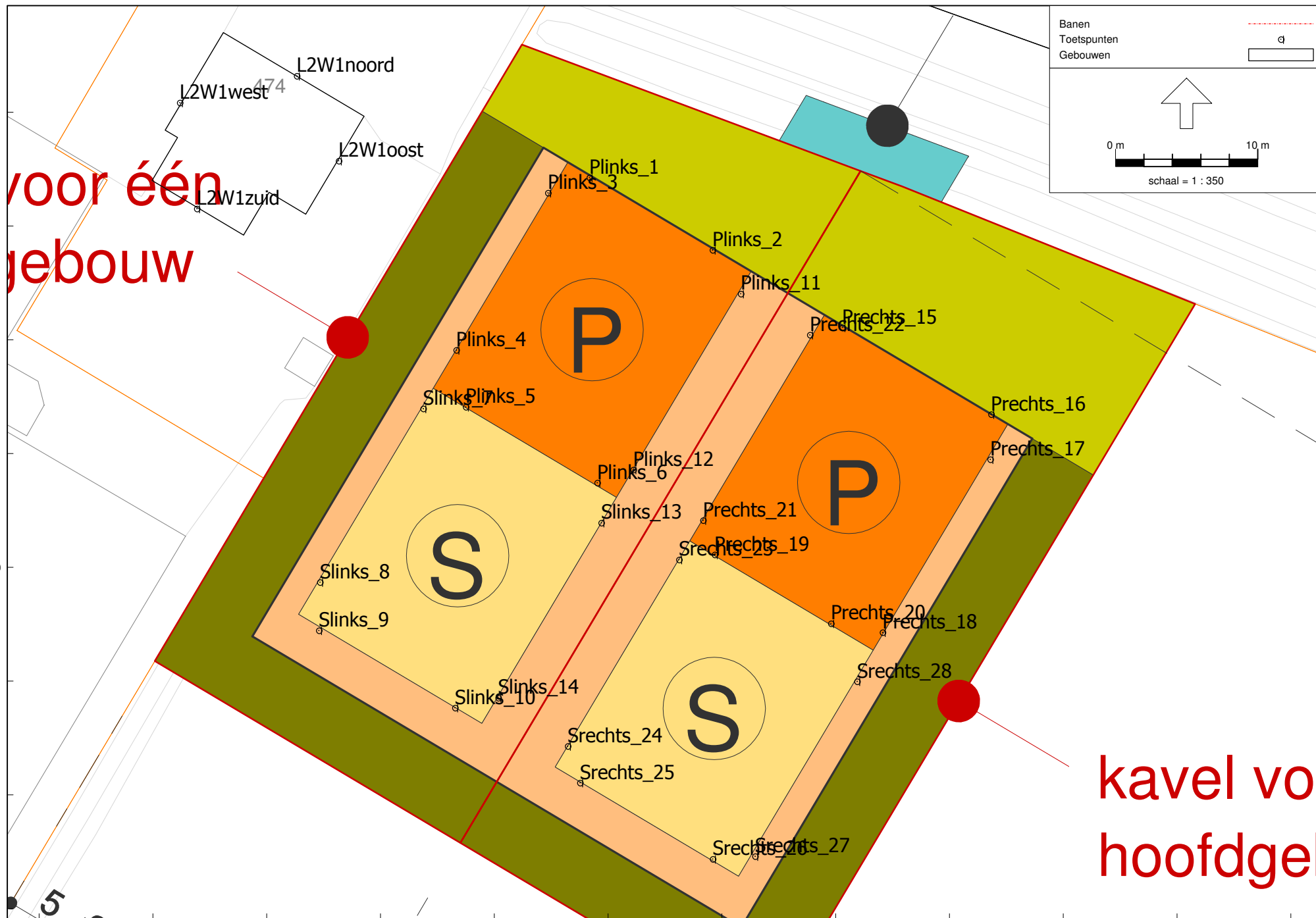
Zaaknummer: 305048

Postbus 550
3300 AN Dordrecht

Telefoon: 078-770 8585
www.ozhz.nl



0 0,004750095 0,019
Km



Ligging toetspunten



Legenda

- toetspunten_L2-bouwvlak_2
- wegen
- Planontwikkeling
- Gemeentegrens

Zaaknummer: 305048

Postbus 550
3300 AN Dordrecht

Telefoon: 078-770 8585
www.ozhz.nl



0 0,005 0,01 0,02
Km

Akoestiesch onderzoek Langeweg modelgegevens toetspunten_WV

Model: 2028L WVL gebouwen juiste hoogte
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
L4-Bv2-01	L2-bouwvlak 2 noordgevel	-2,40	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-04	L2-bouwvlak 2 westgevel	-2,47	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-03	L2-bouwvlak 2 zuidgevel	-2,53	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-02	L2-bouwvlak 2 oostgevel	-2,49	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv1-01	L2-bouwvlak 2 noordgevel	-2,19	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv1-02	L2-bouwvlak 1 oostgevel	-2,25	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv1-03	L2-bouwvlak 1 zuidgevel	-2,29	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv1-04	L2-bouwvlak 1 westgevel	-2,23	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L1W1west	Langeweg480A westgevel	-1,41	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L1W1noord	Langeweg480A noordgevel	-1,52	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L1W1oost	Langeweg480A oostgevel	-1,85	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L1W1 zuid	Langeweg480A zuidgevel	-1,78	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L1W2 oost	Langeweg480 oostgevel	-1,88	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L1W2zuid2	Langeweg480 zuidgevel2	-2,24	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L1W2west	Langeweg480 westgevel	-2,16	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L1W2 noord	Langeweg480 noord 1	-2,05	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L2W1noord	Locatie2woning noordgevel	-2,33	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L2W1west	Locatie2woning westgevel	-2,24	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L2W1zuid	Locatie2woning zuidgevel	-2,42	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L2W1oost	Locatie2woning oostgevel	-2,51	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
L4-Bv2-01	L2-bouwvlak 2 noordgevel	-2,25	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-04	L2-bouwvlak 2 westgevel	-2,20	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-03	L2-bouwvlak 2 zuidgevel	-2,20	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-02	L2-bouwvlak 2 oostgevel	-2,25	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L4-Bv2-01	L2-bouwvlak 2 noordgevel	-2,38	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-04	L2-bouwvlak 2 westgevel	-2,33	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-03	L2-bouwvlak 2 zuidgevel	-2,29	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-02	L2-bouwvlak 2 oostgevel	-2,35	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L4-Bv2-01	L2-bouwvlak 2 noordgevel	-2,60	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-04	L2-bouwvlak 2 westgevel	-2,55	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-03	L2-bouwvlak 2 zuidgevel	-2,57	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-02	L2-bouwvlak 2 oostgevel	-2,62	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L4-Bv2-01	L2-bouwvlak 2 noordgevel	-2,34	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-04	L2-bouwvlak 2 westgevel	-2,29	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-03	L2-bouwvlak 2 zuidgevel	-2,31	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
L2-Bv2-02	L2-bouwvlak 2 oostgevel	-2,36	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

Akoestisch onderzoek Langeweg modelgegevens wegen

Model: 2028L WVL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Omschr.	Wegdek	V(LV(D))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
Langeweg	Referentiewegdek	60	2371,68	6,67	3,40	0,80	90,89	96,07	92,16	7,12	3,17	6,59	1,99	0,76	1,25
Langeweg	Referentiewegdek	60	2154,54	6,67	3,40	0,80	90,89	96,07	92,16	7,12	3,17	6,59	1,99	0,76	1,25
Langeweg	Referentiewegdek	60	2432,88	6,67	3,39	0,80	90,17	95,74	91,53	7,68	3,44	7,11	2,15	0,82	1,35
Langeweg	Referentiewegdek	60	2276,13	6,67	3,39	0,80	90,17	95,74	91,53	7,68	3,44	7,11	2,15	0,82	1,35
Langeweg	Referentiewegdek	60	4649,59	6,68	3,36	0,79	88,32	94,88	89,91	9,13	4,13	8,48	2,55	0,99	1,61
Langeweg	Referentiewegdek	60	3982,43	6,68	3,36	0,79	88,32	94,88	89,91	9,13	4,13	8,48	2,55	0,99	1,61
Langeweg	Referentiewegdek	60	4969,68	6,69	3,33	0,79	87,07	94,28	88,80	10,11	4,61	9,41	2,82	1,11	1,79
Langeweg	Referentiewegdek	60	4308,27	6,69	3,33	0,79	87,07	94,28	88,80	10,11	4,61	9,41	2,82	1,11	1,79
Langeweg	Referentiewegdek	60	4969,68	6,69	3,33	0,79	87,07	94,28	88,80	10,11	4,61	9,41	2,82	1,11	1,79
Langeweg	Referentiewegdek	60	4308,27	6,69	3,33	0,79	87,07	94,28	88,80	10,11	4,61	9,41	2,82	1,11	1,79
Langeweg	Referentiewegdek	60	8426,76	6,69	3,33	0,79	86,84	94,17	88,60	10,28	4,70	9,57	2,87	1,13	1,82
Langeweg	Referentiewegdek	60	4413,22	6,69	3,33	0,79	86,84	94,17	88,60	10,28	4,70	9,57	2,87	1,13	1,82
Langeweg	Referentiewegdek	60	4308,27	6,69	3,33	0,79	87,07	94,28	88,80	10,11	4,61	9,41	2,82	1,11	1,79
Langeweg	Referentiewegdek	60	4969,68	6,69	3,33	0,79	87,07	94,28	88,80	10,11	4,61	9,41	2,82	1,11	1,79
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	1938,02	6,62	3,40	0,88	87,17	94,13	87,78	9,25	4,41	9,29	3,58	1,45	2,93
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	2448,44	6,62	3,40	0,88	87,17	94,13	87,78	9,25	4,41	9,29	3,58	1,45	2,93
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	1938,02	6,69	3,33	0,79	87,09	94,29	88,82	10,09	4,60	9,39	2,82	1,10	1,79
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	2448,44	6,69	3,33	0,79	87,09	94,29	88,82	10,09	4,60	9,39	2,82	1,10	1,79
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	1938,02	6,62	3,40	0,88	87,17	94,13	87,78	9,25	4,41	9,29	3,58	1,45	2,93
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	2448,44	6,62	3,40	0,88	87,17	94,13	87,78	9,25	4,41	9,29	3,58	1,45	2,93
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	3627,64	6,61	3,44	0,87	88,28	94,17	89,02	8,73	4,63	8,53	2,99	1,20	2,45
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	2448,44	6,62	3,40	0,88	87,17	94,13	87,78	9,25	4,41	9,29	3,58	1,45	2,93
Rijksstraatweg	Referentiewegdek	60	1938,02	6,62	3,40	0,88	87,17	94,13	87,78	9,25	4,41	9,29	3,58	1,45	2,93

