

GEMEENTE ZWIJNDRECHT

5^E WIJZIGINGSPLAN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, LOCATIE LANGEWEG 478

TOELICHTING

IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.0642.BP15WP05LANGEWG478-2001

PLANSTATUS:

STATUS:

ONTWERP

VASTGESTELD

DATUM:

4 DECEMBER 2023

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Vigerend bestemmingsplan	5
2.3	Toekomstige situatie	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Het Rijk	9
3.2	Provincie Zuid-Holland	10
3.3	Regio IJsselmonde	11
3.4	Gemeente Zwijndrecht	12
4	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Bodem	18
4.6	Water	18
4.7	Archeologie	19
4.8	Ecologie	19
4.9	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	22
5	JURIDISCHE TOELICHTING	24
5.1	Planopzet en systematiek	24
5.2	Toelichting op de regels	24
6	UITVOERBAARHEID	27
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid	27

BIJLAGEN

- 1. ECOLOGIE: QUICKSCAN FLORA & FAUNA**
- 2. ECOLOGIE: AERIUS STIKSTOFBEREKENING**
- 3. GELUID: AKOESTISCH ONDERZOEK**
- 4. ARCHEOLOGIE: ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZWIJNDRECHT**

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de voorgenomen sanering van Glastuinbouw op de locatie Langeweg 478, gelegen in het buitengebied van de gemeente Zwijndrecht. Het wegbestemmen van Glastuinbouw betekent de sloop van de bestaande kas op deze locatie. Aansluitend op de sloop van deze kas zal tevens een hiermee verbonden bedrijfsruimte worden verwijderd. Dit bestemmingsplan legt de beoogde sanering op deze locatie planologisch-juridisch vast.

Het tegengaan van verspreid liggende kascomplexen is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijke beleid van zowel de provincie Zuid-Holland als de gemeente Zwijndrecht. In lijn hiermee is de sanering van Glastuinbouw op de locatie Langeweg 478, inclusief sloop van de hier aanwezige bedrijfsruimte, een direct gevolg van het besluit van 13 april 2023 waarmee de Raad van buurgemeente Ridderkerk het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord heeft vastgesteld. Inmiddels is dit bestemmingsplan onherroepelijk.

In het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord is vastgelegd dat via de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) een kwalitatief hoogwaardig woonlandschap kan worden gecreëerd in polder Oud Reijerwaard. De voorgestane ontwikkeling is mogelijk in combinatie van de sanering van meerdere, verspreid liggende kavels van glastuinbouwbedrijven. Meer concreet heeft de initiatiefnemer van voornoemde ontwikkeling de RvR-rechten verkregen door een voorgenomen grootschalige sanering van glas in het Deltapoort-gebied, verspreid gelegen over de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. In lijn met de RvR-regeling wordt vervolgens in het buitengebied van de gemeente Ridderkerk het beoogde woonlandschap gecreëerd met woningen voor een brede doelgroep.

Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling

Vertrekpunt voor de planvorming is de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (RvR), in 2003 door de provincie Zuid-Holland ingesteld om de kwaliteit van het landschap binnen haar provinciegrenzen te vergroten. Via deze regeling biedt de provincie aan tuinders de mogelijkheid om met hun bedrijf te stoppen en de bedrijfsgebouwen en kassen te slopen, met in ruil de bouw van woningen. Het bouwen van woningen is daarbij mogelijk onder de voorwaarde dat de totale ontwikkeling bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De RvR-regeling is inmiddels geen bestaand provinciaal beleid meer, maar wordt door de provincie nog wel toegepast op basis van oude afspraken of als richtlijn door gemeenten om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied.

De RvR-compensatieregeling brengt met zich mee dat in ruil voor het blijvend saneren van bedrijfsbebouwing of kassen de rechten om daarvoor een woning of woningen terug te bouwen niet op de achterblijvende locatie worden ingezet, maar gebundeld op een beter passende plek.

Met inachtnaam van het bovenstaande geeft het plan Geerpolder invulling aan de regionale Gebiedsvisie Deltapoort 2025 en het daaruit voortvloeiende programma Sanering Glas.

Gebiedsvisie Deltapoort 2025 en sanering Glas

Op 2 februari 2012 heeft de stuurgroep Deltapoort de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 vastgesteld. Met deze Gebiedsvisie geeft de stuurgroep duidelijkheid over welke koers zij kiest voor de ontwikkeling van Deltapoort tot 2025. Als ambitie voor de glassanering is in deze visie opgenomen het gezamenlijk organiseren en uitvoeren van herstructurering/sanering van circa 50 hectare glastuinbouw, onder meer door toepassen van de RvR-regeling. Als opgave voor de glastuinbouw is in de gebiedsvisie opgenomen dat de stuurgroep Deltapoort een scenario uitwerkt, leidend tot de sanering van 50 ha Glas in 2021.

In voorliggende situatie heeft de initiatiefnemer de RvR-rechten op basis van afspraken weten over te nemen van de betreffende grondeigenaren met het doel om via deze rechten een woonlandschap te realiseren in het plangebied Geerpolder. Vanwege de ligging in dit deel van het buitengebied van Ridderkerk, aan de rand van het dorp Rijsoord waar tevens het grootste deel van de RvR-rechten zijn verworven, wordt deze locatie c.q. omgeving als meest passend gezien voor realisatie van het initiatief.

