

# MOTIVERING EERSTE OMGEVINGSPLANWIJZIGING 6 GEBRUIKSACTIVITEITEN & BODEMKWALITEIT

## INHOUD

LEESWIJZER.....	3
1. ALGEMEEN .....	4
1.1 Inleiding .....	4
1.2 Planbeschrijving .....	4
1.3 Bijlagen .....	5
2. STRUCTUUR VAN HET OMGEVINGSPLAN .....	6
3. 6 THEMA'S (GEBRUIKSACTIVITEITEN) .....	8
3.1 Inleiding .....	8
3.1.1 Aanleiding en reikwijdte .....	8
3.1.2 Doel van deze omgevingsplanwijziging.....	8
3.1.3 Integrale afweging.....	9
3.2 Planbeschrijving .....	9
3.2.1 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten .....	10
3.2.2 Detailhandelsactiviteiten .....	11
3.2.3 Horeca-activiteiten .....	12
3.2.4 Maatschappelijke activiteiten.....	13
3.2.5 Recreatie-activiteiten.....	14
3.2.6 Sportactiviteiten .....	15
3.2.7 Woonactiviteiten .....	15
3.3 Milieubeoordeling.....	16
3.4 Uitvoerbaarheid.....	17
3.4.1 Communicatie & participatie.....	17
3.4.2 Overleg.....	17
3.4.3 Economische uitvoerbaarheid.....	17
4. THEMA'S: BODEMKWALITEIT .....	18
4.1 Inleiding .....	18
4.2 Planbeschrijving .....	19
4.2.1 Het toepassen van grond en baggerspecie .....	20

4. 2.2 Het toepassen van bouwstoffen .....	20
4.2.3 Het opslaan van grond en baggerspecie .....	21
4.2.4 Het graven in de bodem .....	21
4.2.5 Het saneren van de bodem en nazorg .....	22
4.2.6 Het bouwen op verontreinigde grond .....	22
4.3 Milieubeoordeling.....	23
4.4 Uitvoerbaarheid.....	23
4.4.3 Economische uitvoerbaarheid.....	25
5. LOCATIES .....	25
5.1 Wat er is veranderd .....	25
Tabel: Overzicht van de locatiewijzigingen.....	25
5.2 Locaties raadplegen .....	30
BIJLAGE 1: WIJZIGINGEN.....	31

# LEESWIJZER

In artikel 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gesteld dat een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering. Deze motivering behandelt de zes thema's detailhandel, horeca, maatschappelijk, recreatie, sport en bodemkwaliteit. Samen vormen zij de eerste stap in de transitie naar een omgevingsplan dat volledig voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

Het 1<sup>e</sup> hoofdstuk van de motivering schetst de aanleiding voor het opstellen van de omgevingsplanwijziging en de aanpak. Daarnaast wordt hier een algemene beschrijving gegeven van de onderdelen in de omgevingsplanwijziging.

Het 2<sup>e</sup> hoofdstuk wordt de structuur van het omgevingsplan uiteengezet. Deze is voor de hele regio Drechtsteden gelijk.

In hoofdstuk 3 worden de thema's detailhandel, horeca, maatschappelijk, recreatie, sport en wonen besproken. Deze thema's worden in de motivering soms ook aangeduid als *gebruiksactiviteiten*. Het hoofdstuk start met een inleiding waarin de aanleiding, reikwijdte en het doel van dit deel van de omgevingsplanwijziging worden besproken. De wijziging wordt ook gekoppeld aan de omgevingsvisie van Hendrik-Ido-Ambacht. Dit om de integraliteit te waarborgen.

Verder worden in hoofdstuk 3 voor detailhandel, horeca, maatschappelijk, recreatie, sport en wonen afzonderlijk besproken wat er verandert en hoe dit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tot slot is er aandacht voor de te verwachten milieueffecten en de uitvoerbaarheid van dit deel van de omgevingsplanwijziging.

In hoofdstuk 4 wordt het thema bodemkwaliteit besproken. Het hoofdstuk is hetzelfde opgebouwd als hoofdstuk 3. Bodemkwaliteit gaat over de volgende zaken:

- Het toepassen van grond en baggerspecie
- Het toepassen van bouwstoffen
- Het opslaan van grond en baggerspecie
- Het graven in de bodem
- Het saneren van de bodem en nazorg
- Het bouwen op verontreinigde grond

Het 5<sup>e</sup> besteed tot slot aandacht aan de locaties waar de regels gelden. Wanneer de regels niet voor de hele gemeente gelden, worden specifieke regels toegepast op aangewezen plekken, die locaties worden genoemd. Wanneer er wat gewijzigd is aan de locatie waar regels gelden dan staat dat in dit hoofdstuk beschreven.

In bijlage 1 staan in alle wijzigingen onder elkaar.

# 1. ALGEMEEN

## 1.1 Inleiding

Met de komst van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om dit te bereiken stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor (delen van) het grondgebied. Deze regels komen grotendeels voort uit bestaande ruimtelijke besluiten. Daarnaast heeft het Rijk een set regels gedecentraliseerd. Deze regels samen heten 'de bruidsschat'. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om het de ruimtelijke besluiten, verordeningen en bruidsschat (voor zover dat nodig is) om te zetten in een omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

In Hendrik-Ido-Ambacht hebben we afgesproken dat we deze transitie themagewijs oppakken. De transitie vindt daarmee geleidelijk plaats, waarbij de thema's stapsgewijs in het omgevingsplan worden opgenomen middels omgevingsplanwijzigingen. Het omgevingsplan wordt dus niet in één keer aangepast, maar per thema voor de hele gemeente. We richten ons op een afgeronde transitie in 2027.

Het uitgangspunt is om parallelle besluitvormingsprocessen te vermijden. Anders dan voorheen moet iedere wijziging in één omgevingsplan worden verwerkt. Het kan daardoor voorkomen dat wijzigingen elkaar beïnvloeden. Om deze reden worden de omgevingsplanwijzigingen gebundeld aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze wijziging van het omgevingsplan omvat een verzameling van thema's die geregeld moeten worden voor het hele grondgebied.

## 1.2 Planbeschrijving

Deze omgevingsplanwijziging omvat twee delen die uiteenvallen in zeven thema's. Daarnaast wordt de structuur van het omgevingsplan gewijzigd vastgesteld.

De wijziging van het omgevingsplan heeft daarmee betrekking op:

1. De structuur van het omgevingsplan
2. 6 Thema's (Gebruiksactiviteiten)
  - Detailhandelsactiviteiten
  - Horeca-activiteiten
  - Maatschappelijke activiteiten
  - Recreatie-activiteiten
  - Sportactiviteiten
  - Woonactiviteiten
3. Thema: Bodemkwaliteit

Voor de 6 gebruiksactiviteiten en bodemkwaliteit zijn ook overgangsrecht opgenomen. Tot slot is voor de lezers van het omgevingsplan ook een algemene toelichting opgenomen. In deze algemene toelichting worden:

- een overzicht van de doelstellingen en de context van het omgevingsplan gegeven;
- basisregels en definitie die van toepassing zijn op het hele plan beschreven; en
- de ruimte die de gemeente heeft om belangen af te wegen en specifieke regels te stellen voor verschillende gebieden toegelicht.

### 1.3 Bijlagen

Ten grondslag aan deze motivering liggen verschillende milieuonderzoeken, participatieverslagen en vooroverlegreacties. Deze onderzoeken en verslagen zijn openbaar te raadplegen op onze website [www.h-i-ambacht/omgevingsplan](http://www.h-i-ambacht/omgevingsplan). Wanneer in de komende teksten een onderzoek of verslag wordt aangehaald is deze terug te vinden op onze website.

## 2. STRUCTUUR VAN HET OMGEVINGSPLAN

Op 3 juli 2023 is door de gemeenteraad het omgevingsplancasco van de VNG vastgesteld als structuur van het omgevingsplan van Hendrik-Ido-Ambacht. Uit voortschrijdende inzichten blijkt dat deze structuur onvoldoende ruimte biedt om omgevingsplanregels op een overzichtelijke wijze te structureren.

Daarnaast zijn in de regio Drechtsteden zijn afspraken gemaakt om samen volgens dezelfde structuur het omgevingsplan op te bouwen. De hoofdstukken waar in deze wijzigingen (deels) invulling aan is gegeven zijn in de structuur verder uitgewerkt. De structuur van het omgevingsplan is vanaf heden als volgt:

1. Algemene bepalingen
  - 1.1. Begripsbepalingen
2. Doelen en omgevingswaarden
  - 2.1. Doelen van het omgevingsplan
3. Programma's (gereserveerd)
4. Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving (gereserveerd)
5. Gebruiksactiviteiten
  - 5.1. Algemene bepalingen
  - 5.2. Agrarische activiteiten (gereserveerd)
  - 5.3. Bedrijfsactiviteiten (gereserveerd)
  - 5.4. Culturele activiteiten (gereserveerd)
  - 5.5. Detailhandelsactiviteiten
  - 5.6. Dienstverleningsactiviteiten (gereserveerd)
  - 5.7. Horeca-activiteiten
  - 5.8. Kantooractiviteiten (gereserveerd)
  - 5.9. Maatschappelijke activiteiten
  - 5.10. Recreatie-activiteiten
  - 5.11. Sportactiviteiten
  - 5.12. Woonactiviteiten
6. Bouwwerken
  - 6.1. Algemene bepalingen
7. Overige activiteiten met een fysiek effect op de openbare ruimte
  - 7.1. Algemene bepalingen
  - 7.2. Standplaats innemen
  - 7.3. Jongerenontmoetingsplek gebruiken
8. Cultureel erfgoed (gereserveerd)
9. Evenementen (gereserveerd)
10. Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur (gereserveerd)
11. Milieu
  - 11.1. Bodem
  - 11.2. Geluid (gereserveerd)
  - 11.3. Omgevingsveiligheid (gereserveerd)
  - 11.4. Milieu overig (gereserveerd)

12. Gezondheid (gereserveerd)
13. Energietransitie (gereserveerd)
14. Water
15. Natuur
16. Gereserveerd
17. Gereserveerd
18. Gereserveerd
19. Gereserveerd
20. Gereserveerd
21. Gereserveerd
22. Bruidsschat
23. Tijdelijk regelingdeel (gereserveerd)
24. Financiële bepalingen (gereserveerd)
25. Procesregels (gereserveerd)
26. Handhaving (gereserveerd)
27. Monitoring en informatie (gereserveerd)
28. Overgangsrecht
  - 28.1. Algemeen overgangsrecht
29. Delegatie (gereserveerd)
30. Slotbepalingen
  - 30.1. Citeertitel

Deze structuur is nog onderhevig aan ontwikkelingen. Naarmate gemeenten in de Drechtsteden aan de slag gaan met omgevingsplanthema's en/of -regels zal mogelijk blijken dat de structuur soms nog niet goed bruikbaar is en is aanpassing nodig. Daarnaast zijn een aantal thema's en hoofdstukken opgenomen waarvan nog niet volledig duidelijk is of we ze nodig zullen hebben, maar om op een later moment niet te veel met de nummering te hoeven schuiven, zijn deze toch opgenomen.

## 3. 6 THEMA'S (GEBRUIKSACTIVITEITEN)

Detailhandel – Horeca – Maatschappelijk – Sport – Recreatie - Wonen

### 3.1 Inleiding

#### 3.1.1 Aanleiding en reikwijdte

Gemeenten krijgen tot 2032 de gelegenheid om het tijdelijke omgevingsplan en relevante lokale verordeningen aan te passen aan de vereisten van de Omgevingswet. In Hendrik-Ido-Ambacht hebben we ervoor gekozen om deze overgang gefaseerd per thema uit te voeren, met als doel de transitie in 2027 afgerond te hebben.

Het concept themagewijs hebben we voor de deze omgevingsplanwijziging (6 gebruiksactiviteiten) als volgt ingevuld:

- Elke gebruiksactiviteit is een thema.
- Voor elk thema worden regels voor de hele gemeente uitgewerkt.
- Thema's worden integraal benaderd. Dit houdt in dat we alle activiteiten of stukken die aan het thema raken direct meenemen. Alle bestemmingsplannen in Hendrik-Ido-Ambacht zijn voor het specifieke thema omgezet. Hetzelfde geldt voor de bruidsschat<sup>1</sup>. Ook is rekening gehouden met de instructieregels van het Rijk en de provincie Zuid-Holland. Ten slotte zijn ook nadere regels en/of verordeningen die raken aan het thema omgezet of aangepast. Dit is bijvoorbeeld het geval bij Maatschappelijke gebruiksactiviteiten. Hieraan raakt de Beheersverordening Begraafplaatsen en deze is dus ook aangepast. Regels die in nadere regels en verordeningen blijven staan, maken echter geen deel uit van het omgevingsplan. Ook betekent dit dat een aantal regels niet in H5 gebruiksactiviteiten landen, maar in andere hoofdstukken.
- Het oogmerk van H5: Gebruiksactiviteiten is 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarom wordt bij elk thema onderbouwd dat dit het geval is.
- De thema's worden integraal afgewogen. Dit wordt gedaan door ze te koppelen aan de ambities uit onze omgevingsvisie.

#### 3.1.2 Doel van deze omgevingsplanwijziging

Het doel van de omgevingsplanwijziging voor 6 gebruiksactiviteiten is het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het omgevingsplan wordt niet gesproken over functies, maar gebruiksactiviteiten. Het gebruik van gebruiksactiviteiten maakt het voor betrokkenen duidelijker welke specifieke activiteiten in een gebied zijn toegestaan. Dit kan helpen om misverstanden te voorkomen over wat er precies onder een functie valt. Daarnaast legt het gebruik van gebruiksactiviteiten de nadruk op wat er daadwerkelijk gebeurt in een gebied, in plaats van alleen op de theoretische indeling van functies.

---

<sup>1</sup> De bruidsschat is een set regels die het Rijk heeft gedecentraliseerd naar gemeenten. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan.



Ondanks dat er in het omgevingsplan geen functies, maar gebruiksactiviteiten worden toegewezen, is er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook zonder functieaanduidingen kunnen gemeenten regels en richtlijnen opstellen die ervoor zorgen dat de ruimte op een evenwichtige manier wordt verdeeld. Dit kan bijvoorbeeld door het stellen van voorwaarden aan de soorten gebruiksactiviteiten die in een bepaald gebied zijn toegestaan. Gebruiksactiviteiten beschrijven namelijk wat er daadwerkelijk in een gebied gebeurt of mag gebeuren. Door deze activiteiten te reguleren, wordt een balans gecreëerd tussen verschillende soorten gebruik, zoals wonen, detailhandel en recreëren.

### 3.1.3 Integrale afweging

Dit deel van de omgevingsplanwijziging haakt aan op de omgevingsvisie-ambitie 'Vitale en leefbare wijken'. Deze ambitie luidt:

*'In Ambacht is en blijft het fijn wonen. Om onze wijken vitaal en leefbaar te houden werken we aan een levendig karakter in ons dorp. Er is ruimte om elkaar te ontmoeten, de leefomgeving is toegankelijk en veilig voor alle inwoners. We stimuleren inwoners om actief deel te nemen aan de maatschappij (sociaal, verenigingen, sport, bewegen, betaald of onbetaald werk). Er is een plek voor iedereen dankzij een passend woningaanbod voor alle doelgroepen. Onze voorzieningen blijven op peil. Wij ontwikkelen ons tot een plek waar mensen graag wonen, recreëren en verblijven.'*

De omgevingsplanregels voor 6 gebruiksactiviteiten sluiten aan bij deze ambitie. De algemene bepalingen voor gebruiksactiviteiten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wat bijdraagt aan een harmonieuze en leefbare omgeving. Door detailhandelsactiviteiten en horeca op te splitsen in specifieke categorieën, kunnen locaties worden toegewezen die passen bij de ruimtelijke behoeften en impact van elke activiteit. Maatschappelijke activiteiten versterken de sociale cohesie door toegang tot essentiële diensten te bieden. Recreatie- en sportactiviteiten worden strategisch geplaatst om conflicten te vermijden en de leefbaarheid te verhogen. Woonactiviteiten bieden een divers en evenwichtig woningaanbod voor alle inwoners. Dit alles sluit aan bij onze ambitie om een levendig en vitaal dorp te creëren waar iedereen graag woont, recreëert en verblijft.

## 3.2 Planbeschrijving

Deze omgevingsplanwijziging voor 6 gebruiksactiviteiten heeft betrekking op de volgende set met regels die wordt toegevoegd aan het omgevingsplan van Hendrik-Ido-Ambacht:

- Algemene regels voor gebruiksactiviteiten
- Regels voor detailhandelsactiviteiten
- Regels voor horeca-activiteiten
- Regels voor maatschappelijke activiteiten
- Regels voor recreatie-activiteiten
- Regels voor sportactiviteiten
- Regels voor woonactiviteiten

Bij het opstellen van de regels zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Zoveel mogelijk beleidsneutraal, maar:
  - We streven naar één uniforme set regels per activiteit voor de hele gemeente.
  - In het streven naar één uniforme set regels, versoepelen we de regels daar waar het geen of erg weinig impact heeft.
  - We perken mogelijkheden niet in.

In het tijdelijke omgevingsplan zitten momenteel 60+ bestemmingsplannen. De variatie in deze bestemmingsplannen binnen de gebruiksactiviteiten Wonen, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie en Sport is redelijk groot. Denk aan verschillen in definities, de methodiek (toekennen van bestemmingen) en de inhoud van regels. In de 'Omgevingsplanwijziging: zes gebruiksactiviteiten' zijn deze verschillen zoveel mogelijk eruit gehaald. Voor definities is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij definities uit de Omgevingswet en de VNG. Dit zorgt voor een uniforme en relatief eenvoudige regelset.

### 3.2.1 Algemene regels voor gebruiksactiviteiten

De algemene regels voor gebruiksactiviteiten gelden voor alle specifiek benoemde gebruiksactiviteiten zoals detailhandelsactiviteiten of woonactiviteiten.

#### *Wat verandert er*

In de oude bestemmingsplannen is het overal verboden activiteiten uit te voeren die niet passen binnen de bestemming. Deze systematiek is teruggebracht in het omgevingsplan, met een gedeeltelijke uitzondering van de openbare ruimte. Daarvoor is geregeld dat voor zover activiteiten zien op een groenblauwe inrichting, natuur, nutsvoorzieningen, water, en/of de aanleg, het onderhoud of beheer daarvan, zij altijd zijn toegestaan. Voor andere activiteiten in de openbare ruimte, zoals het innemen van een standplaats, worden nog wel regels opgenomen.

Daarnaast zijn gebruiksactiviteit die ondersteunend én ondergeschikt is aan de gebruiksactiviteit die feitelijk wordt uitgeoefend altijd toegestaan. Dat feitelijke gebruik moet passend zijn binnen de toegedeeld gebruiksactiviteiten op een locatie. Als bijvoorbeeld op een perceel op de begane grond 'detailhandel' is toegestaan en in het pand is een fietsenzaak gevestigd, dan is de activiteit reparatie van fietsen strikt genomen geen detailhandel maar wel een activiteit die het gebruik van een fietsenwinkel ondersteunt en daar tevens ondergeschikt aan is.

Tot slot staat in de algemene regels voor gebruiksactiviteiten een vergunningplicht voor het starten of wijzigen van een gebruiksactiviteit. Dit betreft het starten of wijzigen van een gebruiksactiviteit die al is toegestaan, maar nog niet feitelijk wordt uitgevoerd. Bijvoorbeeld: op een locatie wordt momenteel de gebruiksactiviteit wonen uitgevoerd, maar van het omgevingsplan mag hier ook een winkel (detailhandel) gevestigd worden. Dan is het enkel mogelijk te wisselen naar detailhandel wanneer hier een vergunning voor wordt aangevraagd.

Bij de aanvraag wordt gekeken naar onevenredige toename van hinder voor de woonomgeving en een toename in parkeervraag. Verder wordt niets meer getoetst.

### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De algemene bepalingen voor gebruiksactiviteiten in dit omgevingsplan zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door heldere regels vast te stellen, wordt voorkomen dat activiteiten elkaar verstoren, wat bijdraagt aan een harmonieuze en leefbare omgeving. De mogelijkheid tot maatwerkvoorschriften biedt de flexibiliteit om specifieke situaties adequaat te beoordelen en te reguleren. De voorschriften voor toegestane gebruiksactiviteiten en vergunningplichtige gevallen waarborgen de balans tussen verschillende gebruiksactiviteiten, zoals wonen, recreatie en maatschappelijk gebruik.

### 3.2.2 Detailhandelsactiviteiten

Detailhandelsactiviteiten worden opgesplitst in basisactiviteiten en activiteiten met betrekking tot volumineuze detailhandel, tuincentra en detailhandel in motorbrandstoffen. De reden voor deze splitsing is dat deze verschillende vormen van detailhandel ook verschillende ruimtelijke behoeften hebben. Ook de impact op de omgeving kan anders zijn. Door de detailhandelsactiviteiten op te splitsen kunnen er specifieke locaties toegewezen worden die geschikt zijn voor elke type activiteit. Met basisactiviteiten worden detailhandelsactiviteiten die beleidsmatig voorzien zijn in de winkelcentra bedoeld.

#### *Wat verandert er*

Soms zijn er foutjes geslopen in de oude bestemmingsplannen die ten tijde van vaststelling over het hoofd zijn gezien. Deze foutjes zijn zoveel mogelijk hersteld. Zo is er voortaan geen detailhandel meer mogelijk op de verdieping in winkelcentrum De Schoof.

Met het oog op de toenemende leegstand, is voortaan volumineuze detailhandel toegestaan in winkelcentra. Hierbij sluiten we aan op een landelijke trend om volumineuze detailhandel. Dit komt doordat consumenten steeds meer op zoek zijn naar een breed scala aan producten op één locatie.

In het bestemmingsplan Volgerlanden-West zijn een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen. Deze gaan grotendeels over detailhandel, namelijk:

*Het totaal aantal m2 bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel bedraagt maximaal 5.700 m2, waarbinnen:*

- één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 2.040 m2;
- één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1.350 m2;
- twee vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 410 m2;
- één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 315 m2;
- overige vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m2;

- *het aantal supermarktvestigingen bedraagt maximaal 2.*

Op advies van de provincie Zuid- Holland zijn deze gebruiksregels met het oog op de toenemende leegstand losgelaten. Dit betekent dat er geen maximum bedrijfsvloeroppervlaktes verbonden zijn aan detailhandelsactiviteiten in Hoogambacht en dat er mogelijk meer dan 2 supermarkten gevestigd kunnen worden.

Tot slot zijn regels opgenomen over het de omvang van nevenassortiment bij volumineuze detailhandel, tuincentra en detailhandel van motorbrandstoffen: Het nevenassortiment moet passen bij het hoofdassortimenten en mag niet meer bedragen dan 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte, met een maximum van 500m<sup>2</sup>. Deze regels komen voort uit de instructieregels van de provincie.

### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De regels voor detailhandelsactiviteiten dragen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist door de Omgevingswet. Door detailhandelsactiviteiten op te splitsen in basisactiviteiten, volumineuze detailhandel, tuincentra en detailhandel in motorbrandstoffen, kunnen specifieke locaties worden toegewezen die passen bij de ruimtelijke behoeften en impact van elke activiteit. Het verwerken van de instructieregels van de provincie helpt om de aard en omvang van de detailhandel te reguleren. Dit alles draagt bij aan een betere spreiding van voorzieningen en voorkomt overbelasting van bepaalde gebieden.

### 3.2.3 Horeca-activiteiten

Horeca is een dynamische markt met telkens nieuwe concepten. Om ruimte te scheppen voor nieuwe concepten, maar om met het ook op een evenwichtige verdeling van functies aan locaties ook regels te verbinden aan de verschillende vormen van horeca zijn horecabedrijven opgedeeld in de categorieën lichte horeca, middelzware horeca, zware horeca, 24-uurshoreca en Hotel en pension. Daarbij moet worden opgemerkt dat er ten tijde van het schrijven van de regels over horeca-activiteiten geen zware horeca mogelijk is in Hendrik-Ido-Ambacht. Dat houdt in dat deze activiteit nergens is toegedeeld.

### *Wat verandert er*

In het tijdelijke omgevingsplan worden 2 typologieën gebruikt om categorieën horeca-activiteiten aan te duiden. In het streven naar 1 uniform omgevingsplan is het wenselijk een keuze te maken. Bij typologie 1 worden horecagelegenheden verdeeld in 7 categorieën die soms ook nog uiteenvallen in a of b. Ook wordt zeer specifiek aangegeven welke horecagelegenheden per categorie zijn toegestaan. Echter is niet bij elke categorie duidelijk wat er wordt bedoeld en wanneer horecagelegenheden niet op deze lijst staan is het onduidelijk welke regels gelden. Bij typologie 2 is onderscheid gemaakt tussen 3 categorieën: lichte, middelzware en zware horeca. Deze categorieën zijn gebaseerd op de openingstijden en

mogelijke overlast gemeten in aantal bezoekers. Echter wordt in deze typologie gebruik gemaakt van onduidelijke voorwaarden zoals 'groot aantal bezoekers'.

Daarom is gekozen voor een nieuwe typologie die is gebaseerd op typologie 2, maar is uitgebreid met 24-uurshoreca en horeca en pension. Bij deze nieuwe typologie zijn regels opgenomen die ruimte scheppen voor horeca en eventuele nieuwe concepten, maar die ook zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een voorbeeld hiervan is dat lichte horeca-activiteiten qua exploitatievorm aan moeten sluiten bij winkelvoorzieningen.

In het bestemmingsplan Volgerlanden-West zijn een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen. Een daarvan betreft horeca, namelijk:

*Het totaal aantal m2 bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en horeca bedraagt maximaal 800 m2, waarbinnen:*

- voor horeca maximaal 250 m2;

Zoals bij detailhandel het geval was, zijn op advies van de provincie Zuid- Holland deze gebruiksregels met het oog op de toenemende leegstand losgelaten. Dit betekent dat er onder het omgevingsplan meer horeca mogelijk is dan eerder het geval was.

### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De regels voor horeca-activiteiten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door horecabedrijven op te splitsen in vijf categorieën: lichte horeca, middelzware horeca, zware horeca, 24-uurshoreca en hotel en pension. Dit maakt het mogelijk om specifieke locaties toe te wijzen die passen bij de aard en impact van elke horecavorm, wat helpt om overlast te beperken en de leefbaarheid te waarborgen. Daarnaast zorgen de voorwaarden ervoor dat de activiteiten goed aansluiten bij de omgeving.

## 3.2.4 Maatschappelijke activiteiten

Maatschappelijke activiteiten omvatten een breed scala aan functies die bijdragen aan het welzijn en de sociale cohesie van de gemeenschap. Dit omvat voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, kinderopvang, en openbaar bestuur. Maatschappelijke activiteiten zijn opgedeeld in basisactiviteiten, kinderopvang, begraafplaats en uitvaartcentrum en brandweerkazerne. Met basisactiviteiten worden maatschappelijke activiteiten bedoeld met uitzondering van de opgesomde specifiek genoemde activiteiten.

### *Wat verandert er*

In het verleden leidde de definitie van maatschappelijke activiteiten in de bestemmingsplannen soms tot verwarring over de mogelijkheid tot het starten van een sportschool. Een sportschool is geen maatschappelijke activiteit, maar sportactiviteiten bij een praktijk voor fysiotherapie kunnen dat wel zijn. Deze definitie is verhelderd. Daar waar sportscholen in het verleden zijn

toegestaan op basis van het oude bestemmingsplan is voortaan een sportactiviteit toegestaan. Zo kunnen deze sportscholen toch blijven bestaan.

Daarnaast is voortaan geregeld dat kinderdagverblijf (kinderopvang voor kinderen met de leeftijd van 0 tot 4 jaar) alleen op de begane grond mag. Dit heeft te maken met de zelfredzaamheid, oftewel de mate waarin iemand in staat is om zichzelf in veiligheid te brengen in een gebied waar een ramp of zwaar ongeval plaatsvindt. Een kind in die leeftijdscategorie is veelal afhankelijk van volwassenen om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van dit soort situaties.

In het bestemmingsplan Volgerlanden-West zijn een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen. Een daarvan betreft horeca, namelijk:

*het totaal aantal m2 bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en maatschappelijke doeleinden bedraagt maximaal 800 m2;*

Zoals bij detailhandel en horeca het geval was, zijn op advies van de provincie Zuid- Holland deze gebruiksregels met het oog op de toenemende leegstand losgelaten.

Tot slot is in 2016 bestemmingsplan Zuidwende Zuid - Kerkgebouw vastgesteld. Nadat een groot aantal belanghebbenden bezwaar maakte, is besloten deze locatie toch niet aan te wenden voor religieuze doeleinden. Deze beslissing wordt met deze omgevingsplanwijziging geformaliseerd.

### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De regels voor maatschappelijke activiteiten dragen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door maatschappelijke activiteiten te faciliteren, draagt de gemeente bij aan een leefbare en inclusieve omgeving waar inwoners toegang hebben tot essentiële diensten en sociale interactie. Het omgevingsplan stelt regels om ervoor te zorgen dat deze functies op geschikte locaties worden uitgevoerd, rekening houdend met de ruimtelijke behoeften en de impact op de omgeving.

## **3.2.5 Recreatie-activiteiten**

Recreatie-activiteiten bevorderen de gezondheid en sociale cohesie en dragen bij aan een levendige gemeenschap. Ze kunnen de lokale economie stimuleren door toerisme en werkgelegenheid te creëren. Bovendien helpen groene recreatiegebieden bij het behoud van de natuur en bieden ze veilige en toegankelijke plekken voor alle inwoners.

### *Wat verandert er*

De activiteit 'extensieve dagrecreatie' komt in een aantal bestemmingsplannen voor. Onder extensieve dagrecreatie vallen activiteiten zoals wandelen, fietsen, skaten en

natuurobservatie. Deze activiteiten zijn in het omgevingsplan in de openbare ruimte altijd toegestaan (artikel 5.4).

#### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Door recreatie-activiteiten zoals volkstuinten, zwembaden en ligplaatsen voor pleziervaart toe te wijzen aan specifieke locaties worden conflicten tussen recreatieve en andere functies voorkomen. Bovendien verhoogt het de leefbaarheid door voldoende ruimte te bieden voor ontspanning en vermaak.

### 3.2.6 Sportactiviteiten

Sportactiviteiten spelen een belangrijke rol in het bevorderen van de gezondheid en welzijn van de inwoners van onze gemeente. Door voldoende ruimte en faciliteiten voor sport en beweging te bieden, stimuleren we een actieve levensstijl die bijdraagt aan zowel de fysieke als mentale gezondheid van onze burgers. Sportvoorzieningen bevorderen ook de sociale cohesie door ontmoetingsplekken te creëren waar mensen van alle leeftijden en achtergronden samen kunnen komen.

#### *Wat verandert er*

Een aantal sportscholen die eerder onder de bestemming maatschappelijk vielen, zijn nu ondergebracht bij de gebruiksactiviteit Sport. Verder verandert er ten opzichte van de oude bestemmingsplannen niets.

#### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Door sportactiviteiten op bestaande locaties te behouden, blijven deze activiteiten toegankelijk en verspreid over de gemeente. Op deze manier blijft de balans behouden en blijft er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.2.7 Woonactiviteiten

We streven naar een divers en goed gebalanceerd woningaanbod dat tegemoetkomt aan de verschillende behoeften van onze inwoners. Daarbij worden woonactiviteiten opgesplitst in de basis woonactiviteit (reguliere woningen), bedrijfswoningen, plattelandswoningen, woonwagens, zorgwoningen en mantelzorgwoningen. Daarnaast wordt bij de woonactiviteiten ook beroep of bedrijf aan huis en bed & breakfast geregeld. Dit, omdat ondanks de werkzaamheden de hoofdactiviteit wonen blijft.

### *Wat verandert er*

Bij detailhandelsactiviteiten is geregeld dat in winkelcentrum De Schoof niet langer detailhandel op de verdieping mogelijk is. Aansluitend daarop is bij de woonactiviteiten in het omgevingsplan geregeld dat het niet mogelijk is om te wonen in de winkelruimtes van De Schoof (op de begane grond). Hiermee is een fout in het oude bestemmingsplan hersteld.

Een andere fout in bestemmingsplan Centrum is dat overal waar de bestemming maatschappelijk lag een dienstwoning was toegestaan. Van deze regeling werd geen gebruik gemaakt. Bovendien is dit ook onwenselijk. Het toestaan van dienstwoningen op maatschappelijke gronden kan namelijk ten koste gaan van de ruimte die nodig is voor maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, zorginstellingen of gemeenschapscentra. Dit kan uiteindelijk de effectiviteit en beschikbaarheid van deze voorzieningen onder druk zetten.

Daarnaast zijn de regels voor beroep of bedrijf aan huis herzien. Door ontwikkelingen omtrent de parkeervraag en de grote diversiteit aan regels in de oude bestemmingsplannen onderling is ervoor gekozen om een nieuwe set regels op te stellen. In deze regelset wordt o.a. aandacht besteed aan het type beroep of bedrijf aan huis, wie dit beroep of bedrijf uit mag voeren (de bewoner) en de parkeervraag die een beroep of bedrijf met zich meebrengt.

Tot slot is met betrekking tot het aantal woonwagendplaatsen in 2012 een collegebesluit genomen om één van de toenmalige woonwagens te slopen en de grond als parkeerplaats in te richten. Deze inperking van het aantal standplaatsen wordt met deze omgevingsplanwijziging geformaliseerd.

### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Wonen vormt een fundamentele pijler binnen het omgevingsplan van onze gemeente. Het streven is om een gevarieerd en evenwichtig aanbod aan woonruimte te realiseren dat voldoet aan de diverse behoeften van onze inwoners. Door het zorgvuldig toewijzen van woonlocaties dragen we bij aan een leefbare, sociale en economisch vitale gemeenschap en zorgen we voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 3.3 Milieubeoordeling

Mer-plichtige projecten zijn activiteiten die aanzienlijke milieugevolgen (kunnen) hebben. Op grond van artikel 16.36 lid 1 Omgevingswet maakt het bevoegd een milieueffectrapportage bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan, als die wijziging het kader vormt voor te nemen besluiten over mer-(beoordelings)plichtige projecten. Of een regel het kader vormt voor een te nemen besluit dat mer-(beoordeling)plichtig is staat in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

De wijziging van het omgevingsplan voor de gebruiksactiviteiten detailhandel, horeca, wonen, maatschappelijk, sport en recreatie leiden niet tot kaders voor projecten zoals genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen plan-mer(beoordeling) nodig is.



## 3.4 Uitvoerbaarheid

### 3.4.1 Communicatie & participatie

Rondom de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er door de gemeente, vanuit de afdeling Communicatie, uitvoerig gecommuniceerd over de inhoud en de gevolgen van de Omgevingswet. Dit gebeurde via diverse kanalen, waaronder de website van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Daarnaast is voorafgaand aan de start van de formele procedure tot wijziging van het omgevingsplan is een wettelijk verplichte kennisgeving gedaan in de Staatscourant.

In een separaat participatieverslag vindbaar op h-i-ambacht/omgevingsplan is aangegeven hoe en met wie over de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan is geparticipeerd. Daar waar de regels beleidsneutraal zijn overgezet heeft geen participatie plaatsgevonden. In deze gevallen gaat het immers alleen om het omzetten van de bestaande regels naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

### 3.4.2 Overleg

Vooroverleg met ketenpartners en andere betrokken organisaties vindt gelijktijdig plaats met de ter inzageperiode. Deze paragraaf wordt later aangevuld.

### 3.4.3 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde regels maken geen activiteiten mogelijk die verplichten tot kostenverhaal, als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De uitvoering van deze regels leiden naar verwachting niet tot extra kosten voor de gemeente.

## 4. THEMA'S: BODEMKWALITEIT

### 4.1 Inleiding

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan heeft tevens betrekking op het thema bodemkwaliteit. In beginsel wordt dit thema geregeld middels rijksregels. Echter is sinds de invoering van de Omgevingswet ook een deel van de Rijksregels gedecentraliseerd naar gemeenten. Deze regels maken deel uit van de bruidsschat. Het is aan gemeenten om deze bruidsschatsregels ongewijzigd over te nemen in het omgevingsplan of hier lokaal verdere invulling aan te geven in.

In de aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht een voorbereidingsbesluit bodem vastgesteld. Deze voorbeschermingsregels waren nodig om een aantal tekortkomingen in de Omgevingswet op te vangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het uitvoeren van bodemactiviteiten waarvan bekend is dat deze schadelijk kunnen zijn voor mens en milieu, zoals PFOA. De veranderingen hieronder beschreven zijn ten opzichte van het voorbereidingsbesluit.

Bij het opstellen van de regels over bodemkwaliteit is samengewerkt met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en de overige 9 gemeenten in de regio Zuid-Holland Zuid. Dit om de regeldruk voor de omgevingsdienst te verminderen en om ingewikkelde regels voor inwoners, partners en bedrijven van de 10 gemeenten te uniformeren. Dit is gelukt op twee uitzonderingen na: Op Ambachtsezoom is de bodemkwaliteit hoger dan op andere bedrijventerreinen en binnen de Volgerlanden mag relatief vervuilde grond verplaatst worden.

We hebben op de volgende manier invulling gegeven aan het thema bodem:

- Het hele onderwerp bodemkwaliteit is samen 1 thema.
- Het thema bodemkwaliteit wordt integraal benadert. Dit betekent dat alle regels die aan bodemkwaliteit raken direct zijn meegenomen. Het betreffen de bruidsschat, de instructieregels van het Rijk en provincie Zuid-Holland en de bodembeheernota 2010 – 2020.
- Het thema wordt integraal afgewogen. Dit wordt gedaan door bodemkwaliteit te koppelen aan de ambities uit onze omgevingsvisie. Daarnaast is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### *4.1.1 Doel van deze omgevingsplanwijziging*

De wijziging van het omgevingsplan draagt bij aan een gezonde en veilige leefomgeving. Het gebruik en de bescherming van de bodem moeten in balans zijn. Daarnaast zijn er nog een aantal aanvullende redenen om regels te stellen, het beschermen van het milieu en het zuinig gebruik van energie en grondstoffen. Deze redenen komen terug als oogmerken in het omgevingsplan.

In de eerste plaats zien de regels echter op het waarborgen van de bodemkwaliteit. Voor het bepalen van de kwaliteitsdoelstellingen voor de bodem en de ondergrond wordt er gekeken naar verschillende aspecten, zoals het effect op de gezondheid en de ecologie. Ook wordt er gekeken naar de manier waarop een locatie wordt gebruikt, oftewel de functie van een locatie. In een woonwijk moet de bodem bijvoorbeeld in beginsel schoner zijn dan een industrieterrein. Per gebied kunnen er dus andere doelen voor de bodemkwaliteit zijn, hoewel de chemische kwaliteit in een gebied nooit mag verslechteren.

#### 4.1.2 Integrale afweging

Dit deel van de omgevingsplanwijziging haakt aan op de omgevingsvisie-ambitie 'Groen en gezond dorp'. Deze ambitie luidt:

*'Hendrik-Ido-Ambacht is en blijft een groen dorp. Dit betekent dat er voldoende groen is in onze woonwijken. We pakken dit aan in de openbare ruimte en stimuleren inwoners en bedrijven om ook eigen terrein te vergroenen. In Ambacht vinden we het belangrijk om gezond te blijven. **We werken aan een gezonde leefomgeving met schone lucht, bodem en water.** Bovendien stimuleren we gezond gedrag bij onze inwoners. We nemen met z'n allen vaker de fiets of verplaatsen ons lopend binnen ons dorp. In de openbare ruimte is ruimte om elkaar te ontmoeten.'*

De omgevingsplanregels voor bodemkwaliteit sluiten aan bij de ambitie voor een gezonde leefomgeving door strikte kwaliteitseisen te stellen aan het toepassen van grond en baggerspecie. Deze regels voorkomen verontreiniging door thermisch gereinigde grond en beperken het gebruik van bodemvreemd materiaal. Specifieke eisen voor lood, asbest en PFAS beschermen de volksgezondheid en het milieu. Daarnaast zorgen maatregelen voor bodemsanering en nazorg ervoor dat verontreinigde locaties duurzaam worden beheerd. Dit zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door deze regels wordt de bodemkwaliteit verbeterd en behouden, wat bijdraagt aan schone lucht en water, en een gezonde leefomgeving voor alle inwoners.

#### 4.2 Planbeschrijving

Deze wijziging van het omgevingsplan voegt een set met regels toe aan het nieuwe deel van het omgevingsplan met betrekking tot:

- het toepassen van grond en baggerspecie;
- het toepassen van bouwstoffen;
- het opslaan van grond en baggerspecie;
- het graven in de bodem;
- het saneren van de bodem en nazorg;
- het bouwen op verontreinigde grond.

## 4. 2.1 Het toepassen van grond en baggerspecie

Het toepassen van grond en baggerspecie is belangrijk voor het behoud van een gezonde bodemkwaliteit. Strikte kwaliteitseisen zorgen ervoor dat schadelijke stoffen niet in de bodem terechtkomen, wat belangrijk is voor de bescherming van het milieu en de volksgezondheid. Verboden materialen zoals thermisch gereinigde grond en grond met veel bodemvreemd materiaal worden uitgesloten om milieuschade te voorkomen. Lokale aanpassingen in de regels houden rekening met historische verontreinigingen in specifieke gebieden. Door deze maatregelen draagt het omgevingsplan bij aan duurzaam bodembeheer en een gezonde leefomgeving.

### *Wat verandert er*

In het omgevingsplan zijn afwijkende kwaliteitseisen opgenomen voor het toepassen van grond en baggerspecie. Ten opzichte van de landelijke regels zijn er strengere waarden opgenomen voor barium, lood en asbest. Ook voor het zoutgehalte (chloride) en de zuurgraad (pH) van de toe te passen grond gelden er strengere waarden. Er is gekozen om aansluiting te zoeken bij de waarden die in de regio van nature veel voorkomen om de ecologie te beschermen. Ten opzichte van de landelijke regels zijn er soepelere waarden opgenomen voor het maximale gehalte van nikkel in de toe te passen grond of baggerspecie. De waarde die is opgenomen komt al in de regio voor, zonder dat dit tot gezondheidsrisico's heeft geleid. Door deze hogere waarde op te nemen kan meer hergebruik van grond of baggerspecie plaatsvinden.

Voor hergebruik van grond en baggerspecie binnen de regio zijn nieuwe normen opgenomen voor de stof PFOA, gebaseerd op regionaal onderzoek en adviezen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Deze lokale normen zijn nodig, omdat de concentraties aan PFOA in de regio Zuid-Holland Zuid aanzienlijk hoger zijn dan de landelijke achtergrondwaarde en hergebruik anders niet mogelijk is. Enerzijds bieden de regels in het omgevingsplan daarmee meer ruimte dan het landelijke beleid. Anderzijds zijn de regels strenger dan de normen die in het Hergebruikbeleid 2018 van toepassing waren. Indien dit verantwoord is, kan maatwerk worden toegepast om meer hergebruiksruimte te bieden. Als randvoorwaarde voor dit maatwerk is opgenomen dat de locatie waar de grond wordt hergebruikt nooit vuiler mag worden. Ook mag het hergebruik niet leiden tot gezondheidsrisico's.

In het omgevingsplan wordt opgenomen dat op bedrijven- en industrieterreinen grond met de kwaliteitsklasse 'industrie' mag worden toegepast. Dit is een verruiming van de mogelijkheden voor hergebruik van de grond, zonder dat hierdoor risico's voor de gezondheid of de bodemkwaliteit ontstaan. Bedrijvenpark Ambachtsezoom vormt een uitzondering op deze regel. Op dit bedrijventerrein zijn de ambities ten aanzien van de bodemkwaliteit namelijk anders, doordat er hoge ecologische ambities zijn.

## 4. 2.2 Het toepassen van bouwstoffen

Met het voorbereidingsbesluit is een tekortkoming van de Omgevingswet opgelost. Dit hiaat bestond doordat het toepassen van bepaalde soorten bouwstoffen onvoldoende wordt

gereguleerd. Daardoor worden de opkomende risico's voor mens en milieu die ontstaan bij de toepassing van deze bouwstoffen onvoldoende afgedekt.

#### *Wat verandert er*

Met oog op het beschermen van het milieu, voorziet het omgevingsplan in een verbod op het toepassen van zogenaamde aandachtsbouwstoffen. Het gaat dan zowel om thermisch en chemisch bewerkte bouwstoffen, zoals stabilisatie/immobilisatie, AVI-bodemassen en metaalslakken. Dit zijn bouwstoffen die op dit moment in opspraak zijn en bij onzorgvuldige toepassing milieuschade veroorzaken. Toepassing van deze bouwstoffen kon niet worden tegengegaan. Daarom is er gekozen voor een algemeen verbod, omdat een melding of binnenplanse vergunningplicht dit opkomende probleem vooralsnog onvoldoende reguleert.

### 4.2.3 Het opslaan van grond en baggerspecie

Voor het opslaan van grond of baggerspecie gelden de algemene rijksregels. Met het opslaan wordt onder andere het in voorraad hebben van grond of baggerspecie bedoeld, om deze bijvoorbeeld later te vervoeren. De opslag kan plaatsvinden op de landbodem, maar ook in het oppervlaktewater. Het betreft een activiteit die schadelijk kan zijn voor het milieu. De nadelige gevolgen van opslaan van grond of baggerspecie zijn vooral verontreiniging van de bodem, lozingen van afvalwater en het ondoelmatig beheer van afvalstoffen.

#### *Wat verandert er*

In de voormalige regelgeving stonden regels voor het opslaan van grond of baggerspecie in zowel het Besluit bodemkwaliteit als het Activiteitenbesluit. Dit om onderscheid te maken tussen opslag buiten inrichtingen en opslag binnen inrichtingen. Onder de Omgevingswet komt dit onderscheid niet meer terug. In plaats daarvan wordt de opslag aangewezen als milieubelastende activiteit. De regulering van deze activiteit vindt grotendeels via hogere wet- en regelgeving plaats.

In het omgevingsplan is, in aanvulling op deze hogere wet- en regelgeving, een maatwerkregel opgenomen. Via deze maatwerkregel kan het bevoegd gezag, indien nodig, aanvullende bodembeschermende voorzieningen voorschrijven. Dit is ter voorkoming van veiligheidsrisico's en illegale bijstortingen van grond en afval bij niet-afgeschermdes depots. Dit beleid is strenger dan voorheen.

### 4.2.4 Het graven in de bodem

Wanneer er gegraven wordt, kunnen verschillende lagen van de bodem worden verstoord. Dit kan invloed hebben op de bodemstructuur, de waterhuishouding en de aanwezigheid van verontreinigingen. Daarnaast kunnen er tijdens het graven verontreinigde grondlagen worden blootgelegd.

### *Wat verandert er*

Bepalingen over kleinschalig graven vervallen uit de bruidsschat. Het Rijk heeft geen landelijke regels gemaakt voor dergelijke kleine graafwerkzaamheden. Doordat deze kleine graafwerkzaamheden slechts weinig impact hebben op het milieu worden deze regels niet overgenomen. Deze activiteit hoeft daardoor niet meer te worden gemeld.

## 4.2.5 Het saneren van de bodem en nazorg

In het omgevingsplan worden regels gesteld over het saneren van de bodem en de nazorg na een bodemsanering. Met saneren wordt het beperken of ongedaan maken van de blootstelling aan de verontreiniging in de bodem bedoeld. Dit kan bijvoorbeeld door de bodemverontreiniging weg te nemen door de grond te ontgraven en af te voeren. Ook kan bodemsanering plaatsvinden door de mogelijkheid tot contact met de verontreinigde bodemlaag weg te nemen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een afdeklaag.

### *Wat verandert er*

Het is mogelijk om maatwerkregels te stellen over het saneren van de bodem, die afwijken van de regels van het Rijk. In het omgevingsplan zijn soepelere normen opgenomen voor het saneren van bedrijfs- of industrieterreinen. Daardoor is het op deze locaties toegestaan om verontreiniging af te dekken met een zogenaamde leeflaag met een dikte van 0.5 meter in plaats van de 1 meter die standaard is. Uit de praktijk blijkt dat de blootstelling aan de verontreiniging hiermee voldoende beperkt wordt.

Een andere verandering die met het omgevingsplan wordt vastgelegd gaat over het saneren van de bodem door het verwijderen van een verontreiniging met lood en/of PFOA. Bij deze saneringsaanpak wordt de verontreiniging teruggebracht totdat de waarde gelijk of kleiner is aan de waarde die voor die locatie en bodemfunctieklasse geldt (de terugsaneerwaarden).

Onder de Omgevingswet gelden de oude waarden voor lood. Deze normen bieden echter onvoldoende bescherming om een gezonde leefomgeving te waarborgen voor kinderen. Daarom wordt er door het RIVM, de GGD en de provincie geadviseerd een strengere norm in het omgevingsplan op te nemen. Ook voor het saneren van een verontreiniging met PFOA worden strengere normen gehanteerd dan landelijk zijn vastgesteld. Er wordt met de terugsaneerwaarden van lood en PFOA in het omgevingsplan aansluiting gezocht bij de hergebruiksnormen bij een gebruiksfunctie (zie de paragraaf over het toepassen van grond en baggerspecie).

## 4.2.6 Het bouwen op verontreinigde grond

Met bouwen op verontreinigde grond wordt bedoeld:

- Historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico
- Bouwen van een bodemgevoelig gebouw
- Bouwen van een grondwatergevoelig gebouw

Voor het thema bodemkwaliteit bevat het omgevingsplan ook regels over het bouwen op verontreinigde grond. Op deze manier kan de gemeente voorkomen dat er gebouwd wordt terwijl de risico's voor de gezondheid onaanvaardbaar zijn.

#### *Wat verandert er*

Geen veranderingen.

### 4.3 Milieubeoordeling

De Omgevingswet verplicht de gemeente om na te gaan of de voorgenomen activiteiten mogelijk tot nadelige milieueffecten kunnen leiden. Indien de regels activiteiten mogelijk maken die opgenomen zijn in kolom 1 bijlage V van het Omgevingsbesluit kan een m.e.r.(beoordeling) verplicht zijn. De m.e.r. beoordeling is er dan op gericht na te gaan of uitvoering van het plan kan leiden tot aanzienlijke effecten op het milieu. Zijn er aanzienlijke effecten, dan is een m.e.r. procedure noodzakelijk.

Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van een project of is niet kaderstellend voor projecten als bedoeld in kolom 1 van bijlage V. Een milieubeoordeling kan daarom achterwege worden gelaten.

### 4.4 Uitvoerbaarheid

#### 4.4.1 Communicatie en participatie

De regels voor bodemkwaliteit zijn meerdere keren in het voorjaar in het regionale bodemplatform behandeld, waarin ook iedereen van het bodemplatform (incl. provincie) heeft gereageerd op de regeling en bijbehorende stukken. Deze reacties zijn verwerkt.

Daarnaast is een regionale informatiebijeenkomst voor professionele partijen (grondverzetbedrijven, aannemers, adviesbureaus) georganiseerd door OZHZ in oktober. Deze bijeenkomst is door 50 deelnemers bijgewoond. Na een presentatie van een bodemexpert heeft een inhoudelijk goed gesprek plaatsgevonden. Een aantal vragen zijn op een later moment schriftelijk beantwoord.

Tot slot zijn voor inwoners een toegankelijke video en samenvatting gemaakt die zijn gepubliceerd op [Nieuwe lokale bodemregels - OZHZ](#). Voor de inwoners van Hendrik-Ido-Ambacht is er een inloopavond georganiseerd. Op deze inloopavond zijn 3 inwoners langsgekomen. Wederom heeft een inhoudelijk goed gesprek plaatsgevonden over het verbod op het toepassen van aandachtsbouwstoffen. Alle vragen zijn die avond naar tevredenheid beantwoord.

Beide informatiebijeenkomsten hebben geen aanleiding gegeven voor wijziging van de regels.

#### 4.4.2 Overleg

Het vooroverleg is door de gemeente Dordrecht gevoerd voor alle 10 de gemeenten in de regio Zuid-Holland Zuid. De 10 gemeenten hebben zelf bij Dordrecht aan kunnen geven welke organisaties en partners benadert moesten worden.

Het conceptvoorstel tot deze wijziging van het omgevingsplan voor bodemkwaliteit is ter beoordeling toegestuurd aan de volgende organisaties:

1. Rijkswaterstaat
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Evides
4. Prorail
5. TenneT TSO
6. Gasunie
7. Stedin
8. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
9. Provincie Zuid-Holland

Het uitgebreide verslag met de beantwoording is terug te vinden op de [www.h-i-ambacht/omgevingsplan](http://www.h-i-ambacht/omgevingsplan). Ter informatie is het ook gedeeld met de andere omgevingsdiensten in Zuid-Holland, de GGD en RIVM en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Vanuit Rijkswaterstaat is een reactie gekomen dat zij geen opmerkingen hebben ten aanzien van de bodemregels.

Vanuit waterschap Hollandse Delta en Evides zijn reacties gekomen. Beide partijen hebben gereageerd met opmerkingen en vragen op de inhoudelijke teksten van de gedeelde stukken. De opmerkingen en vragen zijn schriftelijk beantwoordt. Een aantal reacties geven aanleiding om samen met deze partijen verder te onderzoeken of hun belangen door de bodemregels geschaad worden en mogelijk een aanpassing van de bodemregels nodig is. Met beide partijen worden vervolgoverleggen gevoerd. Op basis van de reacties tot nu toe is nog geen aanpassing van de regels nodig. Dit kan in de vervolgfase tussen ontwerp en vaststelling wel aan de orde komen.

Vanuit TenneT is een reactie gekomen ten aanzien van graafwerkzaamheden onder een hoogspanningsverbinding. Deze activiteit wordt in de toekomst in een andere afdeling van het omgevingsplan vergunningplichtig gesteld waardoor hun belang geborgd blijft. Er is geen aanpassing aan de regels nodig.

De reactie van de provincie Zuid-Holland gaf aanleiding om een aantal wijzigingen in de bodemregels door te voeren omtrent grondwaterverontreiniging. Het betrof een aantal tekstuele aanvullingen en verbeteringen ten aanzien van het opvolgen van hun instructieregels. Verder zijn een aantal vragen beantwoordt.



Vanuit de organisaties Prorail, Gasunie, Stedin en Veiligheidsregio ZHZ zijn geen reacties ontvangen en zijn dus geen belangen betrokken bij het onderwerp bodemkwaliteit.

#### 4.4.3 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde regels maken geen activiteiten mogelijk die verplichten tot kostenverhaal, als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De uitvoering van deze regels leiden naar verwachting niet tot extra kosten voor de gemeente. Aan de ene kant komen er lasten bij door het invoeren van nieuwe vergunningplichten en vragen naar aanvullende informatie, aan de andere kant zijn indieningsvereisten versoepeld, regels geschrapt en zijn activiteiten uitgezonderd van een maatwerkbesluit (er is geen besluit meer nodig, het is direct toegestaan).

## 5. LOCATIES

Wanneer de regels niet voor de hele gemeente gelden, worden specifieke regels toegepast op aangewezen plekken, die locaties worden genoemd. Deze locaties geven aan waar bepaalde activiteiten zijn toegestaan. Door het gebruik van locaties kan de gemeente duidelijk maken welke regels gelden voor verschillende delen van het grondgebied. Dit helpt om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen en om conflicten tussen verschillende gebruiksactiviteiten te voorkomen. Locaties kunnen bijvoorbeeld aangeven waar detailhandel, horeca, woonactiviteiten toegestaan zijn of milieubescherpende maatregelen van toepassing zijn.

### 5.1 Wat er is veranderd

In het omgevingsplan wordt met locaties aangegeven op welke plekken de inhoudelijke regels gelden. Met het overzetten van de bestaande regels uit de bestemmingsplannen naar het omgevingsplan zijn er een aantal locaties gewijzigd. Een overzicht van deze wijzigingen staat in de volgende tabel.

Tabel: Overzicht van de locatiewijzigingen

Bestemmingsplan	Naam van de locatie	Omschrijving van locatie in het bestemmingsplan	Wijziging van locatie in het omgevingsplan
Centrum	Woonactiviteit – Bedrijfswoning	Op locaties met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bedrijfswoningen toegestaan.	Deze locaties zijn komen te vervallen. De mogelijkheid om hier bedrijfswoningen te realiseren verval.

	<p>Woonactiviteiten alleen vanaf de eerste verdieping</p>	<p>Het bestemmingsplan bevatte geen regeling om ervoor te zorgen dat het wonen gescheiden bleef met andere activiteiten. Daardoor was het bijvoorbeeld bij winkelcentrum De Schoof mogelijk om op de begane grond te wonen.</p>	<p>Bij winkelcentrum De Schoof en de Reeweg is met een locatie geregeld dat de woonactiviteiten alleen vanaf de eerste verdieping mogen plaatsvinden.</p>
	<p>Maatschappelijke activiteiten alleen op de begane grond</p>	<p>Het bestemmingsplan bevatte geen regeling om ervoor te zorgen dat de activiteiten in de plint gescheiden bleven met het wonen op de verdiepingen. Zo was het bijvoorbeeld mogelijk om bij winkelcentrum De Schoof op de verdiepingen ook maatschappelijke activiteiten te verrichten.</p>	<p>Met de locatie wordt geregeld dat bij winkelcentrum De Schoof en de Reeweg activiteiten, anders dan wonen, alleen op de begane grond kunnen plaatsvinden.</p>
	<p>Horeca-activiteiten alleen op de begane grond.</p>	<p>Het bestemmingsplan bevatte geen regeling om ervoor te zorgen dat de activiteiten in de plint gescheiden bleven met het wonen op de verdiepingen. Zo was het bijvoorbeeld mogelijk om bij winkelcentrum De Schoof op de verdiepingen ook horeca-activiteiten te verrichten.</p>	<p>Met de locatie wordt geregeld dat bij winkelcentrum De Schoof (uitgezonderd het restaurant de Watertuin) en de Reeweg activiteiten, anders dan wonen, alleen op de begane grond kunnen plaatsvinden.</p>
	<p>Detailhandelsactiviteit en alleen op de begane grond</p>	<p>Het bestemmingsplan bevatte geen regeling om ervoor te zorgen dat de activiteiten in de plint gescheiden bleven met het wonen op de verdiepingen. Zo was het bijvoorbeeld mogelijk om bij winkelcentrum De</p>	<p>Met de locatie wordt geregeld dat bij winkelcentrum De Schoof en de Reeweg activiteiten, anders dan wonen, alleen op de begane grond kunnen plaatsvinden.</p>

		Schoof op de verdiepingen ook maatschappelijke activiteiten te verrichten.	
Landelijk Gebied Sandelingen-Ambacht	Woonactiviteit – Bedrijfswoning	Binnen locaties met de bestemming 'Agrarisch' aan de Rijksstraatweg was een bedrijfswoning toegestaan. Dit vlak wordt opgesplitst door het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 42b e.o.', dat er gedeeltelijk overheen ligt.	De mogelijkheid is komen te vervallen op het afgesplitst perceel ter hoogte van het bos (kadastrale aanduiding HDK03-D-2717).
Krommeweg – de Sandelingen	Woonactiviteit - Woonwagens	De locatie omvatte 7 standplaatsen.	De locatie omvat 6 standplaatsen. De parkeerplaats mag niet langer worden gebruikt als standplaats.
	Woonactiviteiten alleen vanaf de eerste verdieping	Het bestemmingsplan bevatte geen regeling om ervoor te zorgen dat het wonen gescheiden bleef met andere activiteiten. Daardoor was het bijvoorbeeld bij winkelcentrum Louwersplein mogelijk om op de begane grond te wonen.	Bij winkelcentrum Louwersplein en het complex aan de overkant met de voormalige aanduiding 'gemengd' (aan het begin van de straat de Avelingen) is met een locatie geregeld dat de woonactiviteiten alleen vanaf de eerste verdieping mogen plaatsvinden.
	Woonactiviteit – Bedrijfswoning	Per bouwperceel werd 1 bedrijfswoning toegestaan in de bestemming 'Bedrijf - 2'. Deze bestemming was aan een perceel met daarop alleen een nutsvoorziening toegekend (zie HDK03-D-3003).	De locatie is verwijderd uit de laag. Het is nooit beoogd geweest om hier een bedrijfswoning mogelijk te maken.
Zone Krommeweg, Langeweg, A16	Detailhandelsactiviteit – Detailhandel in motorbrandstoffen	Het tankstation aan de Korte Langesteijn werd foutief niet aangeduid	De locatie is bijgewerkt. Het

		op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op dit moment zit op deze locatie de Esso.	tankstation is toegevoegd.
Bedrijvenpark Ambachtsezoom	Woon-werktuinen van Bedrijvenpark Ambachtsezoom	De woon-werktuinen verschilde met dezelfde locatie zoals deze was opgenomen in bestemmingsplan 'De Baak 16 e.o.'	Het meest recente bestemmingsplan is aangehouden voor het intekenen van de locatie. Dit was 'De Baak 16 e.o.'.
Bedrijventerrein Antoniapolder Plus	Woonactiviteit – Bedrijfswoning	Ter hoogte van de bedrijfswoningen met het adres 'Frankepad 13' en 'Frankepad 16' lag geen aanduiding.	De adressen zijn toegevoegd aan de locatie.
	Detailhandelsactiviteit – Detailhandel in motorbrandstoffen	Het tankstation aan het Frankepad ontbrak. Dit tankstation is na vaststelling van het bestemmingsplan vergund. Op dit moment zit op deze locatie De Haan.	De locatie is bijgewerkt. Het tankstation aan het Frankepad is toegevoegd.
Veersedijk	Woonactiviteit – Bedrijfswoning	Er bevinden zich bedrijfswoningen binnen de locatie die inmiddels bestemd is voor de realisatie van de Noordoevers.	Deze locatie is niet meegenomen. De mogelijkheid om hier bedrijfswoningen te realiseren is komen te vervallen.
De Volgerlanden-Oost	Woonactiviteit – Basis	Op enkele locaties ligt een grote vlek met de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Nog niet in alle gevallen is hier een nader wijzigings- of uitwerkingsplan voor vastgesteld.	De uitgegeven percelen zijn toegevoegd op basis van tekeningen van Projectbureau de Volgerlanden.
	Woonactiviteit - Basis	De woning met het adres 'Onderdijkse Rijweg 262a' had geen woonbestemming.	Dit is geactualiseerd, zodat de woonactiviteit is toegestaan. Dit komt overeen met het feitelijke gebruik.

De Volgerlanden West	Woonactiviteit – Basis	Locaties met de bestemming 'Wonen' ter hoogte van de Steur bevatte wegen in de openbare ruimte.	Dit is hersteld. De locatie is nauwkeuriger ingetekend.
	Woonactiviteiten alleen vanaf de eerste verdieping	Het bestemmingsplan bevatte geen regeling om ervoor te zorgen dat het wonen gescheiden bleef met andere activiteiten. Daardoor was het bijvoorbeeld bij winkelcentrum Hoogambacht mogelijk om op de begane grond te wonen.	Bij winkelcentrum Hoogambacht is met een locatie geregeld dat de woonactiviteiten alleen vanaf de eerste verdieping mogen plaatsvinden.
Alle voormalige bestemmingsplannen	Woonactiviteit – Basis	De bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Wonen' werden apart toegekend.	De bestemming 'Tuin' is toegevoegd aan de locatie 'Woonactiviteit - Basis'. Er is dus geen onderscheid meer.
	Woonactiviteit – Bedrijfswoning	In de meeste gevallen werd het gehele bestemmingsvlak meegenomen in de locatie als daar een bedrijfswoning was toegestaan.	Alleen de plekken waar bedrijfswoningen feitelijk aanwezig zijn, zijn meegenomen in de locatie.
	Detailhandelsactiviteit – Volumineuze detailhandel	Bestemmingsplannen beperkte volumineuze detailhandel in de regel tot de periferie. Dit zijn, kort uitgelegd, de buitenste randen van de gemeente.	De locatie omvat ook alle coördinaten binnen de locatie 'Detailhandelsactiviteit - Basis'. Daarmee is deze vorm van detailhandel ook mogelijk in o.a. de winkelcentra.
	Woonactiviteit – Bed en Breakfast	De locaties waar een bed & breakfast was toegestaan stond voorheen nader uitgewerkt in de beleidsnota Bed & Breakfast.	De locaties zijn als eigen laag opgenomen in het omgevingsplan, zodat het niet langer nodig is om meerdere documenten te raadplegen.

## 5.2 Locaties raadplegen

Wanneer het omgevingsplan straks is gepubliceerd, zijn de locaties in het omgevingsplan ook te raadplegen op het Omgevingsloket. Dit kan het gemakkelijkste via de module 'Regels op de kaart'. Door in het tabblad 'Locatie zoeken' een adres, de coördinaten of een gebied op de kaart te zoeken, wordt gelijk zichtbaar welke regels op de gekozen plek van toepassing zijn. Het raadplegen van de locaties kan ook direct vanuit het omgevingsplan door in de tekst op de locatie te klikken. Het omgevingsplan kan o.a. worden ingezien door op het Omgevingsloket, in het tabblad 'Document zoeken', naar het omgevingsplan van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht te zoeken. Voor vaststelling van deze omgevingsplanwijziging is het ook mogelijk om de locaties in te zien via deze link:

<https://experience.arcgis.com/experience/2fd2e27a53a44a80b7dda368f66b05cc>

# BIJLAGE 1: WIJZIGINGEN

Paginanummers verwijzen naar de pagina in de motivering waar het punt toegelicht wordt.

## Wijziging van structuur

- Dynamische structuur, regionaal besproken (p. 7).

## Gebruiksactiviteiten

- *Algemene regels (p. 11)*
  - Activiteiten met betrekking tot de openbare ruimte zijn uitgezonderd van verbod om een activiteit uit te voeren die niet in het omgevingsplan is toegestaan. Indien nodig worden zij in andere hoofdstukken geregeld.
  - Activiteiten die ondergeschikt én ondersteunend zijn, zijn uitgezonderd van verbod om een activiteit uit te voeren die niet in het omgevingsplan is toegestaan. Waar nodig wordt nog nader uitgelegd wanneer deze grens is bereikt.
  - Het wijzigen of starten van een gebruiksactiviteit (waar dat mag) is vergunningplichtig. Dit komt uit de parkeernota.
- *Detailhandelsactiviteiten (p. 12)*
  - Detailhandel is niet langer mogelijk op de verdiepingen bij winkelcentra. De verdiepingen zijn gereserveerd voor het wonen.
  - Volumineuze detailhandel in de winkelcentra is toegestaan. Vormen die risico's met zich meebrengen, zoals tankstations, zijn uitgezonderd.
  - Het maximum dat was verbonden aan het aantal en de grootte van detailhandel in Hoogambacht vervalt.
  - Bij volumineuze detailhandel moet het nevenassortiment bij het hoofdassortiment passen en beslaat deze qua omvang maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte, tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.
- *Horeca-activiteiten (p. 13)*
  - Hele gemeente over op dezelfde typologie met 5 categorieën: lichte horeca, middelzware horeca, zware horeca, 24-uurshoreca (dit is toegestaan bij de McDonalds) en hotel en pension.
- *Maatschappelijke activiteiten (p. 14)*
  - Definitie is aangepast, omdat uit de praktijk bleek dat er verwarring ontstond bij sportscholen. Sportschool is toegedeeld als sportactiviteit.
  - Kinderdagverblijf is alleen toegestaan op de begane grond door zelfredzaamheid.
  - Het maximum vloeroppervlak dat was verbonden aan maatschappelijke activiteiten in Hoogambacht vervalt.
  - Bestemmingsplan kerkgebouw Zuidwende-Zuid vervalt.
- *Recreatie-activiteiten (p. 15)*

- Extensieve dagrecreatie vervalt, omdat het om activiteiten in de openbare ruimte gaat, zoals wandelen en fietsen.
- **Sportactiviteiten (p. 16)**
  - Sportscholen zijn ondergebracht als sportactiviteit.
- **Woonactiviteiten (p. 16)**
  - Woonactiviteiten zijn niet langer mogelijk op de begane grond bij winkelcentra.
  - Dienstwoningen zijn niet langer toegestaan bij de maatschappelijke bestemming in het centrum.
  - Regels voor beroep of bedrijf aan huis herzien.
  - Inperking van aantal woonwagendplaatsen geformaliseerd.

## **Bodemkwaliteit**

- **Toepassen van grond of baggerspecie (p. 21)**
  - Er zijn strengere kwaliteitseisen als het gaat om de stoffen barium, lood, asbest, zoutgehalte (chloride) en de zuurgraad (pH). Er wordt aangesloten bij de waarden die van nature voorkomen.
  - Soepelere kwaliteitseisen voor de stof nikkel. Er wordt aangesloten bij de waarden die van nature voorkomen.
  - Er zijn lokale waarden opgenomen voor PFOA. Deze waarden zijn strenger dan de waarden die eerder regionaal werden aangehouden, maar soepeler dan de landelijke waarden (om hergebruik mogelijk te maken). Maatwerk kan waar nodig meer ruimte bieden, maar mag alleen worden toegepast als de locatie niet vuiler wordt en het hergebruik niet leidt tot gezondheidsrisico's.
  - Op bedrijven- en industrieterreinen kan grond met de kwaliteitsklasse 'industrie' worden toegepast. Een uitzondering is Bedrijvenpark Ambachtsezoo waar hogere ecologische ambities gelden.
- **Toepassen van bouwstoffen (p. 22)**
  - Verbod op toepassen aandachtsbouwstoffen, zoals metaalslakken en AVI-bodemassen. Deze regeling is gewijzigd overgenomen uit het voorbereidingsbesluit bodem.
- **Opslaan van grond en baggerspecie (p. 22)**
  - Aanvullende bodembeschermende voorzieningen zijn verplicht. Bijvoorbeeld het afdekken van de plek waar de grond opgeslagen wordt.
- **Graven in de bodem (p. 22)**
  - De meldplicht voor kleinschalige graafwerkzaamheden is geschrapt.
- **Saneren van bodem en nazorg (p. 23)**
  - Er zijn soepelere normen voor het saneren van bedrijfs- of industrieterreinen, waardoor het mogelijk is om met een dunnere leeflaag te saneren.
  - Bij verontreiniging met lood en/of PFOA moet door het saneren de verontreiniging worden teruggebracht totdat de waarde kleiner of gelijk is aan de waarde die voor die locatie / bodemfunctieklaas is vastgesteld.



- Waarden voor lood zijn strenger op advies van het RIVM, de GGD en de provincie. De waarden die in de Omgevingswet staan waren gebaseerd op oude inzichten.
- Waarden voor PFOA zijn stenger. De waarden zijn aangesloten bij de waarden die gelden voor het toepassen van grond en baggerspecie.
- *Bouwen op verontreinigde grond (p. 24)*
  - Geen wijzigingen.