Akoestisch onderzoek Langeweg modelgegevens wegen

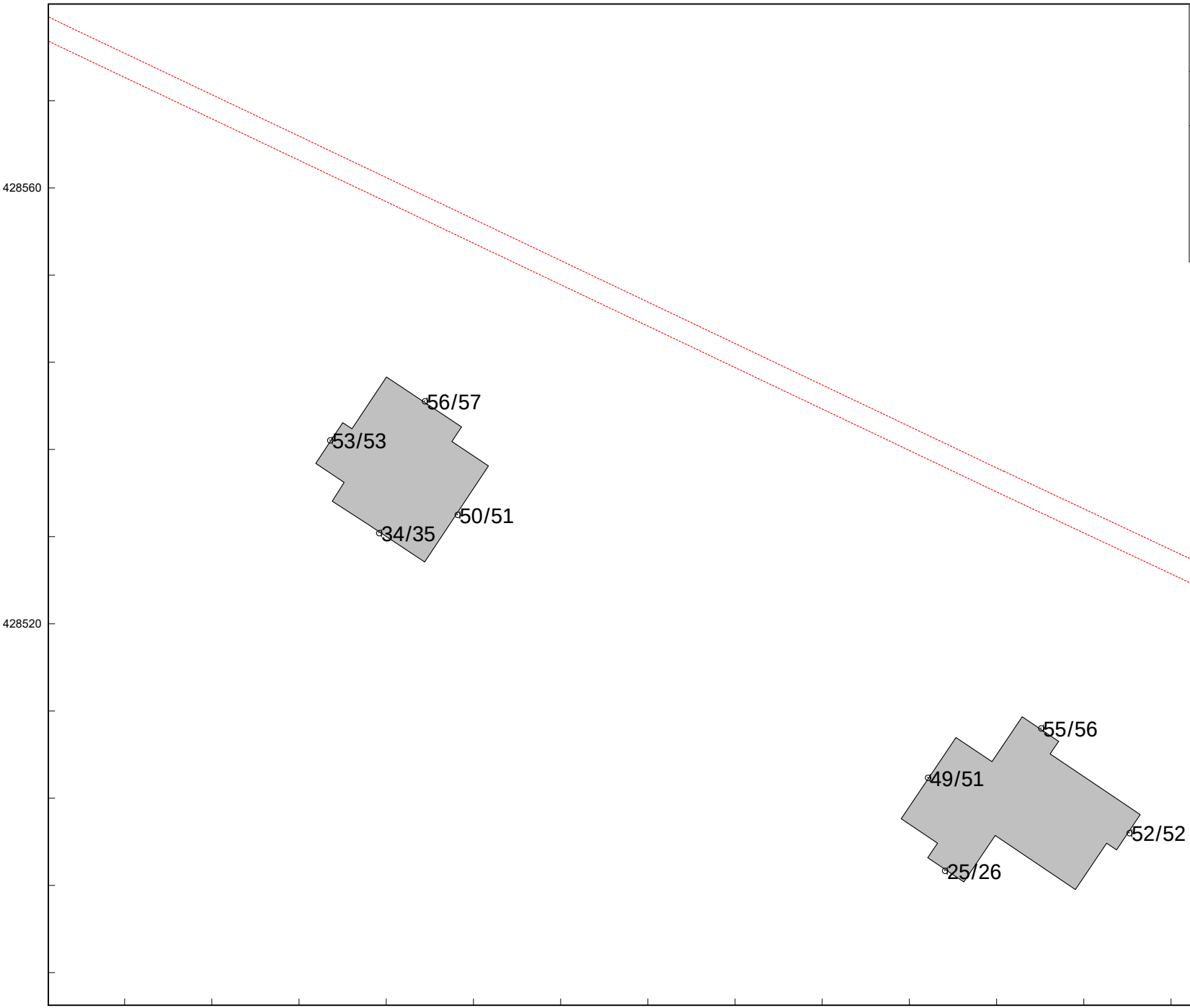
Model: 2028L WVL
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

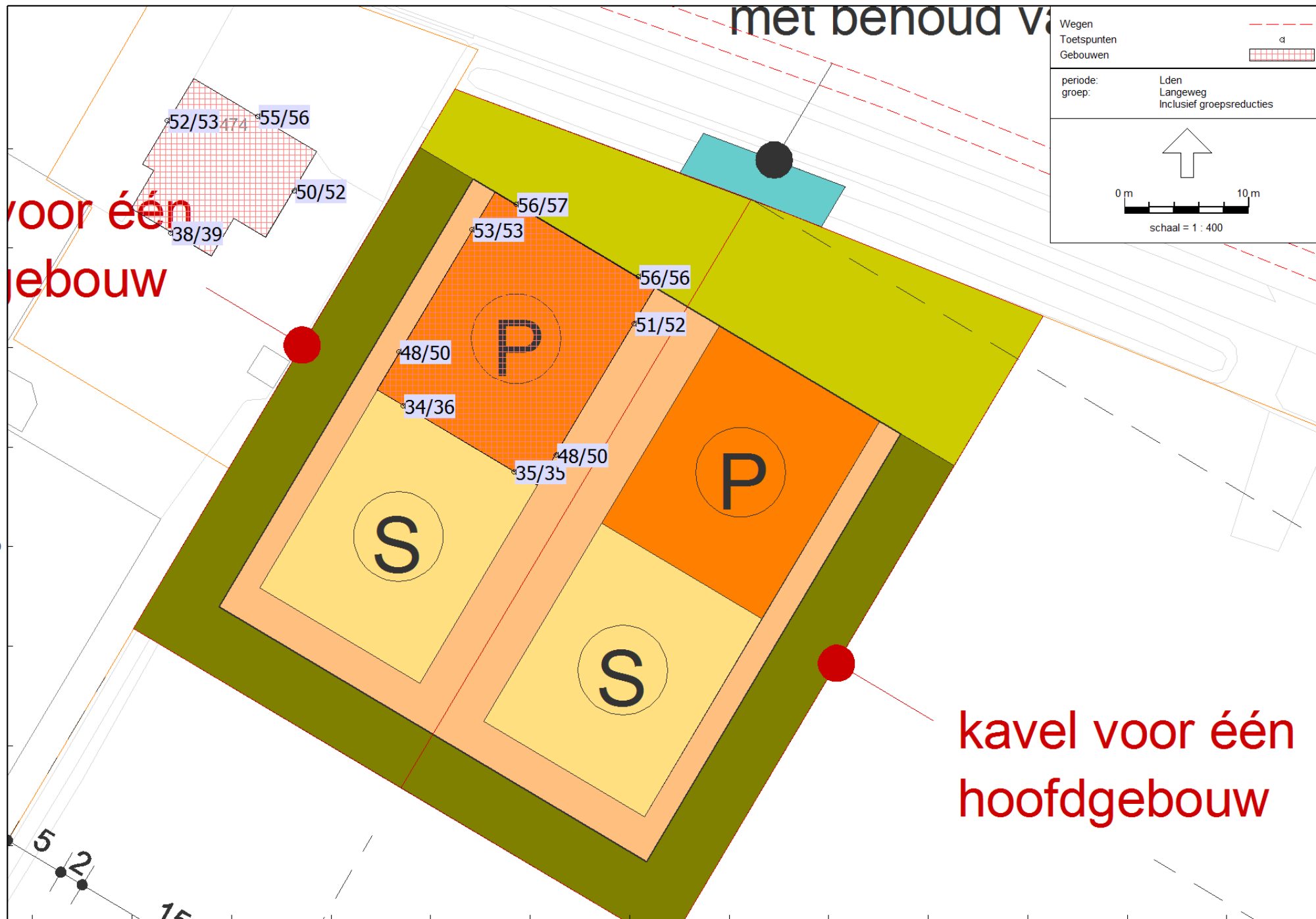
Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n
Langeweg	98966,55	428937,18	99711,80	428532,19
Langeweg	98967,61	428938,88	99712,66	428534,00
Langeweg	99711,81	428532,19	100781,11	428090,06
Langeweg	99712,66	428534,00	100780,61	428092,00
Langeweg	100779,96	428090,60	100816,30	428043,25
Langeweg	100781,76	428091,47	100817,62	428044,75
Langeweg	100816,37	428043,19	101614,43	427561,82
Langeweg	100817,55	428044,81	101615,52	427563,50
Langeweg	101614,41	427561,83	101654,01	427534,12
Langeweg	101615,54	427563,48	101655,17	427535,75
Langeweg	101716,63	427494,24	101880,64	427397,70
Langeweg	101717,76	427495,89	101881,76	427399,36
Langeweg	101717,74	427495,90	101655,13	427535,78
Langeweg	101716,65	427494,22	101654,06	427534,09
Rijksstraatweg	100781,85	428091,16	100778,69	428115,19
Rijksstraatweg	100779,87	428090,90	100776,70	428114,93
Rijksstraatweg	100778,69	428115,13	100999,33	428849,02
Rijksstraatweg	100776,70	428115,00	100997,42	428849,61
Rijksstraatweg	100999,36	428849,16	101004,99	428885,85
Rijksstraatweg	100997,39	428849,46	101003,01	428886,15
Rijksstraatweg	100772,52	429066,12	100981,52	428952,12
Rijksstraatweg	100981,11	428952,55	101003,01	428885,83
Rijksstraatweg	100982,89	428953,45	101004,99	428886,17

Wegen	
Toetspunten	
Gebouwen	
periode:	Lden
groep:	Langeweg Inclusief groepsreducties