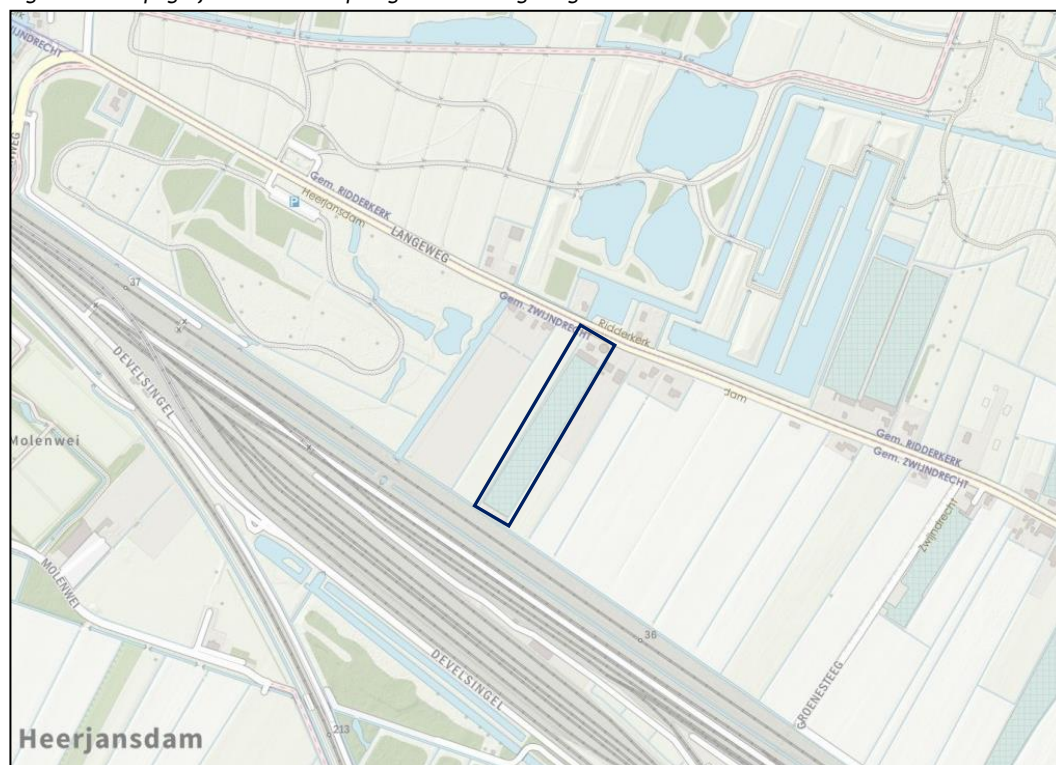
Realisatie van het beoogde woonlandschap in het buitengebied van Ridderkerk, zoals geregeld in het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord, brengt met zich mee dat de sanering van de betreffende glastuinbouw c.q. de te slopen kassen eveneens planologisch geregeld dient te worden. Het gaat daarbij om het verwijderen van de functieaanduiding Glastuinbouw, zoals deze voor de betreffende, verspreid liggende kassen is opgenomen in het bestemmingplan in kwestie.

Vanuit deze achtergrond betreft het voorliggende bestemmingsplan '3^e Herziening Bestemmingsplan Buitengebied, Locatie Langeweg 478 Heerjansdam' het vastleggen van de sanering van glastuinbouw op deze locatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen de Langeweg en de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht in het buitengebied van Heerjansdam. Langs de Langeweg is sprake van een open bebouwingslint: akkers, graslanden, agrarische bebouwing, kassen en een enkele burgerwoning wisselen elkaar af. Op de nabijgelegen percelen, gelegen aan de Langeweg 474 en 480A, heeft in een eerder stadium (vanaf 2020) eveneens sanering van Glastuinbouw plaatsgevonden. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een groothandel in bloemen. Ten westen ervan 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.

Figuur 1.1: Topografisch overzicht plangebied en omgeving.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied Langeweg 478 te Heerjansdam bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zwijndrecht, grenzend aan de grens met de gemeente Ridderkerk. Het plangebied betreft een agrarisch perceel met bedrijfsgebouwen, waaronder een tuinbouwkas, en een bedrijfswoning. Aan de zuidwestzijde van dit perceel bevindt zich het de te saneren glastuinbouw. Concreet zal de aanwezige tuinbouwkas met een oppervlak van circa 12.300 m² en een hiermee verbonden bedrijfsruimte van circa 400 m² en het bassin worden gesloopt.

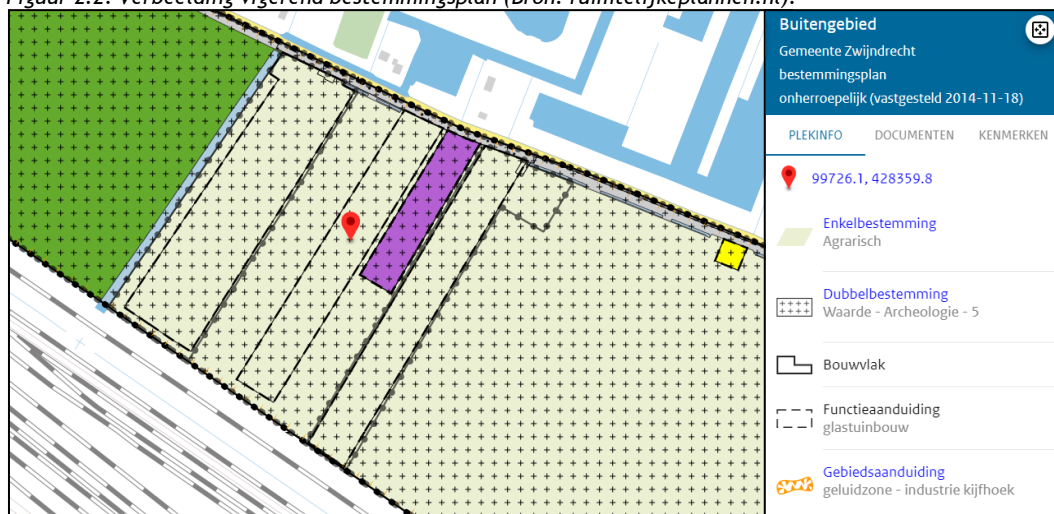
Figuur 2.1: Saneringslocatie glastuinbouw Langeweg 478 te Heerjansdam.



