

Raad van de gemeente Zwijndrecht  
Postbus 15  
3330 AA ZWIJNDRECHT

Datum  
15 juli 2026

Ons nummer  
202602152/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen

[REDACTED]

Onderwerp

Zwijndrecht  
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e  
herz. Buitengebied, locatie [REDACTED],  
Heerjansdam

Procedure

Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door

[REDACTED].

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Zwijndrecht.  
De datum hiervan is 2 juni 2026.

#### Vervolgcorrespondentie

Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.

De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

#### Ons Werk

Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van de Raad van State ([www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak](http://www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak)). Daar vindt u onder het kopje "Lees meer over" informatie en filmpjes over de specifieke fasen van een procedure bij de Afdeling. U kunt op deze manier steeds snel de informatie vinden die voor u op dat moment relevant is. Beschikt u niet over internet dan kunt u een brochure over de werkwijze van de Afdeling telefonisch opvragen via bovengenoemd telefoonnummer.

Door de werkvoorraad van de Afdeling en de complexiteit van een zaak, kan de behandeling van de zaak een tijd duren. Houdt u er rekening mee dat u in bepaalde fasen van de procedure even niets van ons hoort.

#### Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar [www.raadvanstate.nl/privacyverklaring](http://www.raadvanstate.nl/privacyverklaring).

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier



202602152/1/R3  
+ 202602152/2/R3

██████████ (Chantaly)

**Van:** ██████████@forfarmers.eu  
**Verzonden:** dinsdag 14 juli 2026 16:03  
**Aan:** Afdeling bestuursrechtspraak (Veilig Mailen)  
**Onderwerp:** nieuw beroep  
**Bijlagen:** 2026-07-14 Beroepschrift TAM-omgevingsplan ██████████ Heerjansdam.pdf;  
2026-07-14 Verzoek vovo TAM-OP ██████████ Heerjansdam.pdf

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

① Dit bericht is verzonden via ██████████ Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

Gemachtigde van:

██████████  
██████████

202602152/1/R3



**PER AANGETEKENDE POST**

Aan de Afdeling bestuursrechtspraak  
van de Raad van State

Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

**Tevens via webformulier Veilig Mailen**

ForFarmers FarmConsult  
en Heijen

NL- Postbus 91  
NL-7240 AB Lochem

T  
F  
@forfarmers.eu  
www.farmconsult.nl

Lochem, 14 juli 2026

Referentie: DH/1613/202607-BS-TAMOP-LW9HD

**Beroepschrift vaststellingsbesluit "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie Heerjansdam"**

Hoogedelgestrenge heer/vrouwe,

Als gemachtigde van (zie **productie 1**, hierna aan te duiden als: 'cliënt'), woonachtig en exploitant van een rundveebedrijf aan de , dien ik beroep in tegen het besluit van de gemeenteraad van Zwijndrecht van 2 juni 2026 (hierna: 'het besluit'), waarbij het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie Heerjansdam" (hierna: 'het TAM-omgevingsplan') gewijzigd is vastgesteld. Een kopie van de bekendmaking van dit besluit in het Gemeenteblad treft u bijgaand aan (zie **productie 2**).

Cliënt kan zich niet met het besluit verenigen. Ter onderbouwing strekt het volgende.

**1. Ter ingeleide: wat is het gevolg van het besluit**

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is het volgende aangegeven over het gevolg van het besluit:

*"Na overleg tussen de gemeente en de eigenaar is overeengekomen om het agrarisch bouwvlak te schrappen. Gelijktijdig worden de gronden van het kadastrale perceel sectie B, nummer 1745 verkocht aan Staatsbosbeheer, zodat deze gronden kunnen worden betrokken bij het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' met een klein bouwvlak voor Staatsbosbeheer (afgekort SBB) ten behoeve van materieel-opslag. Als compensatie hiervoor kan op het kadastrale perceel sectie B, nummer 1744 een woning worden gebouwd in het bebouwingsint."*

**2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing opslag SBB**

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde van de opslag van SBB is in artikel 4, lid 4.5.2., van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting is onzes inziens om de volgende redenen onvoldoende rechtszeker:

- Er wordt voorgeschreven om "uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de bebouwing" de landschappelijke inpassing te realiseren. Het plantseizoen is ten onrechte niet nader gedefinieerd, zodat niet duidelijk is wanneer de voorwaardelijke verplichting gerealiseerd moet zijn;
- Voor de uitvoering van de landschappelijke inpassing is verwezen naar het in Bijlage 1 opgenomen Kavelpaspoort SSB; inrichtingsschets. Uit deze schets blijkt onvoldoende om welke soort beplanting het gaat.



FarmConsult is onderdeel van ForFarmers Nederland B.V.

KvK 08207868, BTW NL8213.49.259, ABN AMRO



### 3. Toetsing aan Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de motivering vindt in paragraaf 3.2.2 een toetsing van het voornemen aan de regels van de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' (hierna: de omgevingsverordening) plaats. Onder 'Ruimtelijke kwaliteit' wordt het voornemen getoetst naar het provinciale kader dat daarover in de omgevingsverordening is opgenomen.

Terecht wordt onderkend dat het plangebied onder andere binnen de aanduiding 'gebieden met beschermingscategorie 2, groene buffer' ligt. Volgens de motivering zijn de richtpunten niet in het geding. Het betreft onzes inziens de 'relevante richtpunten' waar voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op grond van artikel 7.43a, tweede lid, van de omgevingsverordening rekening mee moet worden gehouden. Deze 'relevante richtpunten' zijn volgens artikel 7.43, tweede lid, aanhef en onder c, van de omgevingsverordening genoemd in bijlage IX onder A. In de motivering vindt onzes inziens ten onrechte geen nadere toetsing plaats aan de daarin opgenomen relevante richtpunten voor de groene buffer.

In de motivering wordt gesteld dat het naastgelegen natuurgebied 'Devel - Kleine Lindt' op grond van Kaart 16 van de omgevingsverordening is aangeduid als 'Recreatiegebied in beschermingscategorie 2'. Wij kunnen dit niet volgen. Immers, als wij de betreffende kaart raadplegen, dan is het naast gelegen natuurgebied niet als zodanig aangeduid:

### gebieden met beschermingscategorie 2, recreatiegebied



Volgens de motivering voorziet het voornemen in een ruimtelijke ontwikkeling van het soort 'aanpassen'. Op grond van de regels van de omgevingsverordening is een toetsing aan de regels van artikelen 7.43d en 7.43e dan voorgeschreven. In de motivering komen wij een dergelijke toetsing ten onrechte niet tegen.