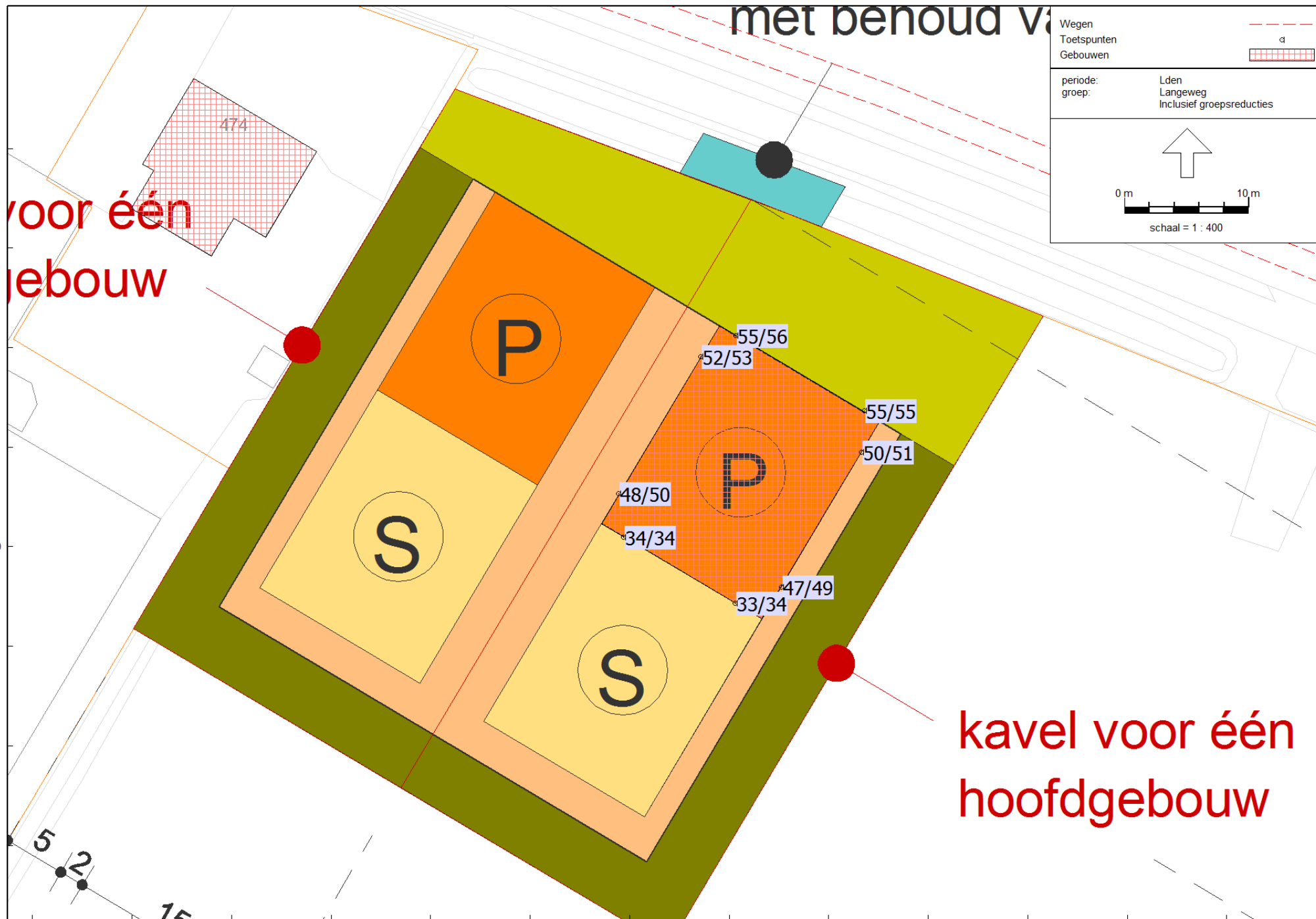
schaal = 1 : 500





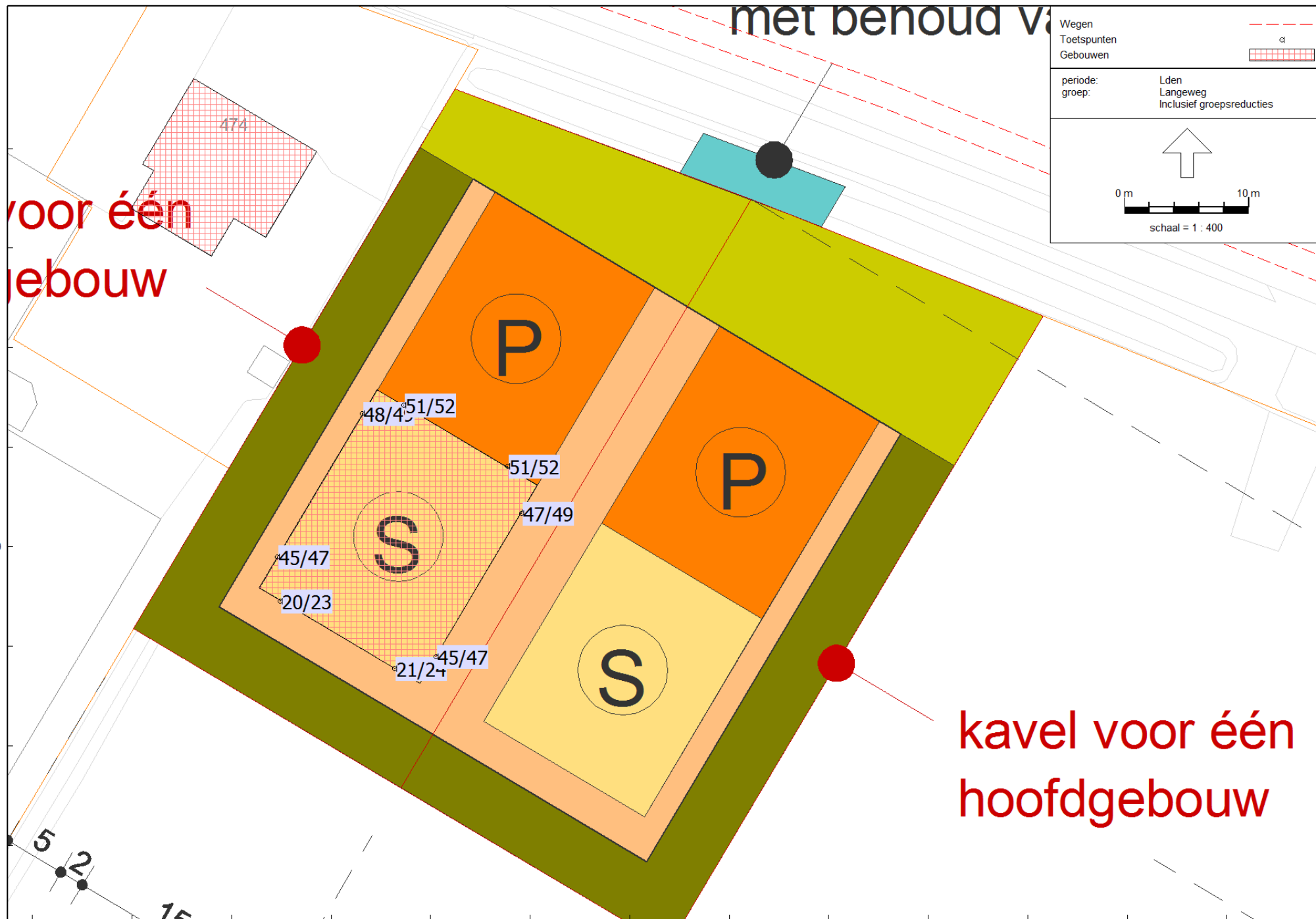
LOCATIE 2: Geluidbelastingen wegverkeerslawaaï (incl. aftrek van 5 dB)

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid



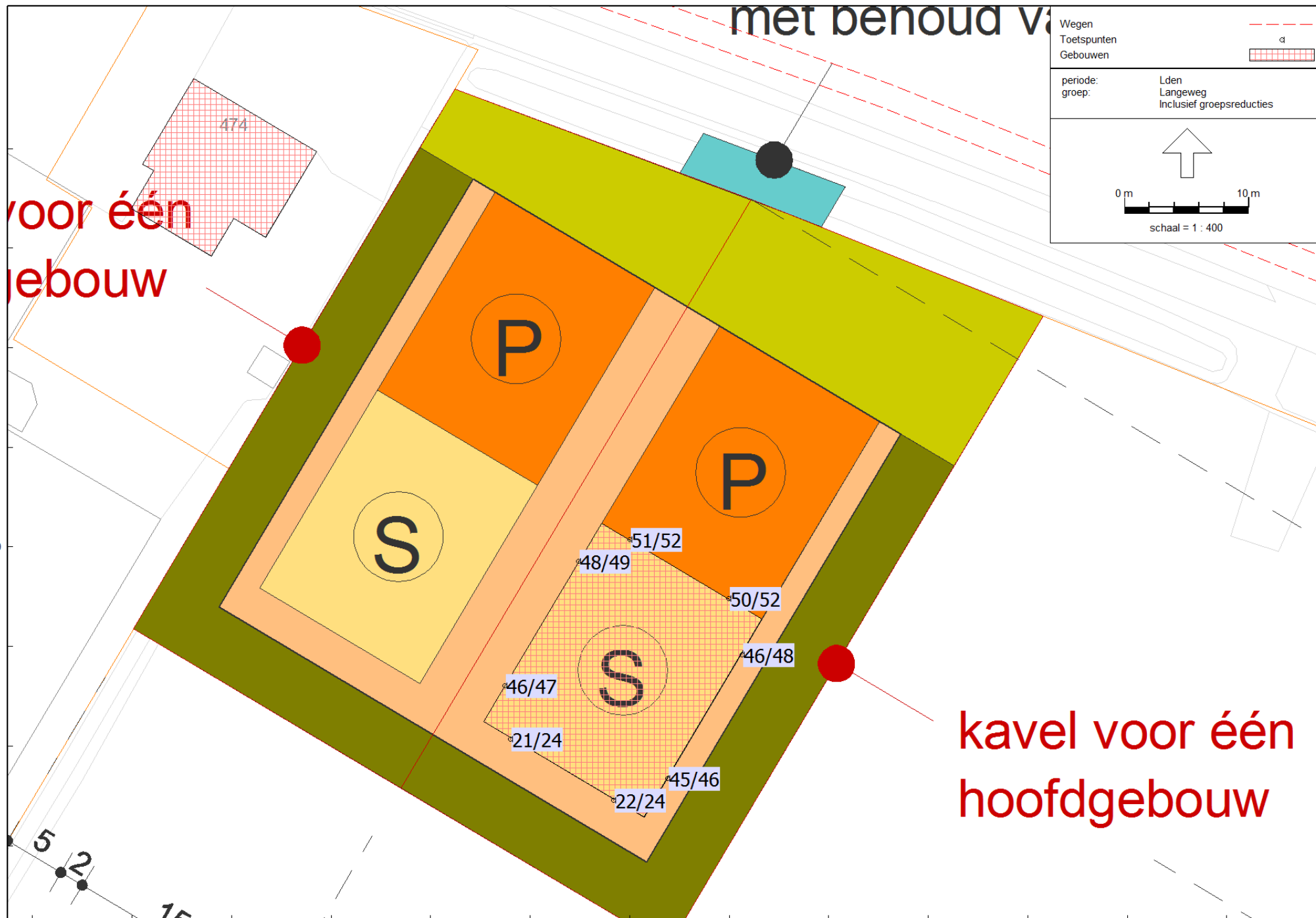
LOCATIE 2: Geluidbelastingen wegverkeerslawaaï (incl. aftrek van 5 dB)

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid



LOCATIE 2: Geluidbelastingen wegverkeerslawaaï (incl. aftrek van 5 dB)

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

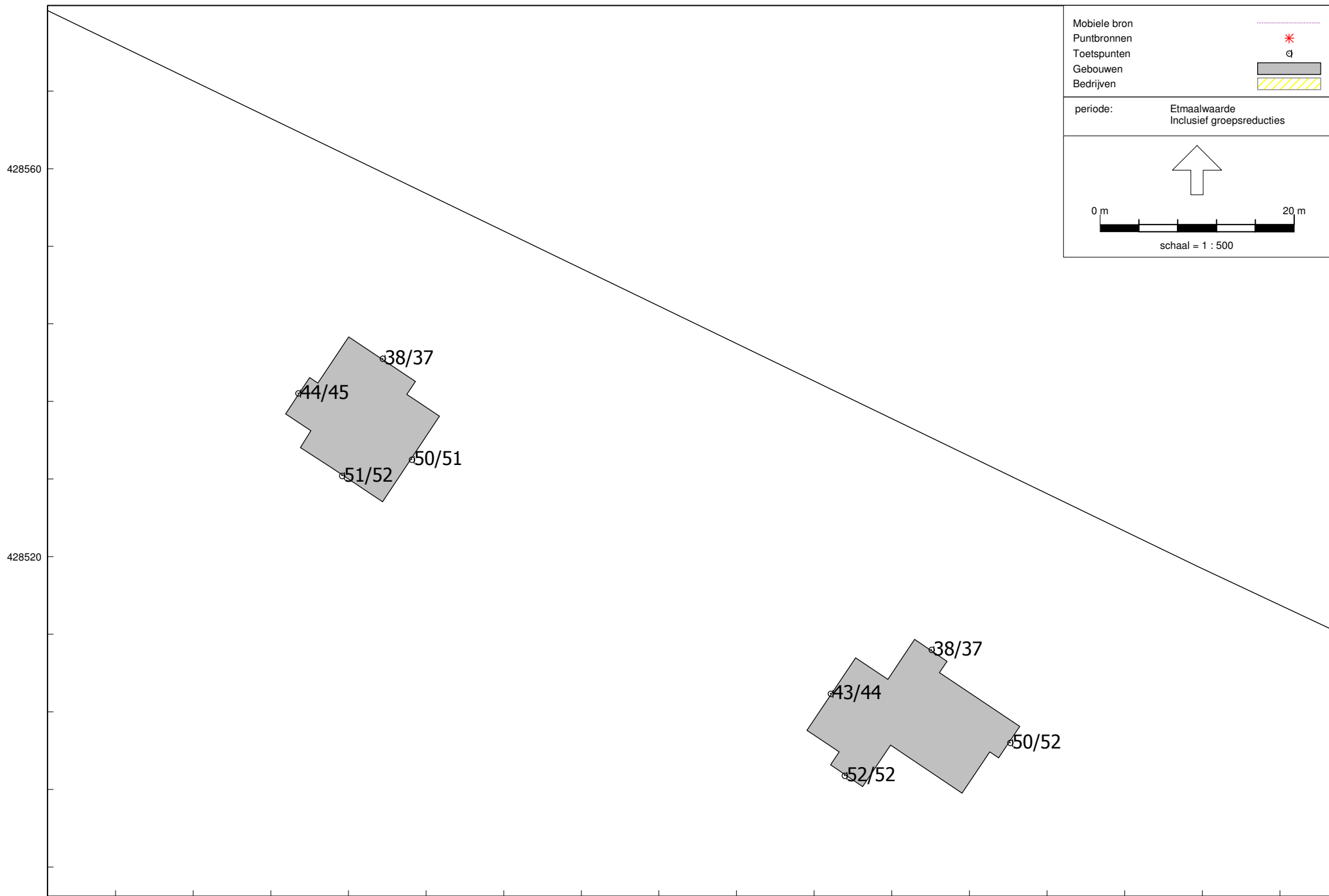
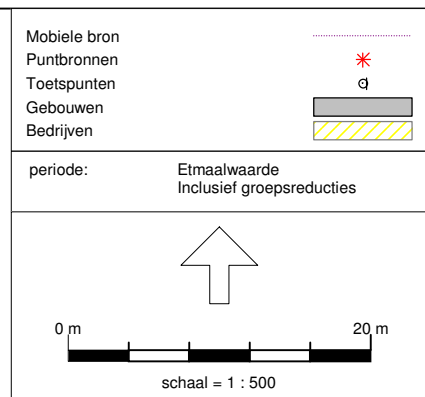