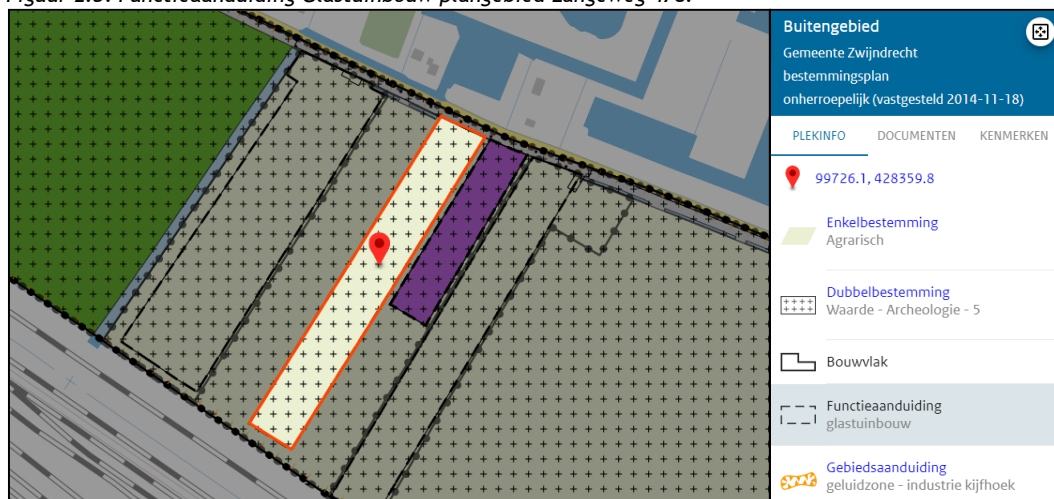
2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied Langeweg 478 geldt het bestemmingsplan Buitengebied, op 18 november 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht. Binnen dit vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied de enkelbestemming *Agrarisch* van toepassing. De aanwezige tuinbouwkas is toegestaan op grond van deze locatie toegekende functieaanduiding *Glastuinbouw*. Daarnaast geldt voor het plangebied en nabije omgeving de dubbelbestemming *Waarde - Archeologie 5*. Tot slot geldt voor dit deel van Heerjansdam de gebiedsaanduiding *'Geluidzone - industrie Kijfhoek'*.

Figuur 2.2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 2.3: Functieaanduiding Glastuinbouw plangebied Langeweg 478.



De voor *Agrarisch* aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt de specifiek in het bestemmingsplan genoemde nevenfuncties, extensief recreatief medegebruik, agrarisch natuurbeheer en weidegang. Aansluitend biedt de bestemming Agrarisch de mogelijkheid om bijbehorende voorzieningen te realiseren, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en wandel-, fiets- en ruiterpaden.

Binnen de bestemming Agrarisch mogen gebouwen, waaronder kassen, worden gebouwd binnen het planologisch bouwvlak. Voor kassen geldt echter dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen Glastuinbouw gebouwd mogen worden. Binnen het plangebied Langeweg 478 is het planologisch bouwvlak gelijk aan de gronden met de functieaanduiding Glastuinbouw.

De voor *Waarde - Archeologie 5* aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor (de bescherming van) gebieden waarvoor een lage archeologische verwachting geldt, vanwege het middeleeuwse klei-op-veenlandschap van de Zwijndrechtse Waard en de aanwezigheid in de ondergrond van diepere oudere stroomgordels.

De gebiedsaanduiding *Geluidzone - industrie Kijfhoek* betekent dat op de betreffende gronden de bouw van nieuwe woningen niet is toegestaan.

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is een tuinbouwkas met een oppervlak van circa 12.300 m² en een hiermee verbonden bedrijfsruimte van circa 400 m² en het bassin gesloopt binnen het plangebied aan de Langeweg 478. Het vrijgekomen deel van de locatie blijft na deze sloop de reguliere agrarische bestemming behouden, maar dan zonder bebouwingsmogelijkheden. De binnen het plangebied aanwezige bedrijfswoning blijft staan en krijgt een reguliere woonbestemming. Aanvullend worden de bestemmingen Tuin en Water aan (delen van) de planlocatie toegevoegd. Bij dit alles blijven de gebruikelijke regels voor bijgebouwen conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaan. Dit houdt in dat per woonperceel maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