Ook zijn op het voornemen ingevolge artikel 7.43a, derde lid van de omgevingsverordening voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde, vijfde en zesde lid, de artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n van toepassing. De motivering onderkend weliswaar de toepasselijkheid van artikel 7.42, vijfde lid, van de omgevingsverordening, maar laat een kenbare toetsing aan de van toepassing zijnde artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n ten onrechte achterwege.

#### 4. Regionaal beleid: behoud open karakter

In motivering wordt zowel in paragraaf 3.2.3 met de toetsing aan het Gebiedsprofiel IJsselmonde als in paragraaf 3.3.2 met de toetsing aan de Gebiedsvisie Deltapoort 2025 geconstateerd dat het plangebied ligt binnen een locatie waarbij behoud van het 'open en weidse karakter' van belang is, alsmede belangrijke kernkwaliteit van het gebied de openheid en zichtlijnen zijn. Gesteld wordt dat de sanering van het agrarisch bouwvlak bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door meer openheid te creëren.

Dit kunnen wij niet volgen. Op dit moment is er op het perceel enkel een bestaand gebouw met beperkte omvang aanwezig. Van een akkerbouwbedrijf met volwaardige bedrijfsbebouwing is ter plaatse van [REDACTED] weg 9a zelfs nooit sprake geweest. De toenmalige exploitant verbouwde op het perceel aardappelen, pe-  
nen of uien en verkocht deze gewassen in het bestaande gebouw. Deze bedrijfsactiviteiten zijn al langere tijd niet meer aanwezig, zodat er geen sprake meer is van een akkerbouwbedrijf.

Het TAM-omgevingsplan voorziet echter in de toevoeging van een compensatiewoning en een nieuw bouwvlak voor materieelopslag. Naar onze mening komt dit het behoud van de openheid in het gebied juist niet ten goede. Dit klemmt eens te meer, nu in het verleden vanwege het open polderlandschap vanuit gemeent-  
tezijde (zeer) kritisch gereageerd op bedrijfsontwikkelingsplannen van de rundveehouderij.

In de beschrijving van de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit in paragraaf 3.3.3 van de motivering ligt de focus voor het plangebied vooral op de ruimte die daarin geboden zou worden voor het toevoegen van compacte poldererven op relatief grote afstand van elkaar. Uit deze handreiking volgt echter (ook) de ambitie van behoud van de beleving van de open polder. Er staat immers letterlijk "De openheid van de landbouwpolder staat hier voorop". De conclusie in de toetsing van het planinitiatief, dat er sprake is van een compact poldererf voor de toe te voegen woning en dat de landschappelijke inpassing van het bouwvlak van SBB zorgvuldig geborgd is, is zodoende een te eenzijdige weergave en een te opportunistische gevolgtrekking. Temeer, nu er met het planinitiatief juist geen sprake is van compacte poldererven op relatief grote afstand, nu op het perceel op korte afstand twee bouwvlakken mogelijk worden gemaakt.

#### 5. Milieueffectrapportage

Onder 'Onderzoek / beoordeling' van paragraaf 4.1.1 'Milieueffectrapportage' van de motivering wordt als wettelijke grondslag voor het beoordelen of sprake is van een verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapport ten onrechte voorbijgegaan aan artikel 16.36, tweede lid, van de Omgevingswet:

*"Het bevoegd gezag voor een plan of programma maakt bij de voorbereiding daarvan een milieueffectrapport als bij de voorbereiding van dat plan of programma op grond van artikel 16.53c een passende beoordeling moet worden gemaakt."*

Nu de toetsing aan het bestaan van de mer-plicht op dit punt niet is uitgevoerd, is zij onvolledig en daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Hoewel in de motivering in (te) zeer algemene bewoordingen wordt gesteld dat het voornemen niet is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) of een landinrichtingsproject in de zin van categorie 12 van diezelfde bijlage, wordt er





toch gesproken over een mer-beoordeling die zou zijn uitgevoerd. Dit laatste impliceert dat het TAM-omgevingsplan voor het voornemen wel kaderstellend is. En dan geldt in het planspoor een mer-plicht en geen mer-beoordelingsplicht. Dit blijft ten onrechte buiten beschouwing.

Overigens zijn de drie genoemde onderzoeken op het gebied van akoestiek, bodem en ecologie onvoldoende om een zorgvuldige beoordeling te kunnen uitvoeren van de vraag of het voornemen leidt tot aanzienlijke milieugevolgen.

## 6. Milieuzonering

In paragraaf 4.1.2 van de motivering wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. Hiervoor wordt aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Over het gebiedstype dat van toepassing is op de beoordeling van de inpasbaarheid van het voornemen in de omgeving aan de hand van deze VNG-brochure wordt gesteld dat het ter plaatse niet gaat om een rustig buitengebied, maar om een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verlaagd. Wij kunnen deze redenering voor dit deel van het buitengebied niet volgen, nu er sprake is van zeer verspreide bebouwing die overwegend bestaat uit woningen en agrarische bedrijven. Dit kwalificeert naar onze mening juist als een rustig buitengebied.

De verlaging van de richtafstand met één afstandstap is om die reden niet toegestaan, waardoor er in de motivering geen sprake is van een zorgvuldige uitgangssituatie bij de beoordeling van de milieuzonering.

### a. Beoordeling veehouderijbedrijf cliënt

Er kan bij het veehouderijbedrijf van cliënt in tabel 4.3 dus niet uitgegaan worden van een verlaagde richtafstand van 50 meter, maar dit dient 100 meter te zijn. Als we uitgaan van de juiste richtafstand van 100 meter, dan luidt de conclusie dat het bouwvlak van de compensatiewoning niet alleen op slechts 40 meter van de grens van het agrarisch bouwvlak ligt (en dus ruimschoots niet voldoet aan de richtafstand), maar ook op circa 60 meter van de quarantainestraling die nu in aanbouw is. Hieruit volgt dat de compensatiewoning ook feitelijk op een te korte afstand van een rundveestal is geprojecteerd in het kader van milieuzonering. Dit betekent dat het TAM-omgevingsplan leidt tot een ontoelaatbare beperking van de bedrijfsvoering van cliënt.

De toetsing van het woon- en leefklimaat van de compensatiewoning en van de vraag of het voornemen leidt tot inperking van de bedrijfsvoering van de rundveehouderij vertoont nog meer gebreken. Hoewel terecht wordt opgemerkt dat daarbij gekeken moet worden naar de maximaal planologische mogelijkheden van (onder andere) de rundveehouderij, wordt na vaststelling van een kortere afstand tussen het bouwvlak van de compensatiewoning tot het agrarische bouwvlak dan de - te laag aangehouden - richtafstand van 50 meter toch van de feitelijke afstand tussen de stal en het bouwvlak van de compensatiewoning uitgegaan. Hierbij wordt miskend dat de rundveehouderij over planologische ruimte beschikt om een dierenverblijf aan de westkant van het agrarisch bouwvlak op te richten.