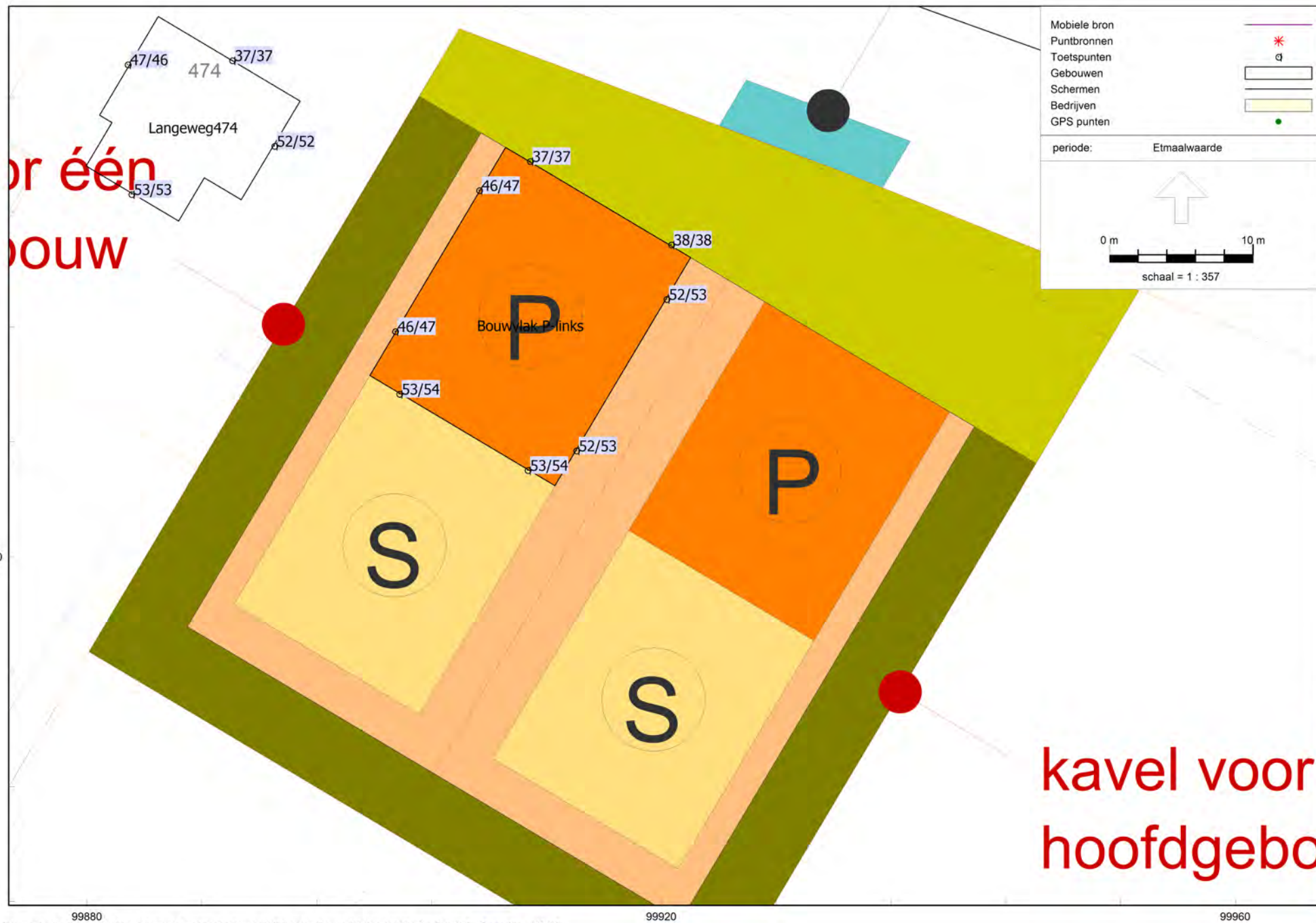
LOCATIE 2: Geluidbelastingen wegverkeerslawaai (incl. aftrek van 5 dB)

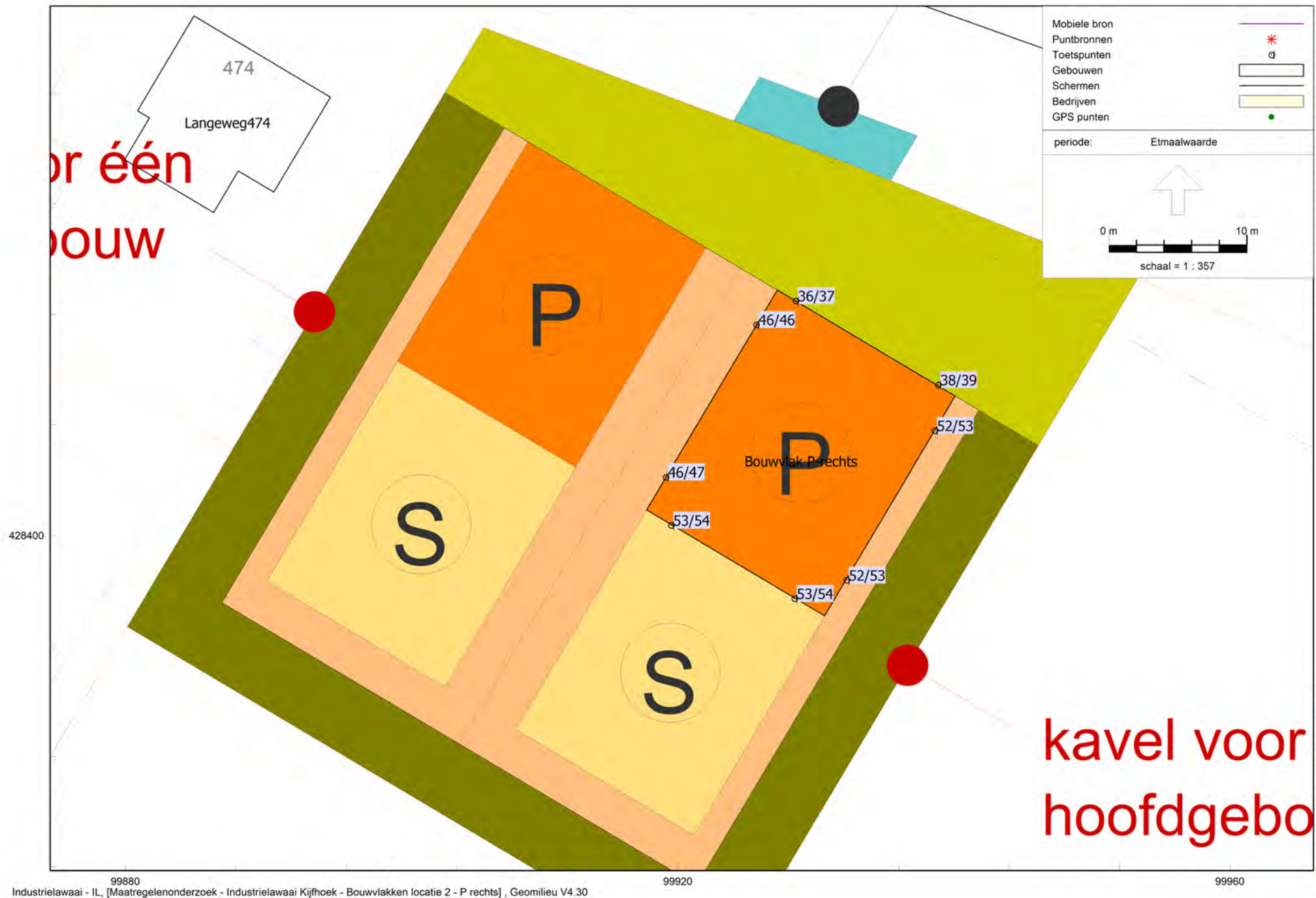
Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