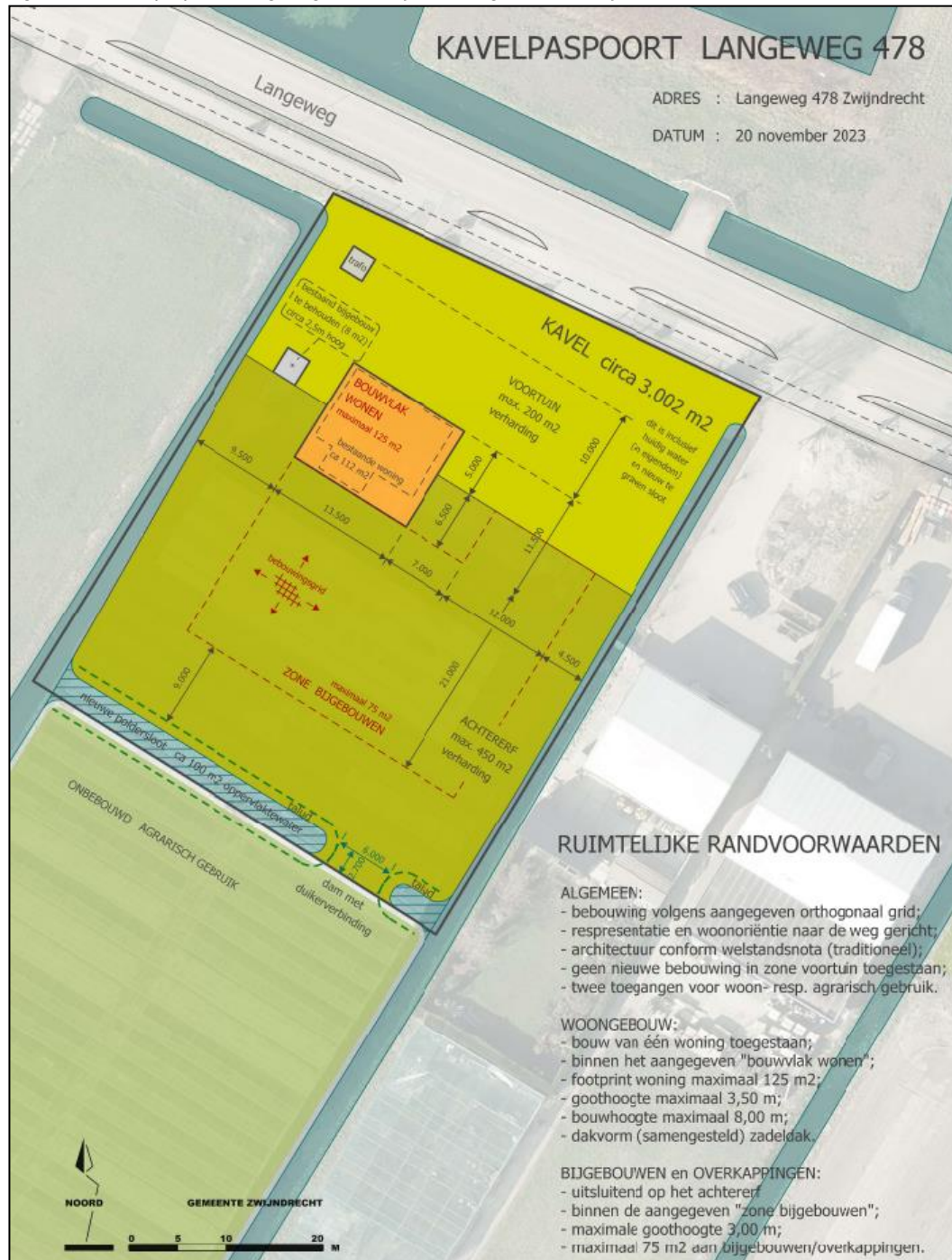
Figuur 2.4 vormt een weergave van het proces waarbij de bestaande situatie wordt omgezet naar de beoogde situatie met meer ruimtelijke kwaliteit.

Figuur 2.4: Planontwikkeling Langeweg 478: van huidige situatie naar beoogde situatie.



De beoogde situatie is in de vorm van een 'kavelpaspoort', met inbegrip van ruimtelijke randvoorwaarden, weergegeven in figuur 2.5. Dit kavelpaspoort is tevens opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Figuur 2.5: Kavelpaspoort Langeweg 478 Heerjansdam, gemeente Zwijndrecht.



3 BELEIDSKADER

3.1 Het Rijk

Nationale Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze nieuwe wet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is, als opvolger van de huidige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

Met de NOVI als nieuwe omgevingsvisie geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

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

Toetsing sanering Glastuinbouw

Gezien de voortzetting van het agrarisch gebruik van het plangebied, zonder Glas en met meer kwaliteit van de (open) ruimte, kan worden gesteld dat voorliggende sanering van Glastuinbouw op lokaal niveau bijdraagt aan de op Rijksniveau genomen beleidskeuzes en gestelde prioriteiten.

Duurzame verstedelijking

Als opvolger van de SVIR is ook in de NOVI het nationale belang van duurzame verstedelijking opgenomen. Duurzame verstedelijking wordt daarbij gezien als doelstelling én belangrijk instrument bij het toetsen van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder (tot april 2017) van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door

de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Zo geldt voor woningbouw volgens vaste jurisprudentie dat pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gebouwd.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met inbegrip van het planologisch omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning vormt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking daarmee niet nodig.

Conclusie Rijksbeleid

De met dit bestemmingsplan beoogde situatie is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

3.2 Provincie Zuid-Holland

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, laatstelijk geconsolideerd op 1 april 2023, omvat het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving, gericht op een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede kwaliteit van de leefomgeving. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, beoogt dit kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits’ benadering: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er sprake is van behoud of versterking van ruimtelijke kwaliteit. Het beleid richt zich daarbij op het behoud of het vergroten van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het buitengebied.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met inbegrip van het planologisch omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning kan worden gezien als een verbetering van de kwaliteit van de (open) ruimte en vormt daarmee geen strijdigheid met het ruimtelijke kwaliteitsbeleid op provinciaal niveau.