Daarnaast maakt cliënt zich zorgen over de inperking van zijn bedrijfsvoering door het bouwvlak dat vrijwel direct tegen zijn perceel is ingetekend om bebouwing binnen de bestemming c.q. gebruiksdoel 'Natuur' mogelijk te maken. In de regels is onvoldoende verzekerd dat deze bebouwing niet kan kwalificeren als een geurgevoelig gebouw en daarmee geen beperking kan opleveren voor de bedrijfsvoering.

### Agrarisch bouwvlak

Overigens is de in de motivering als voordeel van het TAM-omgevingsplan naar voren gebrachte sanering van het agrarisch bouwvlak terug te voeren tot een uiterst merkwaardige situatie, die door ons ook onder





punt 1 naar voren is gebracht in de zienswijze naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan (zie **productie 3**). Het agrarisch bouwvlak ligt namelijk op twee verschillende percelen met van oudsher twee verschillende eigenaren. Zodoende is sprake van een planologisch onwenselijke situatie dat twee verschillende bedrijven, waaronder die van cliënt, één bouwvlak moeten delen.

Om deze onwenselijke situatie te beëindigen, heeft cliënt op 16 september 2025 een principeverzoek opgesteld (zie **productie 4**) met als doel om de vorm van het bouwvlak in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te veranderen, in die zin, dat het bouwvlak dat deels op [REDACTED] is gesitueerd, geheel op zijn perceel te leggen. Dit principeverzoek is op 10 oktober 2025 bij de gemeente ingediend via het Omgevingsloket (zie **productie 5**).

Aangezien het omgevingsplan de opvolger is van het bestemmingsplan, is daarmee naar onze mening uw vaste jurisprudentie over de functie van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing op het omgevingsplan. Meer specifiek in de zin dat het omgevingsplan nu het instrument is geworden, waarin op grond van de jurisprudentie over het bestemmingsplan de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd en waarbij de raad met inachtneming van het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb bij vaststelling rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.<sup>1</sup>

Derhalve was de wijziging van het TAM-omgevingsplan voor [REDACTED] naar de mening van cliënt dus het moment om het principeverzoek van 16 september 2025 mee te wegen. Dit is door ons ook naar voren gebracht in de zienswijze onder punt 3 (zie **productie 3**). De reactie daarop in de 'Nota van beantwoording zienswijze', dat met het principeverzoek geen rekening gehouden hoefde te worden, omdat dit verzoek geen officiële aanvraag is in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, is naar onze mening in strijd met uw vaste jurisprudentie dat de raad van concrete initiatieven die tijdig kenbaar zijn gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld, moet bezien of die in het plan als zodanig kunnen worden bestemd.<sup>2</sup>

Van een akkerbouwbedrijf met volwaardige bedrijfsbebouwing is ter plaatse van [REDACTED] echter nooit sprake geweest. De toenmalige exploitant verbouwde op het perceel aardappelen, penen of uien en verkocht deze gewassen in het bestaande gebouw. Deze bedrijfsactiviteiten zijn al langere tijd niet meer aanwezig, zodat er geen sprake meer is van een akkerbouwbedrijf. De in de motivering gestelde ruimtelijke compensatie vindt dus plaats op basis van een akkerbouwbedrijf dat al lange tijd niet bestaat.

#### *b. Beoordeling opslag SBB*

Zoals gesteld is de verlaging van de richtafstand met één afstandstap ter plaatse niet gerechtvaardigd. De – niet nader gemotiveerde – stelling in de motivering dat de opslagactiviteiten van SBB onder milieucategorie 2 vallen met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied, moet dus worden verworpen. Nu sprake is van een rustig buitengebied, dient in het geval van een activiteit die valt onder milieucategorie 2 derhalve uitgegaan te worden van een richtafstand van 30 meter.

Deze constatering is eens te meer van groot belang voor cliënt, nu op 18 meter van de grens van het bouwvlak voor de opslagactiviteiten de bedrijfswoning is gesitueerd. Aangezien niet voldaan kan worden

<sup>1</sup> Zie ABRvS 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:81, r.o. 6.2 en ABRvS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:374, r.o. 9.2.

<sup>2</sup> Zie voetnoot 1.





aan de juiste richtafstand van 30 meter, kan er ter plaatse van de bedrijfswoning geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Temeer, omdat de wettelijk voorgeschreven beoordeling ontbreekt van de gevolgen van de opslagactiviteiten in het licht van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ten aanzien van de aanvaardbaarheid van geluid, trillingen of geur op de bedrijfswoning.

De motivering blijft op dit punt zelfs volledig in gebreke, als het gaat om de beoordeling van het woon- en leefklimaat van de mantelzorgwoning van cliënt. Deze ligt op 13 meter van het bouwvlak voor de opslagactiviteiten. De gevolgen van het TAM-omgevingsplan voor deze mantelzorgwoning wordt in het geheel niet beoordeeld in de motivering, hetgeen vanwege de kwetsbare gezondheid van de bewoner extra betreurenswaardig is. Zo ontbreekt de wettelijk voorgeschreven beoordeling van de gevolgen van de opslagactiviteiten in het licht van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ten aanzien van de aanvaardbaarheid van geluid, trillingen of geur.

Aangezien niet voldaan kan worden aan de juiste richtafstand van 30 meter, kan er ter plaatse van de mantelzorgwoning geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Wij wijzen in dat verband ook op de veiligheidsrisico's van de opslagactiviteiten, nu er binnen het bouwvlak een afgesloten opslag van brandstof plaats zal vinden.

De activiteiten die SBB op grond van de bestemming c.q. het gebruiksdoel 'Natuur' van rechtswege kan verrichten op grond van artikel 4 van de regels zijn voor wat betreft de aanvaardbaarheid op het woon- en leefklimaat van cliënt voorts niet of nauwelijks begrensd in de regels. Dit betekent dat cliënt in zijn bedrijfswoning of mantelzorgwoning vanwege de zeer korte afstand het reële risico loopt geconfronteerd te worden met onevenredige hinder van deze activiteiten (bijvoorbeeld laad- en losactiviteiten binnen het bouwvlak) die 24/7 kunnen plaatsvinden. Naast dat daarmee ter plaatse geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, doet dit afbreuk aan de rechtszekerheid van cliënt en brengt dit het risico met zich op een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van cliënt en zijn gezin.