428400

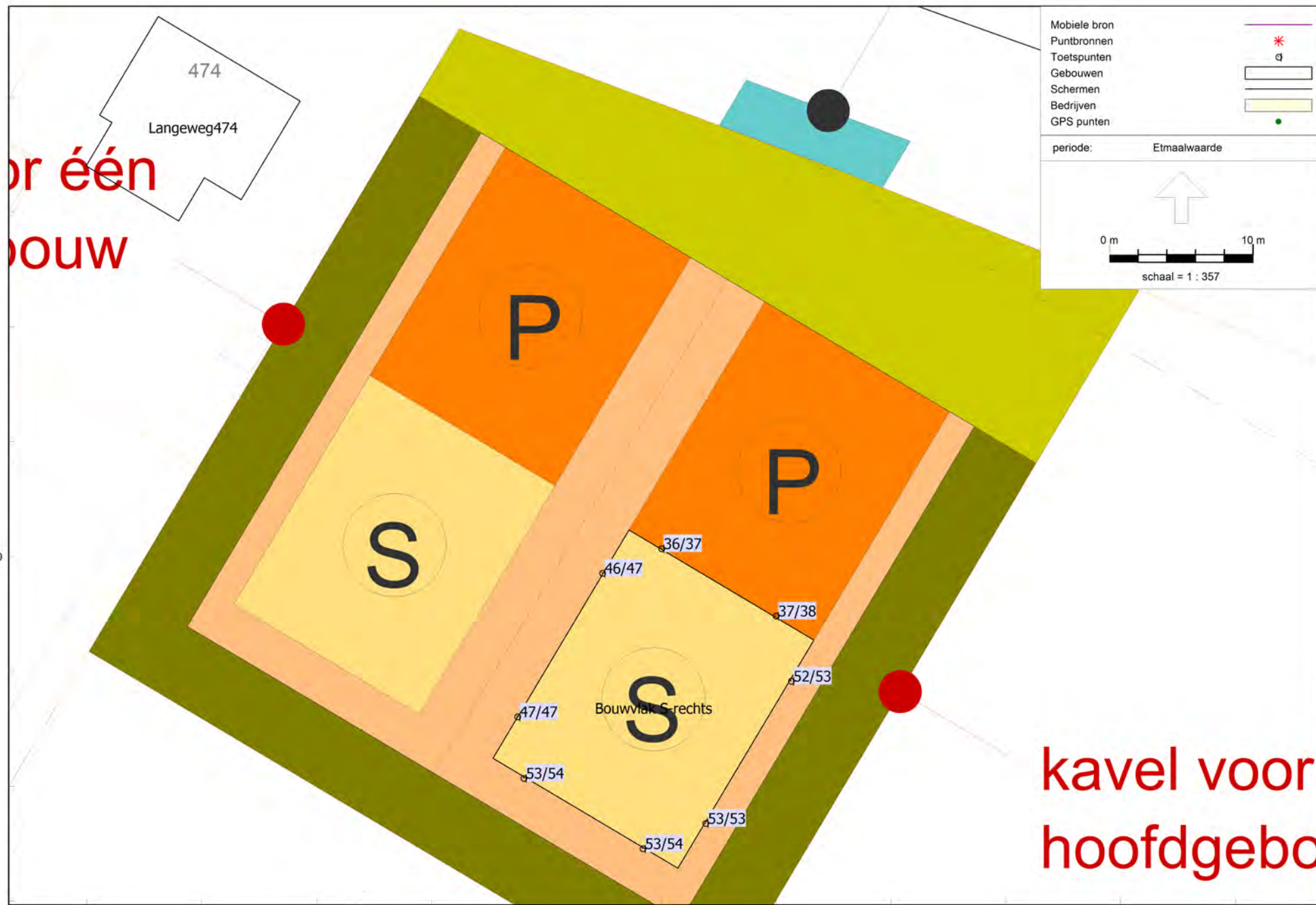




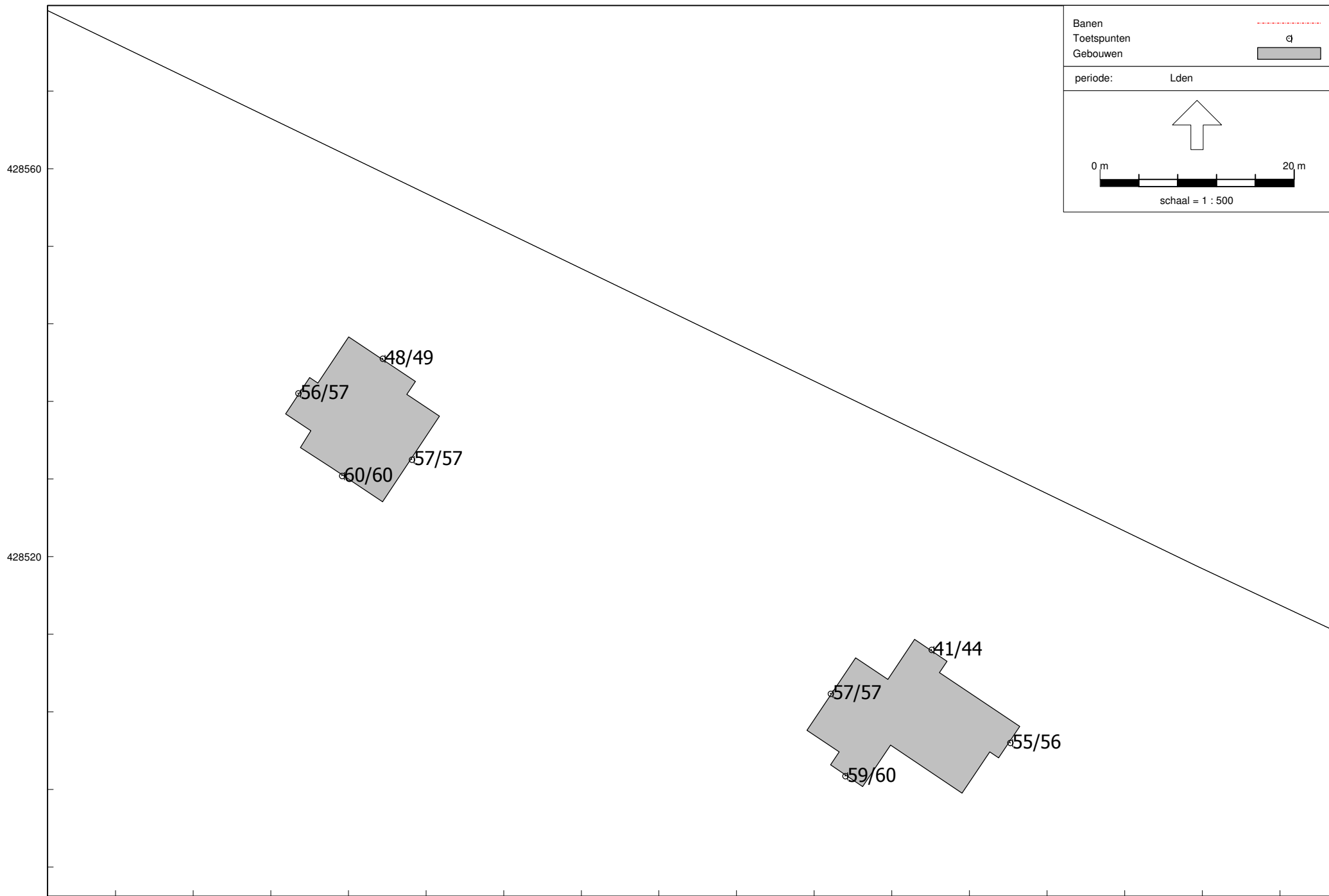
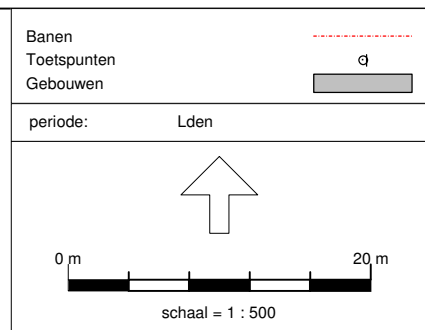