Groene buffers tussen stedelijk en landelijk gebied

De provincie wil in alle overgangszones van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad enerzijds en de luwte van aangrenzende groene ruimte anderzijds. Dit contrast wordt gezien als een belangrijke kwaliteit. Daarom heeft de provincie deze gebieden aangewezen als ‘Groene buffer’ en als zodanig beschermd. Meer concreet zijn de groene buffers opgenomen in categorie 2 van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit, ofwel ‘gebieden met een specifieke kwaliteit’. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen hier mogelijk zijn, maar is extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling van belang om schaal en karakter van deze gebieden in stand te houden.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met inbegrip van het planologisch omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning kan worden gezien als een verbetering van de kwaliteit van de (open) ruimte en vormt daarmee geen strijdigheid met het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid op provinciaal niveau.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Ruimtelijke kwaliteit

In afstemming op de Omgevingsvisie hanteert de provincie het handelingskader Ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Vanuit deze achtergrond zijn in de Omgevingsverordening Zuid-Holland drie scenario's opgenomen, volgens welke een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft de volgende mogelijkheden:

1. *Inpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet niet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
2. *Aanpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past wel binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau. In dat geval wordt deze ontwikkeling uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.
3. *Transformeren*: de ruimtelijke ontwikkeling past niet bij de bestaande gebiedsidentiteit. In dat geval wordt deze ontwikkeling uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door 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 rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met inbegrip van het planologisch omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning kan worden gezien als een inpassing van het plangebied, die zal worden uitgevoerd teneinde ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan dit deel van Heerjansdam.

Conclusie provinciaal beleid

De met dit bestemmingsplan beoogde situatie is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het provinciale beleid.

3.3 Regio IJsselmonde

Gebiedsvisie Deltapoort 2025

De gemeenten Zwijndrecht, Ridderkerk, Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht hebben onder de paraplu van Deltapoort samengewerkt aan de opgave om verspreid liggend Glas binnen IJsselmonde te saneren. In februari 2012 is hiertoe onder meer de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (IJsselmonde-Oost) vastgesteld. Deze visie biedt het ruimtelijk kader waarbinnen verschillende gebiedsopgaven binnen Deltapoort, waaronder de sanering van bedrijven binnen de sector glastuinbouw, kunnen worden uitgevoerd met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied. In het buitengebied van Deltapoort zijn in basis c.q. ten tijde van vaststelling van de gebiedsvisie circa 90 glastuinbouwbedrijven aanwezig en bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan glas van deze bedrijven in totaal circa 104 hectare.

In de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is opgenomen dat de belangrijkste voorwaarde voor een RvR-ontwikkeling is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Om hier meer richting aan te geven hebben de samenwerkende gemeenten in april 2014 de handreiking Ruimte voor Ruimtelijke kwaliteit voor Oost-IJsselmonde vastgesteld. Als vertrekpunt is daarin opgenomen dat de RvR-regeling niet voor alle glastuinbouwbedrijven reële mogelijkheden biedt om op de eigen locatie woningen terug te bouwen.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met inbegrip van het planologisch omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning geeft invulling aan de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

Conclusie regionaal beleid

De met dit bestemmingsplan beoogde situatie is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het regionale beleid.

3.4 Gemeente Zwijndrecht

Omgevingsvisie Zwijndrecht

De Omgevingsvisie Zwijndrecht (vastgesteld op 8 december 2020) schetst de beoogde ontwikkelingsrichting van de gemeente Zwijndrecht. Dit doet de gemeente Zwijndrecht niet zonder oog te hebben voor de regionale opgaven waar alle gemeenten in de Drechtsteden voor staan. De Drechtsteden hebben afspraken gemaakt over verschillende onderwerpen die van invloed zijn op de omgevingsvisie. Deze afspraken heeft de gemeente Zwijndrecht gebruikt als basis voor haar Omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema Aantrekkelijkheid en Identiteit is in de omgevingsvisie onder meer opgenomen dat, waar mogelijk, de stenige woon- en werkgebieden vergroend worden. In lijn hiermee vormt het versterken van de toegankelijkheid en verhoging van de belevingskwaliteit van het buitengebied eveneens een kernpunt binnen deze visie. Mede met het oog op een verantwoord klimaatbeleid is in de omgevingsvisie als kernpunt opgenomen dat wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen dient te worden middels het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Afname van verhard oppervlak geldt hier als de meest voor de hand liggende oplossing.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met inbegrip van het planologisch omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning is in lijn met de kernpunten binnen het thema Aantrekkelijkheid en Identiteit van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

Conclusie

De met dit bestemmingsplan beoogde situatie is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het gemeentelijke beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Hierbij gaat het vooral om de vraag welke afstand aanvaardbaar is tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstand tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Figuur 4.1 geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Figuur 4.1: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’).

Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied ^a	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

^a Omgevingstype ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’: een omgeving die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen hier vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

* Omgevingstype ‘gemengd gebied’: gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot gemengd gebied.

Toetsing sanering Glastuinbouw

Gezien de ligging aan een doorgaande weg en de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving kan het plangebied worden getypeerd worden als gemengd gebied. De aan de sanering van Glastuinbouw verbonden omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning binnen het plangebied kan worden gezien als een milieugevoelige ontwikkeling.

Ten oosten van het plangebied is een groothandel in bloemen gesitueerd, een bedrijf uit milieucategorie 2. Binnen gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. De afstand van de bedrijfswoning binnen het plangebied, die wordt omgezet naar een burgerwoning, tot het bedrijfsperceel bedraagt circa 28 meter. Dit is minder dan de te hanteren richtafstand.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Het aspect Geluid is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ten opzichte van geluidbronnen, zoals wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wgh richt zich op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Om te komen tot een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kent de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. In figuur 4.2 zijn de normen voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen per bronsoort weergegeven.

Figuur 4.2: Geluidnormen Wgh.

		Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Wegverkeer	Binnenstedelijk	48 dB	63 dB
	Buitenstedelijk (rijkswegen)	48 dB	53 dB
Railverkeer		55 dB	68 dB
Industrielawaai		50 dB(A)	55 dB(A)

Wanneer niet aan de voorkeursgrenswaarden voldaan kan worden, kan op grond van de Wgh een hogere waarde worden vastgesteld. In voorkomend geval moet eerst worden onderzocht of maatregelen mogelijk zijn die de geluidbelasting kunnen reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk, waarvoor de Wgh een voorkeursvolgorde heeft aangegeven, namelijk:

1. Bronmaatregelen.
2. Maatregelen in de geluidsoverdracht.
3. Maatregelen bij de ontvanger.

Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld het toepassen van een 'stil type' asfalt als wegdek in plaats van gewoon asfalt of het aanbrengen van geluiddempers op de spoorrails. Het plaatsen van een geluidscherm is een maatregel in de overdracht van het geluid. Maatregelen bij de ontvanger hebben betrekking op de gevelisolatie van de geluidgevoelige bestemming.

Het is niet altijd nodig of mogelijk maatregelen te treffen. Op grond van de volgende twee in de Wgh opgenomen criteria kan van het treffen van maatregelen worden afgezien:

- Maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.
- Maatregelen ondervinden ernstige bezwaren van: stedenbouwkundige, verkeerskundige of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Toetsing sanering Glastuinbouw

Als akoestisch relevante ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan geldt de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. In lijn met de hier te volgen ruimtelijke procedure stelt de Wgh (art. 76) dat de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft 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 aan de orde en het treffen van maatregelen is in dit geval dan ook niet noodzakelijk. Ten aanzien van railverkeerslawaai en industrielawaai dient bij een procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan wel te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh omdat het hoofdstuk Industrielawaai in de Wgh en het hoofdstuk Spoorweglawaai in het Besluit geluidhinder géén artikel kennen dat onderzoek naar bestaande situaties uitsluiten.

Voorliggende bestemmingsplanwijziging voor het woongebruik aan de Langeweg 478 is vergelijkbaar met de bestemmingsplanwijzigingen zoals deze recent zijn doorgevoerd voor de woningen aan de Langeweg 480a, 480 en 474, die op vergelijkbare afstanden tot de Langeweg, de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht en het gezoneerde industrieterrein Kijfhoek zijn gesitueerd.

Met inachtnaam van het voorgaande is voor het planologisch omzetten van bedrijfs- naar burgerwoning aan de Langeweg 478 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Langeweg 478 onderzocht en geïnterpoleerd op basis van het recent uitgevoerde akoestisch onderzoek met betrekking tot de nabij gelegen woningen aan de Langeweg. Op basis van het uitgevoerde onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Voor de woning aan de Langeweg 478 dient een hogere waarde ten gevolge van railverkeerslawaai en industrielawaai van respectievelijk 60 dB en 55 dB(A) te worden vastgesteld.
- De geluidbelasting door industrie- en railverkeerslawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarden. Omdat de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden, kan voor de woning een hogere grenswaarde worden vastgesteld.
- Het wegverkeerslawaai hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden omdat de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt geregeld middels een bestemmingsplanprocedure. Het vaststellen van een hogere waarde is dan niet aan de orde en het treffen van maatregelen is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

Uit de conclusie van het akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere waarde voor railverkeerslawaai en industrielawaai nodig is. Om de benodigde hogere geluidwaarde vast te kunnen stellen is een toets aan het Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening Gemeente Zwijndrecht nodig.

Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening Gemeente Zwijndrecht

Op 30 januari 2018 heeft de gemeente Zwijndrecht het Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In deze beleidsnota leggen burgemeester en wethouders vast hoe ze omgaan met de bevoegdheid om binnen de grenzen van hun gemeente een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde vast te stellen: een 'hogere waarde'. Tevens gaat de beleidsnota nader in op de wijze waarop ze de afweging maken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de benodigde hogere geluidwaarde vast te kunnen stellen zijn in de beleidsnota de volgende aspecten opgenomen, waaraan getoetst wordt:

- *Beoordeling cumulatieve geluidbelasting*
Het College van B&W beoordeelt akoestische onderzoeken ten eerste op basis van de cumulatieve geluidbelasting. In onderhavige situatie bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} ten gevolge van 60 dB(A) railverkeer en 55 dB(A) industrielawaai ter plaatse van (de voor wegverkeerslawaai geluidluwe) achtergevel 59 dB(A).
- *Afweging van maatregelen*
Vervolgens wordt beoordeeld of er afdoende onderzoek is gedaan naar maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Ten aanzien van industrielawaai en railverkeerslawaai zal het aanbrengen van zeer lange geluidschermen langs industrieterrein Kijfhoek en langs de spoorlijn op voorhand voor een enkele, reeds bestaande woning op bezwaren stuiten van financiële aard en niet in verhouding staan met de gewenste geluidreductie.

- *Afweging woon- en leefklimaat*

Het College van B&W stelt de benodigde hogere waarde(n) vast, indien is aangetoond dat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of uitvoering daarvan op ernstige bewaren stuit en zij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving acceptabel acht. Als geluidreducerende maatregel kan bijvoorbeeld een geluidscherm van circa 2 m in de tuin aan de zuidkant van de woning worden geplaatst. Hiermee kan in principe een geluidluw geveldeel en buitenruimte worden gerealiseerd. Het plaatsen van een dergelijk scherm betekent echter een grote en ongewenste beperking van de (visuele) kwaliteit van deze woon- en leefomgeving op deze locatie.

De motivering voor de vast te stellen hogere waarden en het maatregelenonderzoek is uitvoerig beschreven in het gehanteerde akoestisch onderzoek, zoals uitgevoerd bij de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan voor de naastgelegen woningen aan de Langeweg 480a, 480 en 474. De rapportage van het akoestisch onderzoek voor de locatie Langeweg 478 is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Conclusie

Met inachtnaam van het nemen van een besluit Hogere geluidwaarde vormt het aspect Geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen, zoals fijn stof en stikstofoxiden, in de buitenlucht. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. Ter indicatie: in relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Een project dat onder deze grenswaarde ligt, is in beginsel NIBM.