## 7. Archeologie

Volgens paragraaf 4.2.3 van de motivering is op grond van de archeologische beleidsadvieskaart onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld en als het plangebied groter is dan 500 m<sup>2</sup>. Onder verwijzing naar de oppervlakte van de woning en van de bedrijfsbebouwing wordt geconcludeerd dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Wij kunnen dit niet volgen. Op de eerste plaats omvat het plangebied ruim 25.000 m<sup>2</sup>. Binnen dit plangebied zijn de afgelopen tijd bodemingrepen uitgevoerd die dieper gingen dan 50 cm onder maaiveld. Zo doende is naar onze mening al sprake van het criterium waarbij volgens de archeologische beleidsadvieskaart archeologisch onderzoek nodig is. Daarbij komt, dat de oppervlakte van de woning en van de bedrijfsbebouwing eveneens de genoemde drempel van 500 m<sup>2</sup> overschrijden.

## 8. Water

Volgens paragraaf 4.4.5 van de motivering hanteert het Waterschap Hollandse Delta een richtlijn van 14% compensatie op een ter plaatse aan de orde zijnde toename van verhard oppervlakte van 790 m<sup>2</sup>. Buiten dat niet kenbaar is uit welk document deze richtlijn volgt, is de berekende compensatie van 110,6 m<sup>2</sup> die gerealiseerd wordt middels het verbreden/graven van bestaande watergangen, ten onrechte niet planologisch verzekerd in de regels van het TAM-omgevingsplan.



## 9. Tot besluit

Gelet op voorgaande uiteenzetting verzoek ik u namens cliënt om het beroep gegrond te verklaren en het besluit te vernietigen. Tevens verzoek ik u om de raad van Zwijndrecht te veroordelen tot vergoeding van de bij cliënt in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten en van het door hem betaalde griffierecht.

Hoogachtend,



■■■■■  
Jurist omgevingsrecht

## Producties:

1. Machtiging cliënt
2. Bekendmaking in het Gemeentebblad d.d. 16 juni 2026
3. Zienswijze cliënt ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie ■■■■■, Heerjansdam", d.d. 19 december 2025
4. Principeverzoek ■■■■■ Heerjansdam, d.d. 16 september 2025
5. Indienen principeverzoek ■■■■■ Heerjansdam via Omgevingsloket, d.d. 10 oktober 2025





**Productie 1. Machtiging cliënt**



## MACHTIGING

Bedrijfsnaam: [REDACTED]  
Adres: [REDACTED]  
Postcode: [REDACTED]  
Woonplaats: [REDACTED]  
Tel. nr.: [REDACTED]  
Email: [REDACTED]  
KVK nr.: 24470128  
Contactpersoon: [REDACTED]  
Referentie: 300497680 / 7047

Hierbij machtig ik FarmConsult tot het uitvoeren van werkzaamheden inzake:

- Juridisch advies

Tevens machtig ik FarmConsult om mij zowel buitengerechtelijk als gerechtelijk te vertegenwoordigen bij juridische geschillen ten aanzien van de hiervoor genoemde werkzaamheden, en verleen ik FarmConsult alle benodigde volmachten om mij hierbij zowel in woord als geschrift te vertegenwoordigen.

### Aanvullende voorwaarden

Op deze opdracht zijn uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de "Algemene voorwaarden advisering ForFarmers Nederland B.V., afdeling FarmConsult" van toepassing (zie bijlage).

Voor akkoord (Lochem, 02-06-2026)

Namens FarmConsult,

[REDACTED] (manager FarmConsult)

de opdrachtgever

Naam [REDACTED]



**Productie 2. Bekendmaking in het Gemeentebblad d.d. 16 juni 2026**



## Gewijzigd vastgesteld TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie [REDACTED], Heerjansdam

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Zwijndrecht maken bekend dat het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie [REDACTED], Heerjansdam met IMRO-code NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001 op 2 juni 2026 door de gemeenteraad van Zwijndrecht gewijzigd is vastgesteld. Het TAM-omgevingsplan maakt de oprichting van een ruimte-voor-ruimte woning en bebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering van Staatsbosbeheer mogelijk.

### Inzage

Het gewijzigd vastgestelde TAM-omgevingsplan met bijbehorende stukken ligt met ingang van 16 juni 2026 gedurende 6 weken ter inzage. De stukken kunt u bekijken via regels op de kaart (zoeken onder locatie op adres of onder specifiek document met IMRO-code NL.IMRO.0642.TAMOP15Lindeweg9a-3001).

U kunt het TAM-omgevingsplan ook digitaal inzien op [www.zwijndrecht.nl](http://www.zwijndrecht.nl) (onder 'Ruimtelijke plannen' / 'Omgevingsplan').

De stukken zijn ook in te zien op het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 3 te Zwijndrecht. Hiervoor dient u een afspraak te maken. Dit kan door een e-mail te sturen naar: [vergunningen@zwijndrecht.nl](mailto:vergunningen@zwijndrecht.nl) of telefonisch een afspraak te maken via telefoonnummer 14 078.

### Beroep

Tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan kan gedurende de termijn van terinzagelegging beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

1. een belanghebbende die op tijd een zienswijze bij de gemeenteraad heeft ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan;
2. een belanghebbende die niet verweten kan worden dat hij/zij niet op tijd een zienswijze heeft ingediend;
3. een belanghebbende, tegen de gedeelten van het TAM-omgevingsplan die ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan gewijzigd zijn vastgesteld.

Het beroepschrift moet gestuurd worden naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, 's Gravenhage. Een beroepschrift moet worden ondertekend en tenminste bevatten: naam en adres van de indiener, dagtekening, omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt, alsmede de gronden van het beroep.

### Inwerkingtreding

Het TAM-omgevingsplan treedt 4 weken na de datum van deze publicatie in werking. Als tijdens de beroepstermijn naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het TAM-omgevingsplan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aan het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierecht). Meer informatie over de procedure en over de kosten kunt u vinden op [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl) of u kunt telefonisch contact opnemen met de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op telefoonnummer 070 – 426 44 26.

Zwijndrecht, 16 juni 2026



**Productie 3. Zienswijze cliënt ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 9e herziening Buitengebied, locatie [REDACTED], Heerjansdam", d.d. 19 december 2025**



Gemeenteraad Zwijndrecht  
Postbus 15  
3330 AA Zwijndrecht

ForFarmers FarmConsult

en Heijen

NL- [redacted]

Postbus 91

NL-7240 AB Lochem

T [redacted]

@forfarmers.eu

www.farmconsult.nl

19 december 2025

Referentie: 2025-12-19-ZW-JvdM

**Zienswijze tegen ontwerp TAM-Omgevingsplan 9e herziening Buitengebied, locatie Lindeweg 9a, Heerjansdam**

Geacht College

Namens mijn cliënt [redacted] wonend aan de [redacted] dient ik zienswijze in tegen het tegen ontwerp TAM-Omgevingsplan 9e herziening Buitengebied, locatie [redacted], Heerjansdam.

Dit ontwerp ligt vanaf 12 november 2025 voor de duur van 6 weken ter inzage.

[redacted] heeft een agrarisch bedrijf bestaande uit het houden van rundvee met vleesverkoop.

Zijn zienswijze bestaat uit de volgende punten:

1. Het ontwerpplan schetst een onjuiste weergave van de feiten. In de Toelichting is beschreven dat het gaat om de omvorming van het akkerbouwbedrijf op [redacted].



Zie onderstaande schermafdruk.

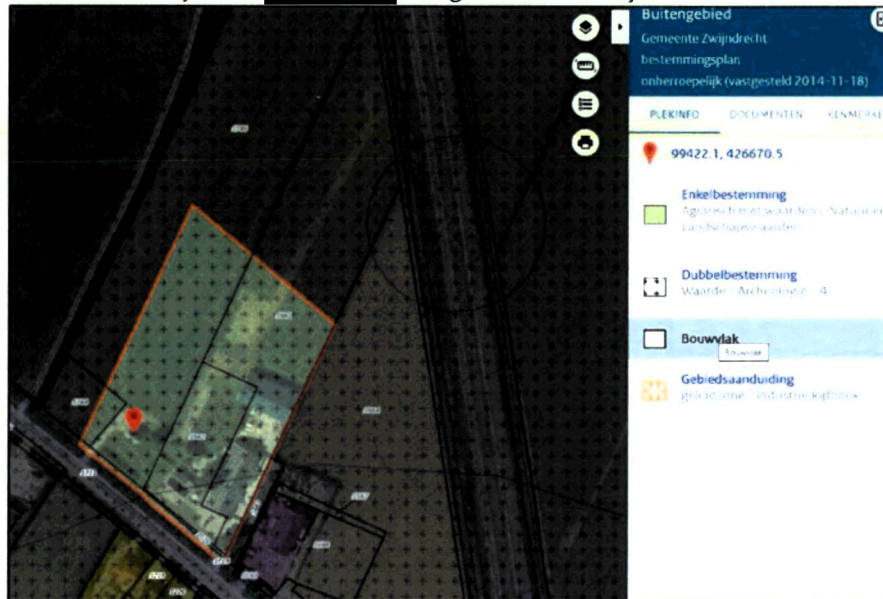
Op het agrarisch perceel aan de [REDACTED] in Heerjansdam is een akkerbouwbedrijf gevestigd met een agrarisch bouwvlak op grond van het omgevingsplan van rechtswege (het bestemmingsplan 'Buitengebied'). Na overleg tussen de gemeente en de eigenaar is overeengekomen om het agrarisch bouwvlak te schrappen.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

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

#### ✓ 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

In het vigerende bestemmingsplan is [REDACTED] echter een onderdeel van het agrarisch bouwvlak bij [REDACTED]. Zie onderstaande schermafdruk. Voor de duidelijkheid: [REDACTED] is eigendom van mijn cliënt.



Wat hier gebeurd, is dat ruimtelijke compensatie wordt verleend door de gemeente Zwijndrecht op basis van een akkerbouwbedrijf dat planologisch niet bestaat. Het is een uitermate vreemde gang van zaken dat een deel van het bouwvlak (1 bouwvlak, bestemd voor 1 bedrijf, zie artikel 4.1 onder a van het vigerende bestemmingsplan) voor ruimtelijke compensatie. In het ontwerpplan wordt de zaak voorgespiegeld alsof sprake is van 2 bouwvlakken.

De gang van zaken is echter als volgt: in 2023 heeft [REDACTED] de grond bij [REDACTED] verkocht aan Staatsbosbeheer. Die organisatie wil het terrein ontwikkelen voor stalling en opslag en een extra burgerwoning en gebruikt daarvoor onjuiste planologische uitgangspunten. [REDACTED] is het sterk oneens met deze gang van zaken en het klemde des te meer nu de plannen voor herontwikkeling binnen de invloedssfeer van zijn bedrijf en zijn bedrijfswoning komen.

De gang van zaken in 2023 is bekend bij de gemeente, op 2 oktober 2023 heb ik hier namens [REDACTED] telefonisch en mailcontact over gevoerd met de gemeente Zwijndrecht.

2. Bij de Toelichting op het ontwerpplan is alleen een brief uit 2023 toegevoegd waarin de omwonenden worden geïnformeerd over een plan om een extra woning toe te voegen. Deze brief voldoet op geen enkele wijze aan de manier waarop de gemeente Zwijndrecht zelf aangeeft hoe een Omgevingsdialoog eruit moet zien. Op de gemeentelijke website is dat prachtig weergegeven onder de titel 'Van ruimtelijk idee naar aanvraag (omgevingsoverleg)'. De vraag is waarom dat niet voor dit plan is gedaan, sowieso is vanuit de zijde van de Staatsbosbeheer geen enkele vorm van Omgevingsdialoog gevoerd.

3. Volledig onduidelijk is hoe het ontwerpplan [REDACTED] zich verhoudt tot het principeverzoek dat [REDACTED] op 16 september 2025 heeft ingediend voor zijn eigen perceel met als doel de vorm van het bouwvlak te veranderen. Het doel van dat principeverzoek is zijn bouwvlak, dus het bouwvlak tot tot zijn bedrijf behoort en deels op de naastgelegen gronden bij [REDACTED] is gelegen, geheel op zijn eigendom bij [REDACTED] te leggen.  
In het ontwerpplan worden de planologische rechten behorend bij het bedrijf van de [REDACTED] ingezet ten behoeve van de planologisch ontwikkelingen bij Lindeweg 9a. [REDACTED] verzet zich uit alle macht tegen deze handelwijze.
4. Inmiddels is op het perceel van [REDACTED] een quarantainest al opgericht, deze stal staat niet op de luchtfoto en het is onduidelijk op welke wijze deze stal in de afwegingen van de gemeente is betrokken.
5. Aan de zijde van [REDACTED] is in het ontwerpplan een bouwvlak bestemming natuur opgenomen. Binnen dat bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht, het is onduidelijk of deze gebouwen voor wonen of gebruik op vergelijkbare wijze bedoeld zijn. Gezien het bedoelde gebruik zal dat het geval zijn en in dit geval zijn het geurgevoelige objecten. Binnen de huidige regelgeving is een minimale afstand van 25 meter voldoende, uitgaande van de gebiedscategorie buitengebied. Echter het is zeer voorstelbaar dat dit in de toekomst als bebouwde kom gekenmerkt wordt. In dat geval is een minimale afstand van 50 meter vereist.  
Uit de hierna volgende schermafdruck blijkt dat de afstand tussen de stal en het bouwvlak 33 m is. Er dreigt daarmee een toekomstig probleem te ontstaan.  
Om die reden verzoekt [REDACTED] de bouwmogelijkheden aan de andere zijde van het perceel bij nummer 9a te leggen.
6. Het vlak vooraan de Lindeweg ter plaatse van nummer 9a is bestemd voor opslag ten behoeve de bestemming Natuur. Op dit moment is het betreffende terrein al geschikt gemaakt voor de opslag van een aantal containers, het laden en lossen van deze containers geeft geluidsoverlast. Sowieso is het de vraag of het gebruik van meerdere containers past binnen de bestemming Natuur. Maar daarbij is op geen enkele wijze dat rekening is gehouden met de invloed van het geluid op de woning [REDACTED]



7.



**Resumerend.**

■■■■■ verzet zich tegen het gebruik van onjuiste planologische uitgangspunten waarbij een deel van het bouwvlak behorend bij zijn rundveehouderij wordt gebruikt voor ruimtelijke compensatie voor de bedrijfsdoeleinden van Staatsbosbeheer en een extra woning. Daar komt bij dat geen rekening is gehouden met het principeverzoek van ■■■■■ om het bouwvlak geheel op zijn eigen grond te leggen. Bovendien zijn de milieugevolgen voor de bedrijfswoning en omgekeerd van de bouwmogelijkheden bij ■■■■■ op het rundveehouderijbedrijf van ■■■■■ onvoldoende afgewogen.

■■■■■ verzoekt het college een plan vast te stellen om de door Staatsbosbeheer gewenste ontwikkelingen aan de andere zijde van ■■■■■ te situeren zodat voor eenieder een aanvaardbare situatie ontstaat.

■■■■■ is bereid om daartoe met de gemeente en Staatsbosbeheer in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. J. J. J.'.

■■■■■  
Specialist bedrijfsontwikkeling/  
Beëdigd Rentmeester NVR.

**Productie 4: Principeverzoek** [REDACTED] **Heerjansdam, d.d. 16 september 2025**





Gemeente Zwijndrecht  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 15  
3330AA Zwijndrecht

ForFarmers FarmConsult  
[redacted] en Heijen

NL-[redacted]  
Postbus 91  
NL-7240 AB Lochem  
T [redacted]  
[redacted]@forfarmers.eu  
www.farmconsult.nl

Heijen, 16 september 2025

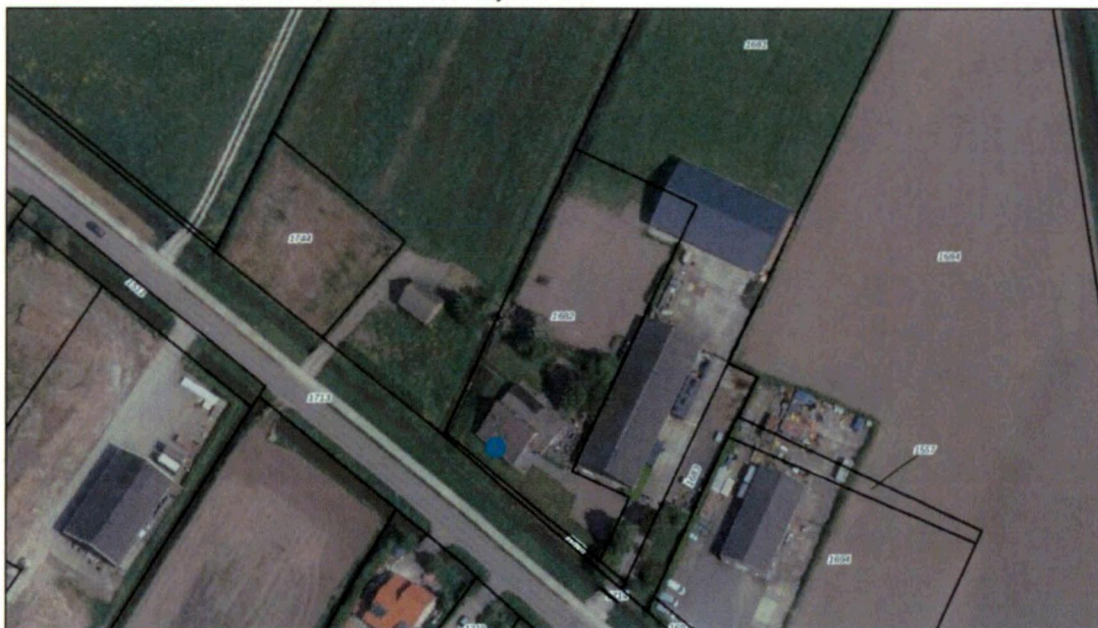
**Principeverzoek [redacted] Heerjansdam**

Geachte heer, mevrouw,

Middels deze brief willen wij u verzoeken medewerking te verlenen aan de ontwikkeling ter plaatse van het agrarisch bedrijfsperceel aan de [redacted] [redacted] [redacted] (hierna: initiatiefnemer) is voornemens het agrarisch bouwvlak van vorm te veranderen. In deze brief is beschreven waarom de betreffende ontwikkeling ons inziens wenselijk en mogelijk is.

**Bestaande situatie**

Het bestaande bouwvlak is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zwijndrecht, aan de [redacted] in Heerjansdam. Kadastraal zijn de betreffende percelen bekend als Heerjansdam, sectie B, nummers 1676, 1681, 1682, 1683 en 1745. Het projectgebied is gelegen in de Polder Groote en Kleine Lindt, ten westen van de kern Zwijndrecht.



*Afbeelding 1 Uitsnede luchtfoto met kadastrale aanduidingen*

De bedrijfslocatie ligt aan de Lindeweg in Heerjansdam. Het projectgebied ligt in een polder, met aan de westkant Barendrecht, noordkant Ridderkerk en de oostkant Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. Aan de zuidkant ligt de Oude Maas. In de directe omgeving bevindt ten oosten van het projectgebied een spoorlijn en ten westen buurtschap Kleine Lindt. In de omgeving zijn verschillende (agrarische) bedrijfsfuncties gevestigd, met diverse burgerwoningen.



Afbeelding 2 Uitsnede topografische kaart met ligging projectgebied (rode pijl)

Het bedrijf ter plaatse van [REDACTED] betreft een veehouderij met bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen aanwezig op de planlocatie. Daarbij wordt het vee ingezet voor natuurbeheer op gronden van terreinbeheerorganisaties, landgoederen enzovoorts. Als nevenactiviteit wordt vee geslacht en kleinschalig verkocht op de planlocatie. Daarbij is een agrarische bedrijfswoning aanwezig op locatie. Het bedrijfsperceel heeft een ontsluiting op de Lindeweg.



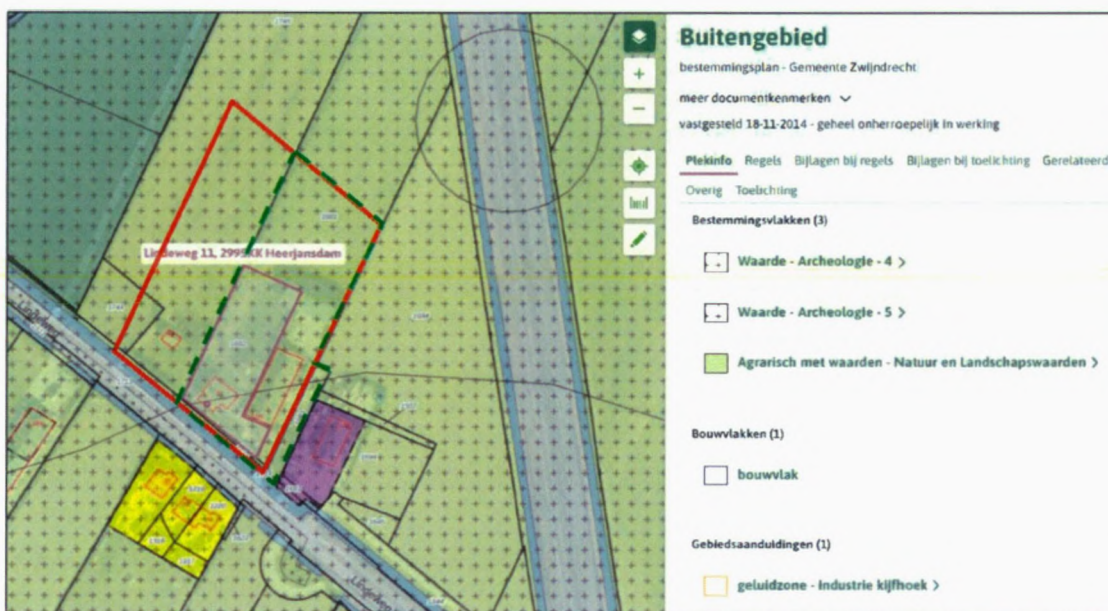


*Afbeelding 3 Uitsnede drone-opname (noordaanzicht, d.d. 11-05-2025)*

## **Voornemen**

Het huidige agrarisch bouwvlak ligt deels over een perceel dat niet van initiatiefnemer zelf is. Het gaat hier over het perceel [REDACTED] met kadastrale aanduiding Heerjansdam B1744 en B1745, de eigendomsinformatie is toegevoegd in bijlage 1. Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan, dat opgenomen is in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, opgenomen. Op deze afbeelding is te zien dat het agrarisch bouwvlak over kadastrale grenzen gaat en dus ook over percelen ligt die niet van initiatiefnemer zelf zijn.





Afbeelding 4 Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding huidig bouwvlak (rood omljnd) en gewenst bouwvlak (groene stippellijn)

Naast de wens om het bouwvlak enkel over eigen terrein te willen hebben liggen, is initiatiefnemer voornemens een werktuigenberging bij te bouwen, met opslagruimte voor voer. Dit gebouw komt binnen bouwvlak te liggen, in het verlengde van bestaande bebouwing. Tot slot wil initiatiefnemer kadastraal perceel Heerjansdam B1683 betrekken bij het bouwvlak. Dit gedeelte ligt ten oosten van het bestaande bouwvlak. Het gewenste bouwvlak met nieuwe bebouwing is verbeeld in bijlage 2. Onderstaand volgt een beleidstoets en een toets aan de meest relevante milieu- en omgevingsaspecten.

### Beleidstoets – Omgevingsplan

Ter plaatse is het 'Omgevingsplan gemeente Zwijndrecht' van toepassing, dat sinds 1 januari 2024 in werking is. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 18 november 2014) van de gemeente Zwijndrecht maakt onder de Omgevingswet onderdeel uit van dit plan

Het projectgebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' met bijbehorend bouwvlak. De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud en herstel van de bodem en de daarmee samenhangende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie kiffhoek'.

### Vormverandering agrarisch bouwvlak

Het voornemen bestaat om het bestaande agrarische bouwvlak enkel over het eigen perceel te laten liggen, een loods toe te voegen en om kadastraal perceel Heerjansdam B1683 te betrekken bij het bouwvlak.

Binnen de bestemmingsplansystematiek van gemeente Zwijndrecht is in artikel 4.7.3 opgenomen dat het bevoegd gezag het agrarisch bouwvlak van een agrarisch bedrijf kan vergroten. Hoewel het agrarisch bouwvlak in oppervlakte aanzienlijk wordt verkleind en enkel in vorm verandert, wordt toch getoetst aan de betreffende voorwaarden genoemd in dit artikel.

- a. het agrarische bouwvlak mag tot ten hoogste 2 ha worden uitgebreid;*

Het nieuwe bouwvlak heeft een grootte van  $\pm 0,9095$  ha, daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

- b. in afwijking van het gestelde onder a mogen bouwvlakken met de 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwmogelijkheden' slechts uitbreiden tot ten hoogste 1,5 ha;*

Deze voorwaarde is niet van toepassing.

- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient aangetoond te worden;*

Gezien het agrarische bouwvlak over een perceel ligt dat niet in het bezit van initiatiefnemer is, is een vormverandering van het bouwvlak gewenst.

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

Met het initiatief vindt een verkleining van het bouwvlak plaats. Er is geen sprake van belemmering van omliggende woningen en bedrijven.

- e. het aantal woningen mag niet toenemen;*

Het aantal woningen neemt niet toe.

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

Het bouwvlak wordt met onderhavig initiatief verkleind. Het beoogde bedrijfsgebouw wordt binnen bouwvlak op het achtererf gerealiseerd. Er is dus geen sprake van aantasting van de aanwezige waarden.

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

Ten tijde van de aanvraag zal bovenstaande worden opgepakt.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in bovengenoemd artikel.



### **Milieu- en omgevingsaspecten**

Hoewel in het kader van de ontwikkeling hoeft geen toetsing plaats te vinden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), is dit vanwege de volledigheid en de toetsing aan een ruimtelijke inpasbaarheid wel getoetst. In kader van de voorgenomen ontwikkeling dient er daarom rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Onderstaand wordt in het kort ingegaan op de belangrijkste van toepassing zijnde omgevingsaspecten.

#### Archeologie

Op de locatie [REDACTED] Heerjansdam rusten in het vigerende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemmingen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van de beoogde loods geldt 'Waarde – Archeologie 4'. In artikel 35.2 onder b is voor 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen dat het verboden is om bouwwerken te bouwen. Vervolgens is in artikel 35.2 onder c opgenomen dat dit verbod niet van toepassing is bij herbouw of verandering van bestaande bebouwing, bij een grootte van minder dan 500 m<sup>2</sup> of een diepte van minder dan 50 centimeter.. In artikel 35.2 onder b is voor 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen dat het verboden is om bouwwerken te bouwen. Vervolgens is in artikel 35.2 onder c opgenomen dat dit verbod niet van toepassing is bij herbouw of verandering van bestaande bebouwing, bij een grootte van minder dan 500 m<sup>2</sup> of een diepte van minder dan 50 centimeter, indien een bureau-onderzoeksrapport kan worden overlegd. De nieuwe bebouwing betreft een oppervlakte van circa 420 m<sup>2</sup> en wordt bovenop maaiveld gerealiseerd. Er wordt dus niet dieper dan 50 centimeter geroerd. Verder archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### Bodem

Met het voornemen blijft de bestemming ongewijzigd, wat dus ook niet resulteert in een wijziging naar een bodemgevoeliger gebruik. Bovendien wordt niet in de bodem geroerd, bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

#### Akoestiek

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidsbelasting vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Ter plaatse van het projectgebied geldt een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie kijfhoek'. Hier geldt dat de bouw van nieuwe woningen niet is toegestaan. Het initiatief maakt geen nieuwe woning mogelijk, bovendien levert het initiatief slechts beperkt geluid op en is de locatie op voldoende afstand van omliggende milieugevoelige functies gelegen. Akoestisch onderzoek wordt dus niet noodzakelijk geacht.

#### Geur

De planlocatie is op voldoende afstand van omliggende milieugevoelige locaties gelegen, en levert het initiatief geen geurbelasting op, waardoor aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Bovendien worden in het kader van de ontwikkeling geen milieugevoelige locaties toegevoegd die getoetst moeten worden in het kader van geurwetgeving.



**Tot slot**

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat er, mocht u tot een positief besluit komen en in principe bereid te zijn aan het verzoek mee te willen werken, aan bepaalde voorwaarden voldaan moet worden. Op basis van het voorgaande verzoeken wij u dan ook namens de initiatiefnemer om medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling op de reeds besproken projectlocatie. Ons inziens kan dit middels een vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Derhalve treden wij graag met u in overleg naar aanleiding van bovenstaand schrijven en onder welke voorwaarden het initiatief mogelijk kan worden gemaakt.

Wij hopen op korte termijn een positief besluit van u te mogen vernemen.

Met vriendelijke groet, mede namens [REDACTED],

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Specialist bedrijfsontwikkeling / adviseur ruimtelijke ordening

Bijlagen:

1. Eigendomsinformatie [REDACTED]
2. Tekening gewenst bouwvlak

**Productie 5: Indienen principeverzoek [REDACTED] Heerjansdam via Omgevingsloket, d.d. 10 oktober 2025**



## Heerjansdam

### Uw verzoek

|                         |                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Ingediend bij</b>    | <b>Gemeente Zijndrecht</b>                                     |
| <b>Soort</b>            | Aanvraag vergunning                                            |
| <b>Activiteit(en)</b>   | Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning |
| <b>Doel</b>             | Conceptverzoek                                                 |
| <b>Status</b>           | Ingediend                                                      |
| <b>Verzoeknummer(s)</b> | 20251010 00275 000 (ingediend op 10-10-2025)                   |

### Project

**Naam van dit project** Heerjansdam**Projectomschrijving**

Vormverandering bouwvlak

### Locatie

**Adres**

### Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

**Participatie: anderen betrekken bij uw plannen****Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?**

Nee

### Verzoek

**Geef uw verzoek een naam** Heerjansdam**Toelichting op uw verzoek**

-

**Uw referentienummer**

300497680/2477LvL



**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

-

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

-

## Uw gegevens

### Gegevens van de gemachtigde

**Naam van de organisatie**

ForFarmers Nederland B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

08207868

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

821349259

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

[REDACTED]

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

[REDACTED]

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

[REDACTED]

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Lochem

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Contactgegevens van de gemachtigde

**Naam van contactpersoon of afdeling**

[REDACTED]

**E-mailadres**

[REDACTED]@forfarmers.eu

**Telefoonnummer**

[REDACTED]

**Gegevens van de initiatiefnemer****Voorletters**

■■■

*Vooraf ingevuld antwoord.***Voorvoegsel**

■■■■■

*Vooraf ingevuld antwoord.***Achternaam**

■■■■■

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

■■■■■■■■■■

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

■■■■■

*Vooraf ingevuld antwoord.***Postcode**

■■■■■

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Heerjansdam

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****E-mailadres**

■■■■■@live.nl

**Telefoonnummer**

■■■■■



## Vragen en antwoorden

### Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning

#### Afwijken van regels in het omgevingsplan

**Omschrijf wat u wilt gaan doen.**

Vormverandering agrarisch bouwvlak

**Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.**

Zie pvz

**Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.**

Zie pvz

**Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.**

**Beschrijf deze gevolgen.**

Zie pvz

**Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?**

Nee

#### Milieueffectrapportage

**Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?**

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

## Bijlagen

### Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

| Document                                           | Vertrouwelijk |
|----------------------------------------------------|---------------|
| 2025-09-16 PVZ [REDACTED] Heerjansdam.pdf          | Nee           |
| B01 2022-07-07-eigendominfo-Heerjansdam_B_1605.pdf | Nee           |
| B02 5369-1-bouwblok situatie-13-08-2025V1.pdf      | Nee           |

#### Overzichtstekening nieuwe toestand

*Geen documenten.*

#### Rapport archeologische waarde

*Geen documenten.*

#### Situatietekening bestaande toestand

*Geen documenten.*

#### Situatietekening nieuwe toestand

*Geen documenten.*