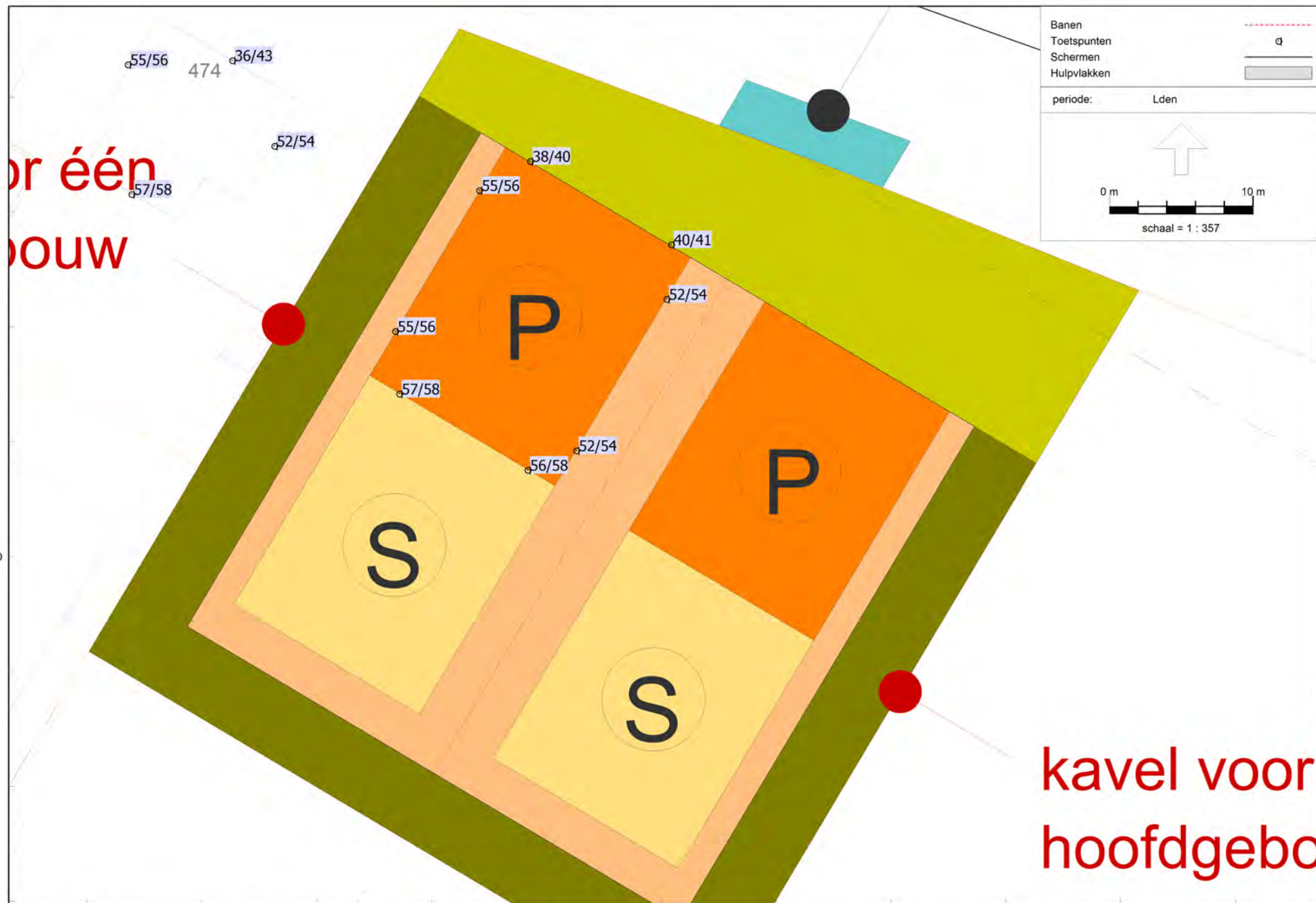


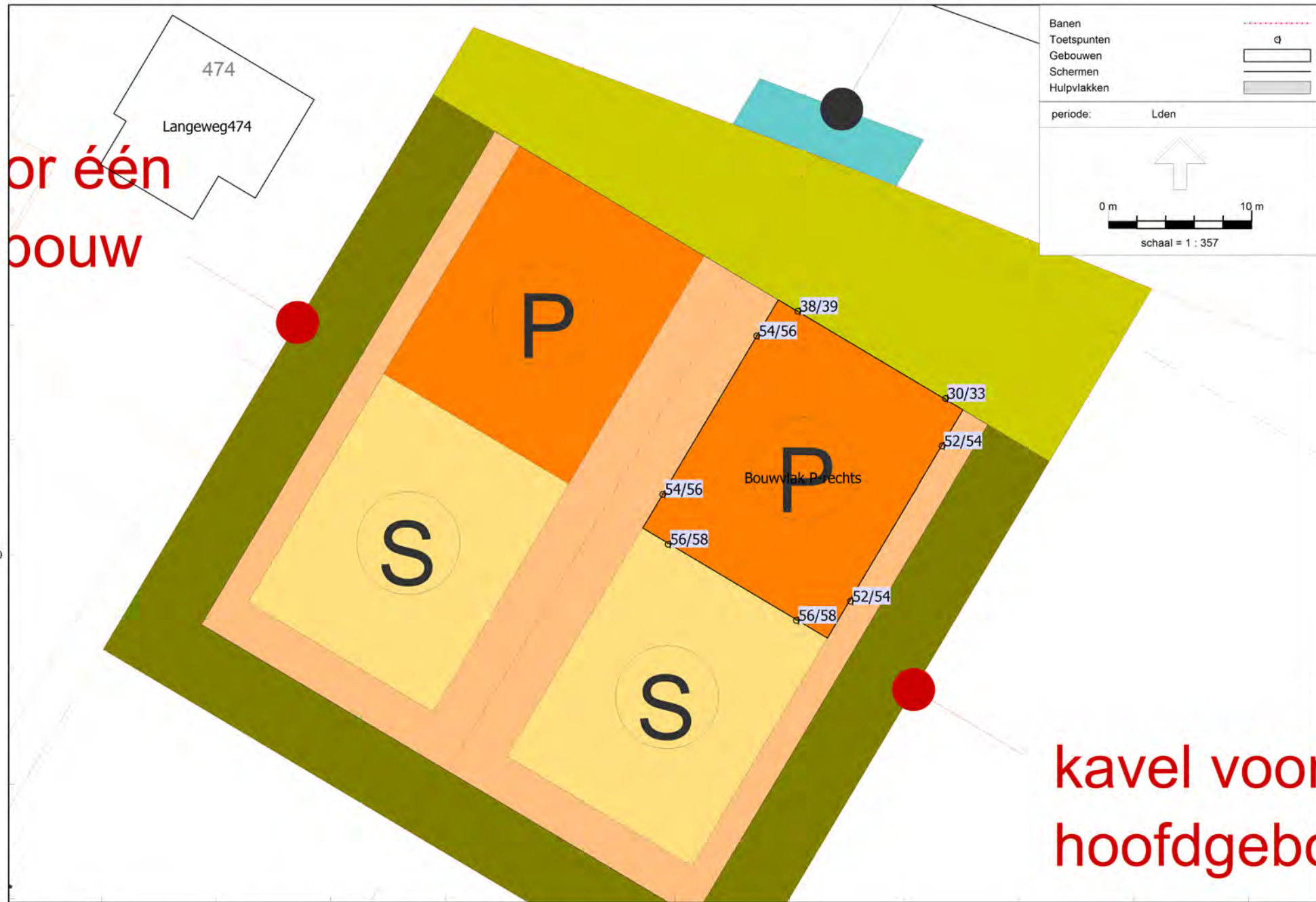






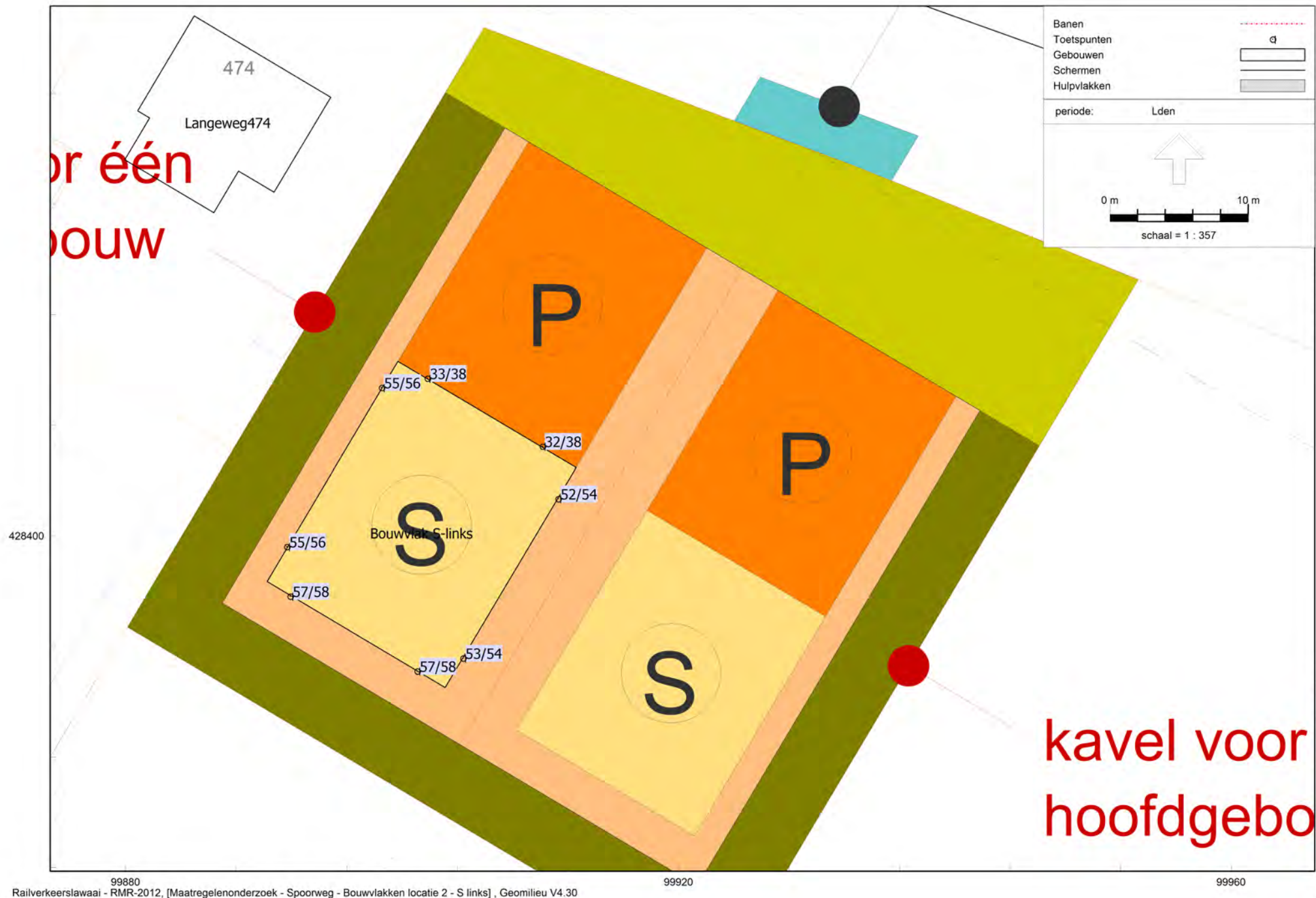


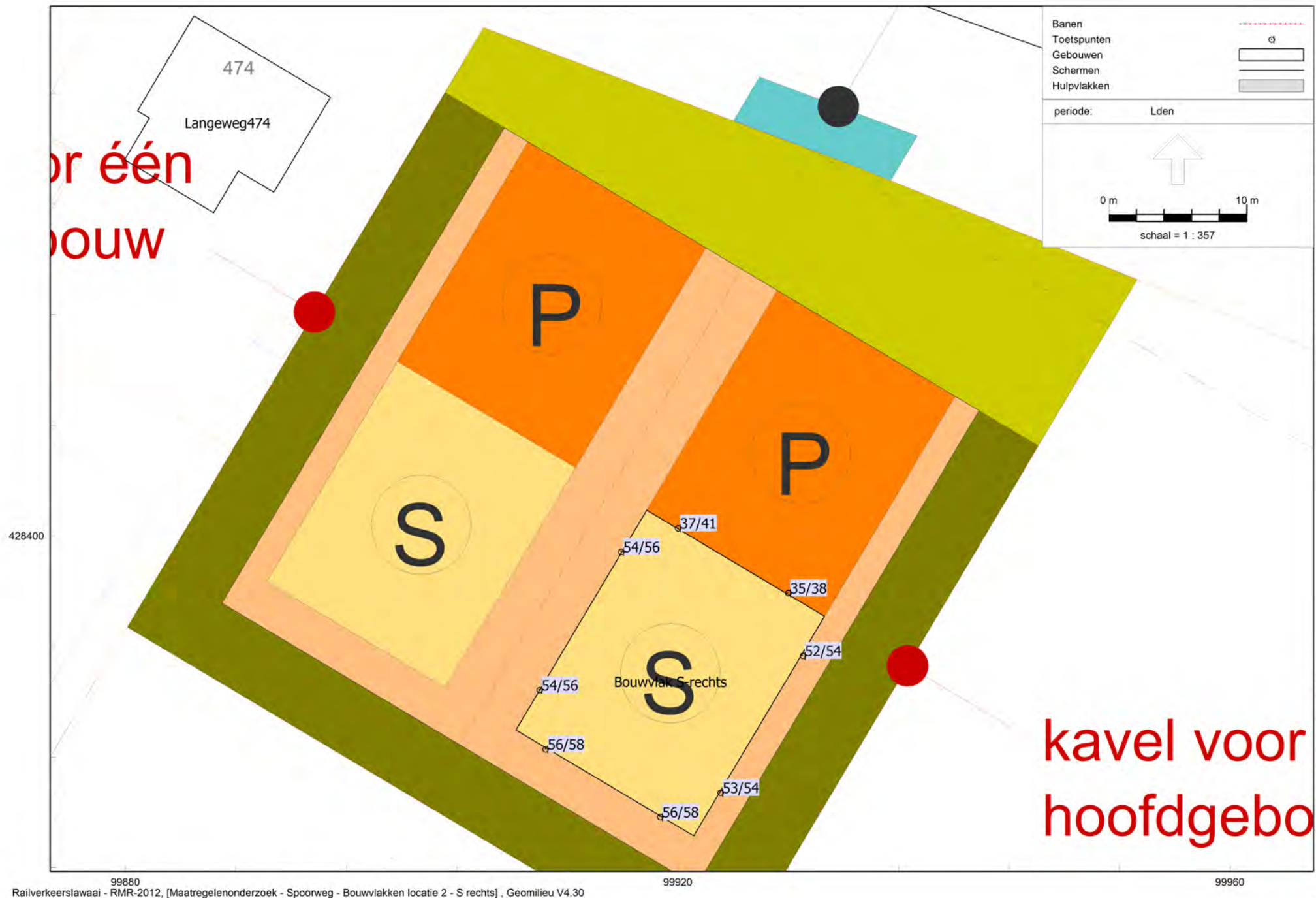




or één
bouw

kavel voor
hoofdgebou







Bijlage 3 Advies archeologie gemeente Zwijndrecht

20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A

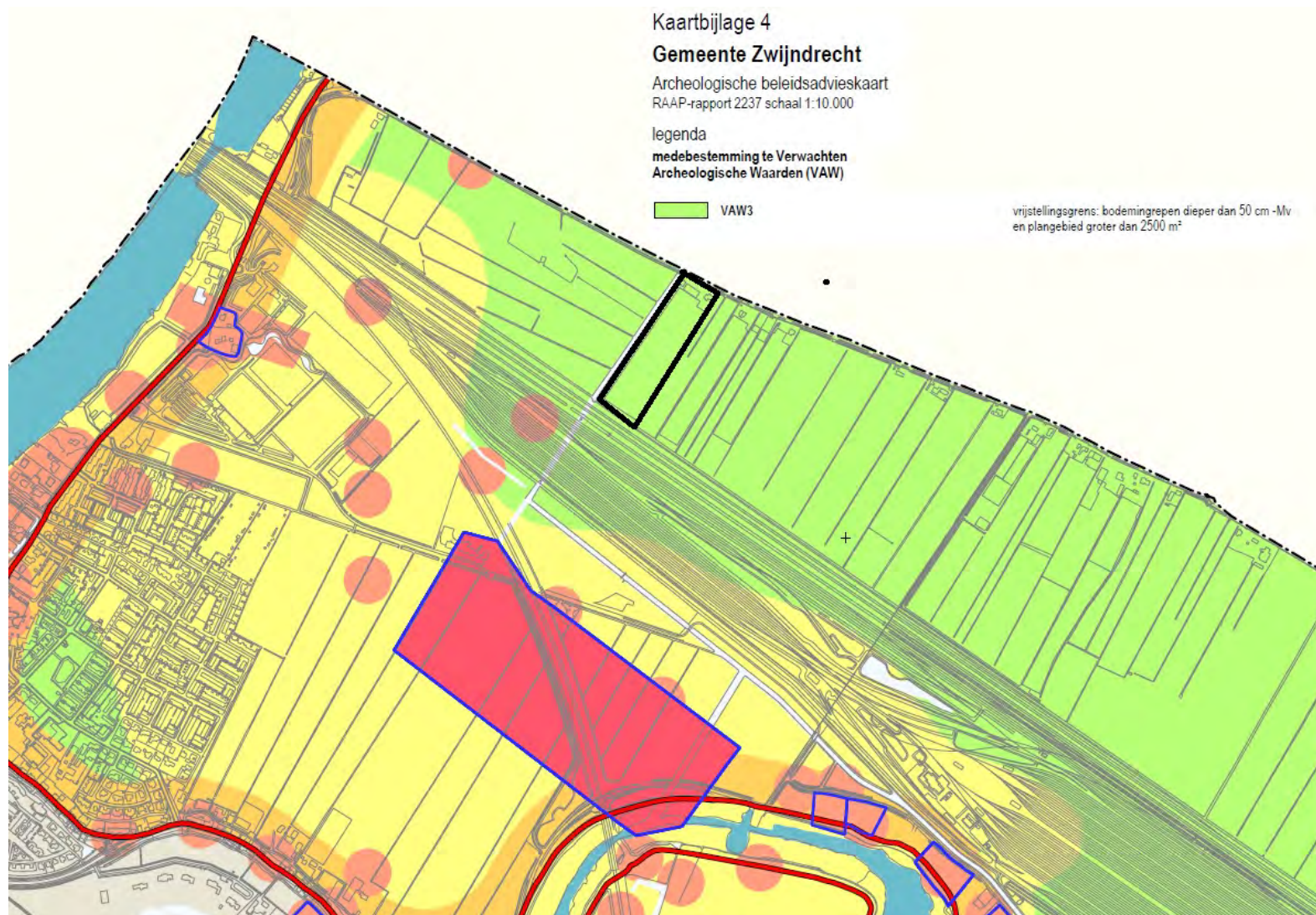
Algemene gegevens	
Locatie	Gemeente Zwijndrecht, Langeweg 4980-480A
Betreft	Sloop ca 2 ha kassen (ihkv ruimte voor ruimteregeling)
Aanvrager	Gemeente Zwijndrecht, Rebecca van der Kuijp
Aanvraagdatum	15 juni 2020
Advies	Vrijstelling op basis van in 2008 uitgevoerd en gerapporteerd naburig booronderzoek (RAAP-rapport 1789, Waalbos)
Datum advies	23 juni 2020

Ligging plangebied



20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A

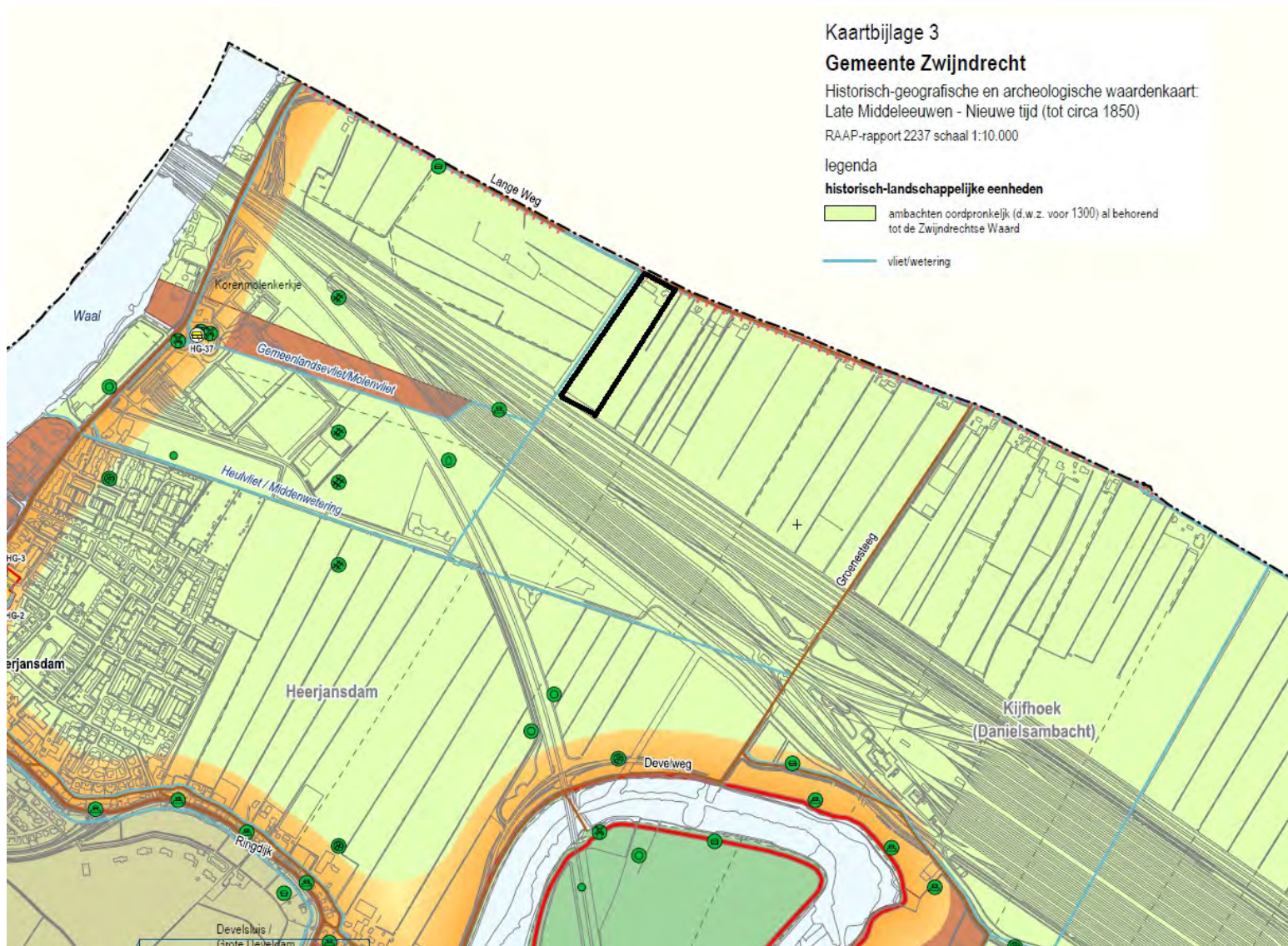
Plangebied op beleidsadvieskaart archeologie
VAW3, met vrijstelling tot 50 cm-mv over 2500m²