Toetsing sanering Glastuinbouw

Het saneren van Glastuinbouw met behoud van de agrarische bestemming van de vrijkomende gronden, gekoppeld aan het functioneel omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning binnen het plangebied, kan worden gezien als een NIBM-ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid (EV) beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Het gaat daarbij om risico's als gevolg van werken met gevaarlijke stoffen, de opslag en het transport ervan over weg, water en spoor en door ondergrondse buisleidingen. Risico's waar personen aan blootgesteld worden zonder dat zij deel zijn van de activiteiten die deze risico's veroorzaken. Het EV-beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Bij deze afwegingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

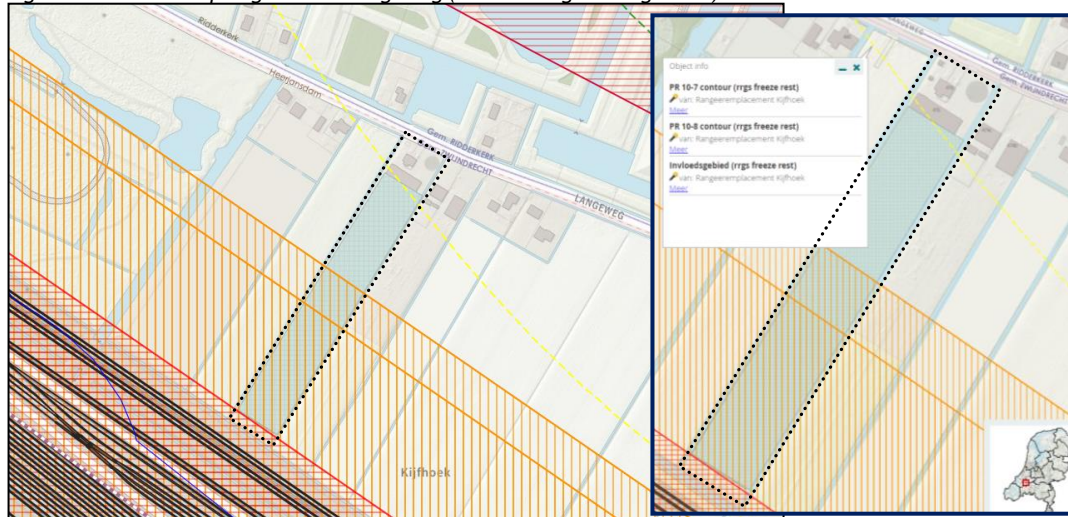
Groepsrisico (GR)

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Het GR drukt daarmee de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Toetsing sanering Glastuinbouw

Als EV-relevante ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan geldt de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van de algemeen door gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV kan in dit opzicht worden geconstateerd dat deze woning gelegen is buiten EV-zones met een significante beïnvloeding van de woning. Het meest nabijgelegen EV-invoedsgebied betreft het rangeeremplacement Kijfhoek, tot uiting komend via de PR10-7 en PR10-8 contour achter deze woning. De in deze omgeving aanwezige EV-zones zijn weergegeven in figuur 4.3.

Figuur 4.3: EV-zones plangebied en omgeving (Bron: EV-signaleringskaart).



Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat het functioneel omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning geen significante impact heeft op het aspect Externe Veiligheid in dit deel van Heerjansdam.

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met een voortzetting van het agrarisch gebruik van de vrijkomende gronden, gekoppeld aan het planologisch omzetten van een reeds aanwezige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning vormt in beginsel geen ontwikkeling met een negatieve impact op dan wel beïnvloeding vanuit het aspect Bodem.

Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van een plangebied en zijn omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om aan te geven óf en in welke mate deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden -> bergen -> afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de Watertoets in het leven geroepen. Het doel van deze toets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Hierdoor wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast, hetgeen een ongewenste situatie is.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met een voortzetting van het agrarisch gebruik van de vrijkomende (open) gronden betekent per definitie een vermindering van het bebouwd c.q. verhard oppervlak binnen het plangebied. De aan de Glastuinbouwsanering gekoppelde omzetting van de reeds aanwezige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning is in beginsel een ontwikkeling zonder toename van het verhard oppervlak.

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan. Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing sanering Glastuinbouw

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 als er grondbewerkingen worden uitgevoerd dieper dan 50 cm. Omdat er in de directe nabijheid van het plangebied al eerder archeologisch onderzoek is uitgevoerd, met als resultaat dat in deze omgeving geen aanwijzingen zijn gevonden die duiden op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische waarden, heeft de gemeente besloten dat het plangebied kan worden vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht. Het advies tot dit besluit, afkomstig van Archeologie Gemeente Zwijndrecht, is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

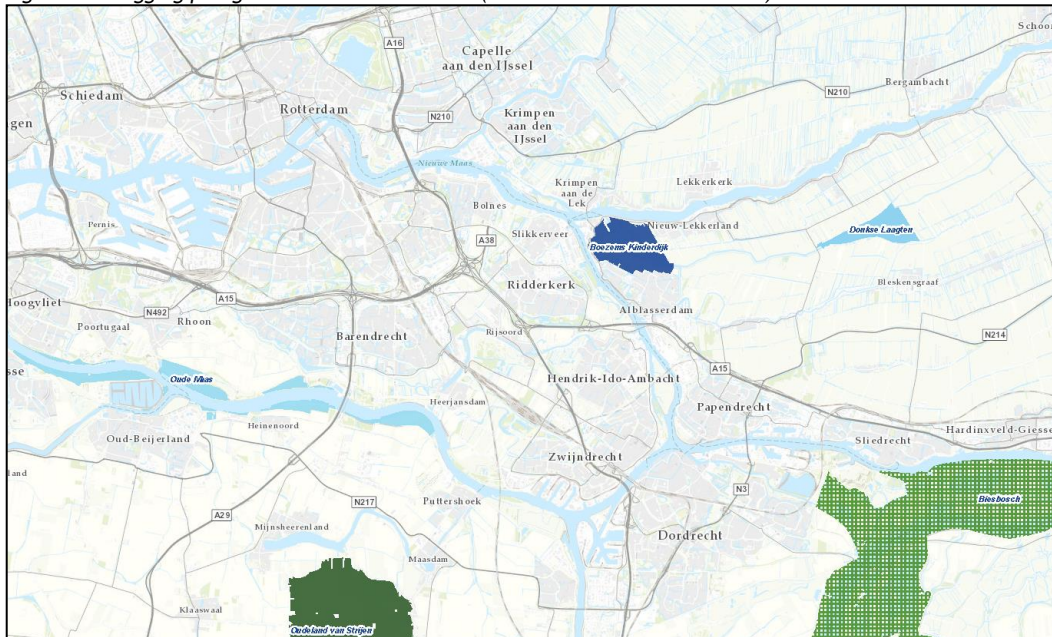
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Toetsing sanering Glastuinbouw

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van een Natura2000-gebied en grenst niet aan het NNN. Er zal daarmee geen rechtstreekse aantasting plaatsvinden op soorten die voor omliggende natuurgebieden zijn aangewezen. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied is Oude Maas, gelegen op circa 2,5 kilometer van het plangebied (zie figuur 4.4). Het meest nabijgelegen NNN-gebied bevindt zich op circa 800 meter van het plangebied (zie figuur 4.5).

Figuur 4.4: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000 (Bron: Provincie Zuid-Holland).



Figuur 4.5: Ligging plangebied t.o.v. NNN (Bron: Provincie Zuid-Holland).



Natura2000 versus stikstofdepositie

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder (recreatie)woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf 11 oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het PAS nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen. Samengevat betekent dat (onder meer) dat initiatiefnemers, die aan kunnen tonen dat hun projecten per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat deze geen significante effecten op Natura 2000-gebieden hebben, weer vergund kunnen worden.

Tot slot is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer 3 resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering maakte een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling gold voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak Porthos echter de partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening (AERIUS) voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden.

AERIUS Calculator

Om voor afzonderlijke projecten het effect op Natura 2000-gebieden aan te tonen is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Het rekeninstrument AERIUS Calculator berekent zowel de stikstof- als ammoniakdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. Met het rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De uitkomst van de berekening geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.

Op 7 juli 2023 is aan de hand van de actuele AERIUS Calculator versie 2022 de AERIUS-berekening uitgevoerd voor de Glastuinbouwsanering binnen het plangebied Langeweg 478 in Heerjansdam. Deze berekening toont aan dat deze sanering niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. De stikstofdepositie bedraagt maximaal 0,00 mol/ha/jaar. Het project leidt derhalve niet tot een verslechtering van

de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De AERIUS-rapportage is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming: quickscan Flora & Fauna

Ten aanzien van het deelaspect Soortenbescherming is in juni 2023 een QuickScan Flora & Fauna binnen het plangebied uitgevoerd, waarbij met name is gekeken naar (potentieel) aanwezige beschermde soorten in/nabij de te slopen kas en het aangrenzende bedrijfsgebouw. De QuickScan heeft aangetoond dat er binnen het onderzochte plangebied geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten voorkomen. Er hoeft geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden en is een ontheffing op grond van de Wnb niet aan de orde. De rapportage van de QuickScan Flora & Fauna is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het aspect Ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Woningbouw is in het Besluit m.e.r. gekoppeld aan de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan de drempelwaarde (kolom 2), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

Toetsing sanering Glastuinbouw

De voorliggende sanering van Glastuinbouw met een voortzetting van het agrarisch gebruik van de vrijkomende gronden, gekoppeld aan het planologisch omzetten van een reeds aanwezige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning, vormt geen m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit.

Conclusie

Vanuit de m.e.r.-procedure zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Planopzet en systematiek

De beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige

gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Bestemmingen

Agrarisch

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

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij in de regels onder meer is opgenomen dat de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 1 m. bedraagt.

Water

De voor Water aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor watergangen, oevers en waterpartijen alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen, taluds en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen kunstwerken, waaronder bruggen en duikers, worden gerealiseerd.

Wonen - 1

De bestaande bedrijfswoning is voorzien van de passende bestemming Wonen - 1. Binnen deze bestemming is een bouwvlak toegekend waarbinnen bebouwing is toegestaan. Naast de woonfunctie zijn beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Binnen het woonperceel is maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van de Wro te worden overlegd met waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Parallel aan dit wettelijk vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is voor een periode van 6 weken. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is de beoogde sanering van Glastuinbouw op de locatie Langeweg 478 op informele wijze gecommuniceerd met (direct) omwonenden, waarvan een aantal relatief recent eveneens het saneren van Glas op hun perceel hebben uitgevoerd. Aanvullende formele (buurt)bijeenkomsten, zoals informatieavonden, zijn in het voortraject van deze plan- en besluitvorming niet aan de orde geweest.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS). Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt in voorkomend geval met het besluit van de ABRvS.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering en kosten van het voornemen berusten volledig bij de initiatiefnemer. Met de gemeente Zwijndrecht is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere is geregeld dat eventuele uitgekeerde (tegemoetkomingen in) planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar en wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal verzekerd is.