20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A

Plangebied op historisch geografische kaart

Al vóór 1300 onderdeel van ambacht in Zwijndrechtse Waard, aan westzijde begrensd door historische wetering of vliet



Plangebied op landschapskaart

Kaartbijlage 2
Gemeente Zwijndrecht
 Landschappelijke eenhedenkaart met archeologische vindplaatsen
 RAAP-rapport 2237 schaal 1:10.000

legenda

landschappelijke eenheid

pleistoceen terrassenlandschap

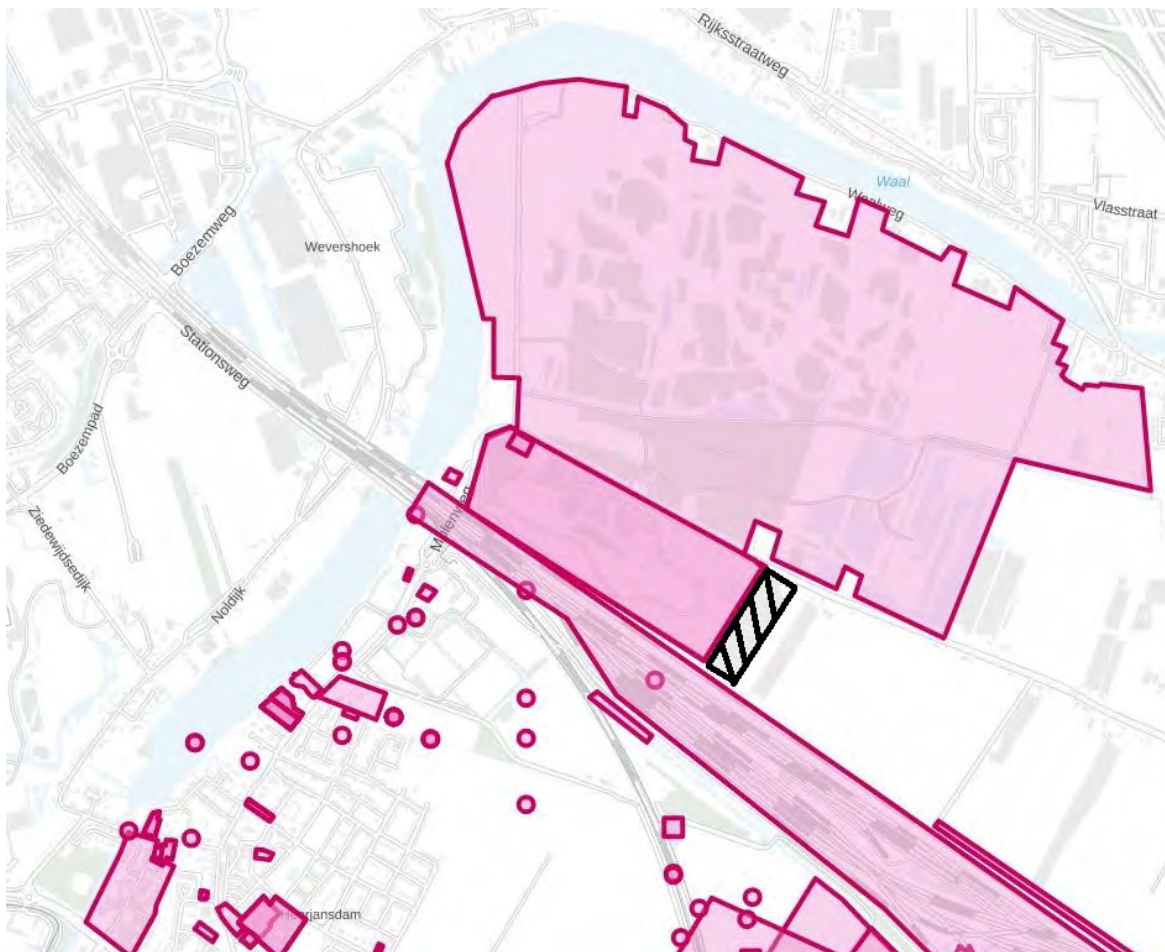
plenglaciale terrasvlakte (afgedekt met holocene afzettingen)

archeologische verwachting

Laat Paleolithicum - Mesolithicum:
 Neolithicum - Bronstijd:
 IJzertijd - Romeinse tijd:
 Middeleeuwen:

20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A

Plangebied op de overzichtskaart onderzoeken en vindplaatsen (Archis)

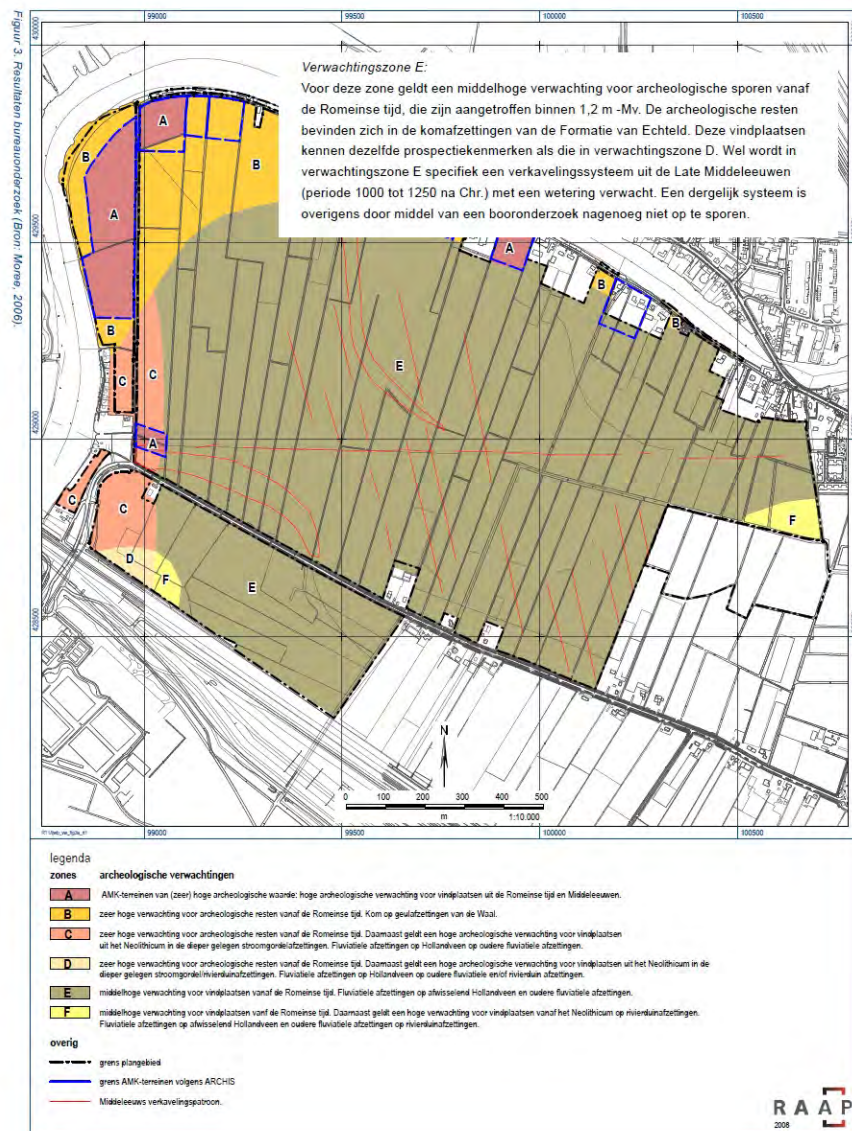


Zwart omkaderd is het plangebied, de overige vlakken zijn gebieden waar in de afgelopen 20 jaar archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Direct ten westen en ten noorden van plangebied zijn twee onderzoeken uitgevoerd in het kader van de inrichting van het Waalbos.

In 2006 een bureauonderzoek door BOOR Rotterdam (BOOR rapport 333) dat in 2008 werd vervolgd door een grootschalig booronderzoek door RAAP Archeologisch Adviesbureau (RAAP-rapport 1789).

20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A

Resultaten booronderzoek RAAP Archeologisch Adviesbureau (RAAP-rapport 1789) relevant voor Langeweg 480

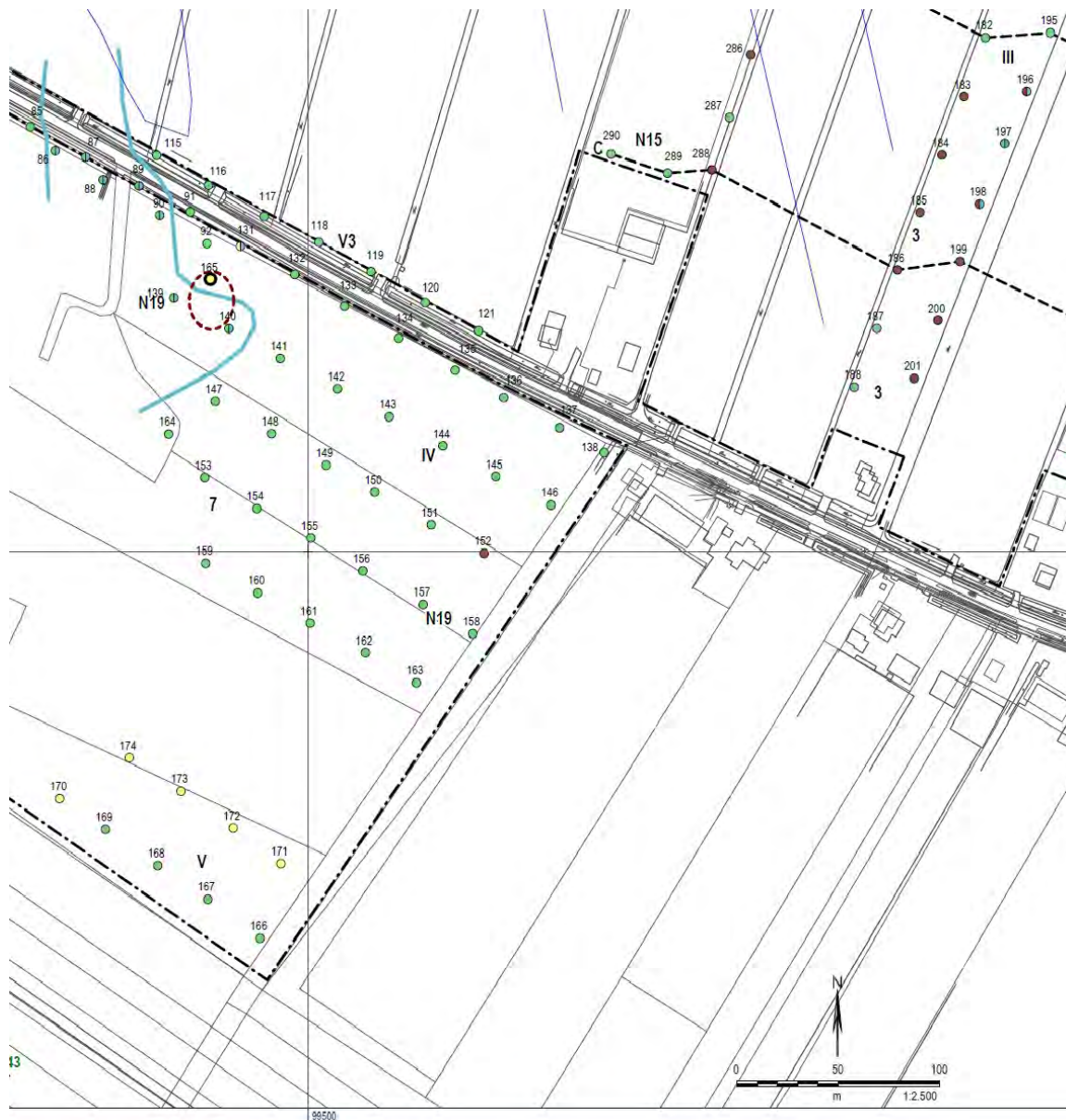


Verwachtingszone E:

Voor deze zone geldt een middelhoge verwachting voor archeologische sporen vanaf de Romeinse tijd, die zijn aangetroffen binnen 1,2 m -Mv. De archeologische resten bevinden zich in de komafzettingen van de Formatie van Echteld. Deze vindplaatsen kennen dezelfde prospectiekenmerken als die in verwachtingszone D. Wel wordt in verwachtingszone E specifiek een verkavelingssysteem uit de Late Middeleeuwen (periode 1000 tot 1250 na Chr.) met een wetering verwacht. Een dergelijk systeem is overigens door middel van een booronderzoek nagenoeg niet op te sporen.

Het plangebied ligt ook in de verwachtingszone E: middelhoog voor sporen vanaf de Romeinse tijd en dan specifiek sporen van een verkavelingssysteem (geen bebouwing/bewoning).

20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A



Boorkaart nabij Langeweg 480: in de dichtstbij gelegen boringen 138, 146, 158, 163, 171, 166 en 188 zijn geen aanwijzingen voor archeologische sporen aangetroffen. Alleen in boring 162 is waarschijnlijk een middeleeuwse kavelsloot aanwezig.

20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A



Plangebied Waalbos

Gemeenten IJsselmonde & Zwijndrecht

Advieskaart

RAAP-rapport 1789, kaartbijlage 3, schaal 1:2500

legenda

zone advies

- reeds onderzocht, geen vervolgonderzoek
- vervolgonderzoek in de vorm van karterend booronderzoek
- planaanpassing geadviseerd. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd
- hier vinden geen bodemingrepen plaats. Indien wel bodemingrepen plaats dienen te vinden, wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd
- reeds onderzochte sloot, geen vervolgonderzoek
- planaanpassing geadviseerd. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd
- planaanpassing geadviseerd. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt een archeologische begeleiding conform protocol proefsleuven geadviseerd

overig

- vp 1** vindplaatsnummer
- 7** nummer onderzochte waterpartij
- III** nummer onderzocht perceel
- N16** nummer onderzochte sloot
- grens plangebied

Onderzochte delen nabij plangebied Langeweg 480: de gebieden ten westen van Langeweg 480 zijn op basis van het booronderzoek allemaal vrijgegeven zonder vervolgonderzoek.

20A136 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT – LANGEWEG 480/480A

Conclusie en advies: vrijstelling op basis van naburig onderzoek (RAAP 1789)

Volgens beleid én bestemmingsplan moet er archeologisch onderzoek plaatsvinden in het plangebied Langeweg 480/480A.

De vrijgestelde diepte van 50 cm-mv en het vrijgestelde oppervlak van 2500 m² worden namelijk beide overschreden bij de sloop van de kassen.

Uit het direct naastgelegen archeologische booronderzoek, uitgevoerd in 2008 en gerapporteerd in RAAP-rapport 1789, blijkt echter dat in deze zone (verwachtingszone E) geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische waarden. Er werd dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Deze onderzoeksresultaten kunnen vanwege de directe nabijheid ook gebruikt worden voor het plangebied Langeweg 480-480A en dit plangebied kan daarom vrijgesteld worden van de archeologische onderzoekplicht.

Contactgegevens

Jacqueline Hoevenberg, senior adviseur erfgoed / senior archeoloog

Gemeente Dordrecht, vakteam erfgoed

Postbus 8, 3300 AA DORDRECHT

T: 078 770 4905 (ma-do)

E: j.hoevenberg@dordrecht.nl

W: www.archeologiedordrecht.nl

F: www.facebook.com/dordrechtondergronds



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Regels		49
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Agrarisch	59
Artikel 4	Tuin	60
Artikel 5	Wonen - 1	61
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	64
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	66
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 12	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 13	Overgangsrecht	71
Artikel 14	Slotregel	72

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Langeweg 480a, Heerjansdam' met identificatienummer NL.IMRO.0642.BP15langeweg480-3001 van de gemeente Zwijndrecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;

- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij: gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bed & breakfast

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

1.15 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.27 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.28 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of landbouw.

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.30 extensieve dagrecreatie

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

1.31 gebouw

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

1.32 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.33 geluidszone - industrie

de met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.34 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.36 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.37 landschapswaarde

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

1.38 natuurwaarde

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

1.39 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.42 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.43 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.44 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.45 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.46 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.47 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn tussen de voorgevel- en de achtergevellijn van het gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

- a. bij horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een hoofdgebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

- a. bij horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk

- a. bij horizontale ligging van het maaiveld: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: tussen de onderzijde van de laagst gelegen vloer boven de snijlijn van de verst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld voor het begin van de bouw, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.9 weidegang

gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte grond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in Artikel 1 lid 1.8 onder a en b;

met daaraan ondergeschikt:

- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. agrarisch natuurbeheer;
- d. weidegang;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en wandel-, fiets- en ruiterspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden geldt dat ten behoeve van buitenopslag een stapelhoogte geldt van maximaal 4 meter.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen;
- c. met dien verstande dat per bouwvlak één woning is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- c. woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

5.2.2 Woning (inclusief aan- en uitbouwen)

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het maximale oppervlak van een woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 125 m²;
- b. de goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 m bedragen, tenzij met de aanduiding 'maximale goothoogte' anders is aangegeven;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen mag per woning ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. bijgebouwen en overkappingen dienen 3 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied, bedraagt ten hoogste 1m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedraagt met een maximum van 50 m².

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 5.1 teneinde een bed & breakfast toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen;
- b. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bed & breakfast mag ten hoogste zijn voorzien van maximaal vijf kamers, met max. 8 slaapplaatsen in totaal;
- d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematoren afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 4 m onder het peil;
- c. burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het Waterschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

7.4 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

- a. Strijdig gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden is niet toegestaan, waarbij onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan:
 - 1. de opslag van bagger en grondspecie;
 - 2. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
 - 3. de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan;
 - 4. de plaatsing van kampeermiddelen, tenzij het de stalling betreft van ten hoogste één toercaravan of boot op het erf bij de woning.
- b. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van bed & breakfast-kamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie Kijfhoek

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Kijfhoek' is de bouw van nieuwe woningen (waaronder begrepen de splitsing van panden in meerdere woningen) niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.2 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 onder b, ten behoeve van het toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m².

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

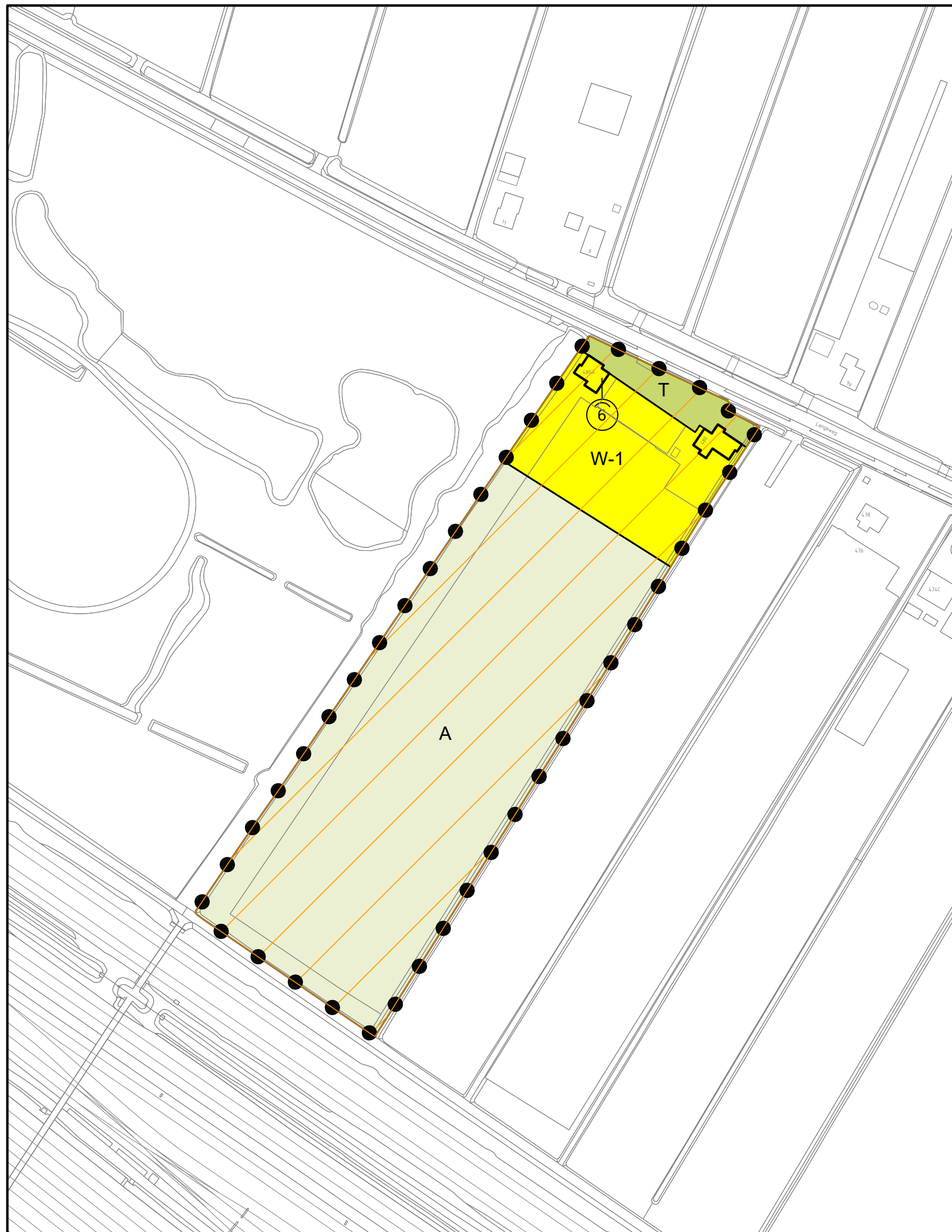
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Langeweg 480a, Heerjansdam'.



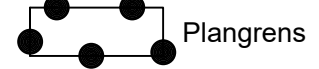
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



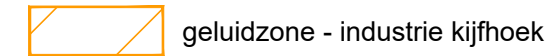
Plangebied



Bestemmingen

- A Agrarisch
- T Tuin
- W-1 Wonen - 1

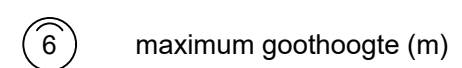
Gebiedsaanduidingen



Bouwvlakken



Maatvoeringen



GEMEENTE ZWIJNDRECHT

2e herziening bestemmingsplan Buitengebied,
locatie Langeweg 480a, Heerjansdam

BESTEMMINGSPLAN



project	20160449		
formaat	A3		
schaal	1:2000	vastgesteld	17-11-2020
kaart	1/1	ontwerp	26-05-2020
getekend	K. Heijmeriks	concept	17-04-2020
idn	NL.IMRO.0642.BP15langeweg480-3001		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl