

bestemmingsplan

Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard

gemeente Binnenmaas

23 september 2008

projectnummer 61770

NL.IMRO.05850000SAB61770-

INHOUD

TOELICHTING

SAMENVATTING

1

1

INLEIDING

3

1.1

AANLEIDING

3

1.2

LIGGING PLANGEBIED

5

1.3

GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

7

1.4

LEESWIJZER TOELICHTING

7

2

ONTWIKKELING VAN DE RUIMTE

8

2.1

INLEIDING

8

2.2

BELANG VAN HET BEDRIJVENTERREIN

8

2.3

LOCATIEKEUZE

9

2.4

BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

10

2.5

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

12

3

UITVOERBAARHEID

18

3.1

INLEIDING

18

3.2

BELEID

18

3.3

LANDSCHAP

26

3.4

FLORA EN FAUNA

27

3.5

MILIEU

32

3.6

WATER

40

3.7

CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

43

3.8

VERKEER EN PARKEREN

45

3.9

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

46

3.10

HANDHAAFBAARHEID

47

4

WIJZE VAN BESTEMMEN

49

4.1

ALGEMEEN

49

4.2

METHODIEK

49

4.3

BESTEMMINGEN

50

4.4

ALGEMENE BEPALINGEN

53

5

DE PROCEDURE

54

5.1

ALGEMEEN

54

5.2

INSPRAAK

54

5.3

OVERLEG

54

5.4

ZIENSWIJZEN

54

SEPARATE BIJLAGEN

BIJLAGE 1:	REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD STRUCTUURPLAN, 2005
BIJLAGE 2:	SMB/MER 1E FASE REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD, 2005
BIJLAGE 3:	REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD, ADVIES TEN BEHOEVE VAN DE STRATEGISCHE MILIEUBEOORDELING, COMMISSIE VOOR DE M.E.R., 2005
BIJLAGE 4:	NATUURTOETS BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD, ARCADIS, JUNI 2004
BIJLAGE 5:	MILIEUEFFECTRAPPORT BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD, AUGUSTUS 2006
BIJLAGE 6:	REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD, TOETSINGSADVIES OP HET MILIEUEFFECTRAPPORT EN DE AANVULLING DAAROP, COMMISSIE VOOR DE M.E.R., 2007
BIJLAGE 7:	REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD, DEFINITIEF PLANCONCEPT, ENNOZUIDEMA STEDEBOUW/VEENENBOS EN BOSCH LANDSCHAPSARCHITECTEN, JULI 2008
BIJLAGE 8:	VERANTWOORDING GROEPSRISICO LPG, ORANJEWOUD, 2008
BIJLAGE 9:	RAPPORTAGE BUISLEIDINGEN BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD, EXTERNE VEILIGHEIDSONDERZOEK, ORANJEWOUD, AUGUSTUS 2008
BIJLAGE 10:	TOETSING AAN HET BEVI VAN HET LPG-TANKSTATION AAN DE BLAAKSEDIJK OOST 5 TE HEINENOORD, SAVE, JULI 2008
BIJLAGE 11:	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN HOEKSCHÉ WAARD TE BLAAKSEDIJK, SAB, 4 DECEMBER 2007
BIJLAGE 12:	RAAP-RAPPORT 1425 PLANGEBIED HOEKSCHÉ WAARD, RAAP 2006
BIJLAGE 13:	RBT HOEKSCHÉ WAARD, ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI, GOUDAPPEL COFFENG, APRIL/AUGUSTUS 2008
BIJLAGE 14:	RBT HOEKSCHÉ WAARD, ACTUALISATIE ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI, GOUDAPPEL COFFENG, AUGUSTUS 2008
BIJLAGE 15:	RESULTAAT VERKEERSONDERZOEK 28 AUGUSTUS 2008
BIJLAGE 16:	RBT HOEKSCHÉ WAARD, ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT, GOUDAPPEL COFFENG, JUNI/AUGUSTUS 2008
BIJLAGE 17:	ACTUALISATIE ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT, RBT HOEKSCHÉ WAARD, NOTITIE GOUDAPPEL COFFENG, JULI 2008
BIJLAGE 18:	VERSLAG VAN OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO EN INSpraak
BIJLAGE 19:	COMMENTAARNOTA ZIENSWIJZEN

SAMENVATTING

Voorliggend plan is gericht op het gefaseerd ontwikkelen van een regionaal bedrijven-terrein in de noordrand van de Hoeksche Waard, in aansluiting op het bestaande bedrij-venterrein Boonsweg in de gemeente Binnenmaas.

Voor het bestaande bedrijventerrein Boonsweg is het de doelstelling om tot kwaliteits-verbetering te komen. Met dit bestemmingsplan worden de geldende bestemmings-plannen voor dit bedrijventerrein geactualiseerd. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan handvatten voor kwaliteitsverbetering.

Voor de 1^e fase van het nieuw te realiseren bedrijventerrein van circa 20 hectare netto is een hoog ambitieniveau geformuleerd qua beeldkwaliteit. Met het oog hierop wordt bij de uitgifte van de gronden een uitgifteprotocol gehanteerd. In dit bestemmingsplan zijn daarnaast enkele ruimtelijke kwaliteitsaspecten juridisch vertaald. Op deze manier wordt voldoende waarborg geboden om een hoog kwaliteitsniveau van de inrichting van de kavels bij de toekomstige eigenaren te bewerkstelligen.

De stedenbouwkundige structuur van de vervolgfases van de bedrijventerrein-ontwikkeling, circa 40 hectare netto, is nog alleen in hoofdlijnen uitgewerkt. In dit be-stemmingsplan is voor dit gebied de bestemming in globale zin vastgesteld. Voor het gebied van deze uitwerking geldt wel een bouwverbod.

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid in het kader van aspecten als beleid, milieu, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en planeconomie. De resultaten zijn opgeno-men in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Hoeksche Waard bestaat uit vijf gemeenten: Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen. Binnen de gemeenten bevinden zich tientallen kernen. In de woonkernen zijn vanuit de historie bedrijven gevestigd. In het buitengebied zijn verspreid bedrijven gevestigd die over het algemeen zijn ontwikkeld in voormalige agrarische bedrijfspanden. Daarnaast zijn kleinschalige en grotere bedrijventerreinen aanwezig in de Hoeksche Waard, waarvan de grootste in Oud-Beijerland ligt. Verder bevinden zich relatief grote bedrijventerreinen bij 's-Gravendeel, Strijen, Middelsluis en Blaaksedijk.

Veel bedrijven in de Hoeksche Waard kunnen niet verder groeien op de bestaande locatie en passen qua aard en schaal niet op een lokaal bedrijventerrein. Daarnaast neemt de vraag naar locaties op bedrijventerreinen toe door de autonome groei. Hierdoor is de vraag naar uit te geven bedrijventerrein in de Hoeksche Waard groter dan het aanbod.

Voor de tijdsperiode tot 2010 is op 9 mei 2000 een convenant opgesteld door de (destijds) zes gemeenten¹ van de Hoeksche Waard, verenigd in de Commissie Hoeksche Waard (destijds de zogeheten RIHW - Ruimtelijke Inrichting Hoeksche Waard). Dit convenant onderschrijft de noodzaak voor een regionaal bedrijventerrein en geeft invulling aan de in het Streekplan gevraagde regionale bedrijventerreinprogrammering van maximaal 90 hectare. Voor de verdeling over de kernen is regionale bedrijventerreinprogrammering vereist. De regionale programmering is gebaseerd op de behoefte in de periode 2000-2010 en heeft geresulteerd in een verdeling van 30 hectare netto bedrijventerrein, verspreid over een aantal kernen in de Hoeksche Waard en 60 hectare netto geconcentreerd bedrijventerrein. Voor het bundelen van een deel van de behoefte aan bedrijventerreinen is gekozen om zowel bedrijfseconomische als landschappelijke redenen. Bundeling voorkómt dat lokale bedrijven her en der moeten uitbreiden. Bij bundeling hoeven lokale terreinen alleen nog maar beperkt te groeien voor enkel lokale bedrijvigheid. Daarnaast kan op het regionale bedrijventerrein plaats gevonden worden voor grootschaliger bedrijven en kunnen bedrijven die niet kunnen groeien en/of op ongewenste plekken zitten, op het regionale terrein worden gevestigd. Bovendien is het ruimtebeslag van de milieucontouren (en daarmee ook de milieueffecten) voor verspreide locaties per saldo groter dan bij een geconcentreerd bedrijventerrein. De provincie heeft ingestemd met de programmering in dit convenant.

Voor de verdere uitwerking van het streekplan Zuid-Holland Zuid is door de Commissie Hoeksche Waard de planvorming opgestart. Hiervoor is in 2005 het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard opgesteld (vaststelling door de raad op 2 mei 2005) en in 2006 een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. In het structuurplan is het regionale bedrijventerrein van in totaal 60 hectare netto voorzien aan de oost- en noordzijde van en in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Boonsweg. De locatiekeuze is gedaan op basis van een 1^e fase m.e.r., waarbij de gekozen locatie in verband met landschap en leefbaarheid als beste is beoordeeld.

¹ Inmiddels bestaat de Hoeksche Waard, na de samenvoeging van Binnenmaas en 's-Gravendeel op 1 januari 2007, nog uit vijf gemeenten.

De 60 hectare regionaal bedrijventerrein is reeds opgenomen in het vigerende streekplan Zuid-Holland Zuid (2000). In dit streekplan is het gebied ten noorden van de N217 tussen Heinenoord en 's Gravendeel aangewezen als Streekplanuitwerking bovenregionaal en regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard. Voor deze 60 hectare is al een vrijwillige milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.-procedure) / Strategische Milieu Beoordeling (SMB) 1^e fase doorlopen, gekoppeld aan het structuurplan voor dit terrein. Deze vrijwillige m.e.r.-procedure is doorlopen om een locatiekeuze te maken voor de ontwikkeling van het regionale terrein en daarmee een inperking te maken van het zoekgebied. In het structuurplan is de daadwerkelijke locatiekeuze gemaakt en vastgelegd. De m.e.r. zoals in 2006 is doorlopen kan dan ook gezien worden als een inrichtings-m.e.r..

De Hoeksche Waard is op rijksniveau in beeld geweest om een bovenregionaal bedrijventerrein te realiseren. Op 20 maart 2008 heeft het Kabinet echter besloten dat er geen bovenregionaal bedrijventerrein in de Hoeksche Waard komt.

Het huidige ontwerp beperkt zich tot het regionale bedrijventerrein, waarbij voor enkel en alleen deze ontwikkeling voor voldoende kwaliteiten wordt gezorgd: een relatie met het landschap aansluitend op de kwaliteiten van het landschap en voldoende interne kwaliteit in het (vernieuwde) stedenbouwkundige plan.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het realiseren van het regionale bedrijventerrein, waarvan de 1e fase circa 20 hectare zal beslaan. Tegelijkertijd met deze nieuwe ontwikkeling wordt de herstructurering en revitalisering van het bestaande bedrijventerrein Boonsweg ter hand genomen. Op deze manier kan meegelift worden met de nieuwe ontwikkeling en de daarbij behorende kwaliteit.

Vanwege de landschappelijke waarden van de Hoeksche Waard zal echter geen bovenregionaal bedrijventerrein worden gerealiseerd in de Hoeksche Waard. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van alleen een lokaal en een regionaal bedrijventerrein. Het ontwerp voor het regionale bedrijventerrein is hierop aangepast. Het plangebied bevat ook alleen deze gebieden, dus niet het plangebied voor een eventueel bovenregionaal bedrijventerrein.

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, te weten:

- Het bestaande bedrijventerrein Boonsweg (23 ha);
- Fase 1 van het nieuw te realiseren bedrijventerrein (circa 20 ha netto);
- De vervolgfases van het nieuw te realiseren bedrijventerrein (circa 40 ha netto).



Figuur 1: Bedrijventerrein Boonsweg

Voor het bestaande bedrijventerrein Boonsweg is het de doelstelling om tot kwaliteitsverbetering te komen. Met dit bestemmingsplan worden de geldende bestemmingsplannen voor dit bedrijventerrein geactualiseerd. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan handvatten voor kwaliteitsverbetering.

Voor de 1^e fase van het nieuw te realiseren bedrijventerrein is een hoog ambitieniveau geformuleerd qua beeldkwaliteit. Met het oog hierop wordt bij de uitgifte van de gronden een uitgifteprotocol gehanteerd.

De stedenbouwkundige structuur van de vervolgfases van de bedrijventerrein-ontwikkeling is nog niet in detail uitgewerkt. De uitwerking zal fasegewijs plaatsvinden. In dit bestemmingsplan is voor dit gebied de bestemming daarom alleen in globale zin vastgesteld. Op het gebied waarvoor een uitwerkingsverplichting geldt, rust een bouwverbod tot er een uitwerkingsplan is.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

De locatie voor het regionale bedrijventerrein is via drie stappen ingekaderd. Allereerst in het Streekplan Zuid-Holland Zuid tot kernzoekgebied, vervolgens in het beleid van de gemeenten in de Hoeksche Waard tot het definitieve zoekgebied, waarna in de SMB/MER 1^e fase de keuze voor de definitieve locatie is beargumenteerd. In eerste instantie, in het kader van discussies over een bovenregionaal bedrijventerrein zijn meerdere locaties in de Hoeksche Waard aan orde geweest. Uiteindelijk is een afweging gemaakt voor een zoekgebied in het noordoosten van de Hoeksche Waard. Hiervoor is gekozen omdat de verrommeling op andere plaatsen minder sterk was en de kwaliteiten zoals openheid waren daar sterker. Hier kan een ontwikkeling dus het minst schade. Tevens zijn hier ook betere kansen om de groei te beperken.

Binnen het kernzoekgebied is door de gemeenten in de Hoeksche Waard een nadere afweging gemaakt voor de locatie van het regionale terrein. Er zijn twee opties beschouwd: locatie Oost (ten oosten van de HSL, nabij de A16) en de locatie Noord (bij A29). De gemeenten hebben gekozen voor de locatie Noord in verband met de centrale ligging in de Hoeksche Waard, de goede ontsluiting, de beperkte noodzakelijke aanpassingen van bestaande infrastructuur, de aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein, de toekomstwaarde en uitbreidingsmogelijkheden en de grote afstand tot bestaande kernen.

Binnen de locatie Noord is vervolgens op basis van het SMB/MER 1^e fase gekozen voor de locatie Boonsweg-Oost als definitieve locatie voor de realisatie van het regionale bedrijventerrein. De locatie Boonsweg-Oost is vastgelegd in het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard (2005). Belangrijk in de afweging voor deze locatie is het aspect leefbaarheid. Vanuit het aspect landschap is daarnaast de wens om openheid langs de snelweg te behouden (het gaat hier om het uitzicht bij binnenkomst in de Hoeksche Waard). Een variant meer naar het westen is slecht voor de leefbaarheid. De polder tussen het bestaande terrein en Puttershoek heeft het meeste openheid. Daarom is gekozen voor een variant ten (noord)oosten van het bestaande bedrijventerrein. Dit zorgt voor een optimale combinatie van het aspect leefbaarheid (omdat het nieuwe bedrijventerrein relatief ver van de meeste woningen wordt geprojecteerd) en landschap (het oostelijk gedeelte van de polder blijft geheel open, omdat het terrein compact rondom het bestaande terrein wordt gerealiseerd).

Bij besluit van 2 mei 2005 heeft de raad van de gemeente Binnenmaas het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de gronden direct ten oosten en ten noordoosten van het bestaande bedrijventerrein, op basis van het beleidsvoornemen om het bedrijventerrein uit te breiden. Een aantal percelen in dit gebied zijn reeds in eigendom van de gemeente. Deze gronden zijn bestemd voor de 1^e fase en de vervolgfases van het regionale bedrijventerrein. Daarnaast is het voorkeursrecht gevestigd op een deel van de gronden direct ten westen van het bestaande bedrijventerrein. Deze gronden zijn opgenomen om de afronding van het bestaande bedrijventerrein aan de westkant te realiseren.

Het bestaande bedrijventerrein Boonsweg vormt samen met de hiervoor omschreven gronden het plangebied. Op de afbeelding op de volgende pagina is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Globale ligging plangebied

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Het bestemmingsplan Boonsweg, vastgesteld door de raad op 29 augustus 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 december 1978;
- De 1^e herziening van het bestemmingsplan Boonsweg, vastgesteld door de raad op 22 juni 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 mei 1982;
- De 2^e herziening van het bestemmingsplan Boonsweg, vastgesteld door de raad op 18 december 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 augustus 1991;
- De 3^e herziening van het bestemmingsplan Boonsweg, vastgesteld door de raad op 23 november 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 februari 2000;
- Het bestemmingsplan bedrijfsterrein Boonsweg II, vastgesteld door de raad op 7 september 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 januari 1994;
- Het bestemmingsplan landelijk gebied Binnenmaas, vastgesteld door de raad op 29 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 februari 2005.

1.4 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten en de resultaten van het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak. Een aantal documenten is als bijlage bij de toelichting gevoegd, aangezien deze een onderdeel van de motivering vormen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het ontwikkelingsgerichte deel van dit bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de situatie is die door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt geregeld. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grondslag.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals milieu, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggende bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 5, wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 ONTWIKKELING VAN DE RUIMTE

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de relatie met de omgeving. Er wordt een beschrijving gegeven van de omgeving waarin de ontwikkeling wordt ingepast en de gevolgen die hieruit voortvloeien (stedenbouwkundige uitgangspunten) voor het te ontwikkelen bedrijventerrein.

2.2 BELANG VAN HET BEDRIJVENTERREIN

Veel bedrijven in de kernen van de Hoeksche Waard kunnen niet verder groeien op de bestaande locatie en passen qua aard en schaal niet op een lokaal bedrijventerrein. Bij de gemeenten zijn verschillende vragen om bedrijfsruimte bekend.

Daarnaast neemt de vraag naar uitgeefbaar bedrijventerrein toe door de autonome groei. Hierdoor is de vraag naar uit te geven bedrijventerrein in de Hoeksche Waard al enkele jaren groter dan het bestaande aanbod.

In het Streekplan Zuid-Holland Zuid (2000) is het gebied ten noorden van de N217 tussen Heinenoord en 's-Gravendeel daarom al aangewezen als nieuw bedrijventerrein dat via streekplanuitwerking gerealiseerd zou moeten worden.

Voor de tijdsperiode tot 2010 is op 9 mei 2000 een convenant opgesteld door de gemeenten van de Hoeksche Waard, (RIHW). Dit convenant onderschrijft de noodzaak voor een regionaal bedrijventerrein voor de vestiging van bestaande en nieuwe bedrijven uit de Hoeksche Waard en geeft invulling aan de in het Streekplan gevraagde regionale bedrijventerreinprogrammering:

Toevoeging van maximaal 90 hectare netto additionele bedrijventerreincapaciteit tot 2010 voor de regionale en lokale behoefte. Voor de verdeling over de kernen is regionale bedrijventerreinprogrammering vereist.

De regionale programmering is gebaseerd op onderzoek van Companen en INBO naar de behoefte in de periode 2000-2016 en heeft geresulteerd in een verdeling van 30 hectare netto bedrijventerrein, verspreid over een aantal kernen in de Hoeksche Waard, en 60 hectare netto geconcentreerd bedrijventerrein. Voor het bundelen van een deel van de behoefte aan bedrijventerreinen is gekozen om zowel bedrijfseconomische als landschappelijke redenen (voorkómen van versnippering van het landschap). Bovendien is het ruimtebeslag van de milieufacturen (en daarmee ook de milieueffecten) voor verspreide locaties per saldo groter dan bij een geconcentreerd bedrijventerrein. Ook biedt verplaatsing kansen op herstructurering van lokale terreinen.

De provincie heeft ingestemd met de programmering in dit convenant. Met de (ontwerp-) streekplanherziening voor het regionale bedrijventerrein Hoeksche Waard onderschrijft de provincie de noodzaak van het regionale bedrijventerrein.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de aanleg van het geconcentreerde bedrijventerrein.

Het marktonderzoek laat zien dat een toevoeging van (maximaal) 60 hectare regionaal bedrijventerrein nodig is.

Het plan zal in fasen worden gerealiseerd. Na de eerste 20 hectare zal het bedrijventerrein pas verder kunnen worden ontwikkeld als uit een geactualiseerd marktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan de desbetreffende vervolgfase. Dit is een voorwaarde voor

de vaststelling van een uitwerkingsplan van dit bestemmingsplan en daarmee een randvoorwaarde voor ontwikkeling van de vervolgfases.

Het aanleggen van een regionaal bedrijventerrein zorgt er voor dat niet in de verschillende gemeenten in de Hoeksche Waard lokale bedrijventerreinen in aanzienlijke maten moeten worden vergroot. Bundeling in een regionaal bedrijventerrein heeft zowel bedrijfseconomische als landschappelijke voordelen. Bij bundeling hoeven lokale terreinen alleen nog maar beperkt te groeien voor enkel lokale bedrijvigheid. Daarnaast kan op het regionale bedrijventerrein plaats gevonden worden voor grootschaliger bedrijven en kunnen bedrijven die niet kunnen groeien en/of op ongewenste plekken zitten, op het regionale terrein worden gevestigd. Bovendien is het ruimtebeslag van de milieucontouren (en daarmee ook de milieueffecten) voor verspreide locaties per saldo groter dan bij een geconcentreerd bedrijventerrein. Ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein zorgt verder ook voor kansen voor herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen bij de gemeenten in de Hoeksche Waard.

2.3 LOCATIEKEUZE

De locatiekeuze voor het regionale bedrijventerrein heeft in drie stappen plaatsgevonden. Allereerst is in het Streekplan Zuid-Holland Zuid een kernzoekgebied aangegeven, vervolgens is door de gemeenten in de Hoeksche Waard een definitief zoekgebied bepaald, waarna in het MER Bedrijventerrein Hoeksche Waard de keuze voor de definitieve locatie is beargumenteerd. In eerste instantie, in het kader van discussies over een bovenregionaal bedrijventerrein zijn meerdere locaties in de Hoeksche Waard aan de orde geweest. Uiteindelijk is een afweging gemaakt (in onder andere streekplan) voor een zoekgebied in het noordoosten van de Hoeksche Waard. Hiervoor is gekozen omdat de verrommeling op andere plaatsen minder sterk was en de kwaliteiten zoals openheid elders sterker waren. In het plangebied kan een ontwikkeling het minste schade doen. Tevens zijn hier ook betere kansen om de groei te beperken. De locatie heeft al middels het structuurplan plaatsgevonden - in dat kader is voor de locatiekeuze al inspraak en besluitvorming doorlopen.

Binnen het kernzoekgebied is door de gemeenten in de Hoeksche Waard in de Noordrandvisie, het Ontwikkelingsprogramma en het beleidsvoornemen een nadere afweging gemaakt voor de locatie van het regionale terrein. Er zijn in hoofdlijnen twee opties beschouwd, de Locatie Oost (ten oosten van de HSL, nabij de A16) en de Locatie Noord (nabij de A29). De gemeenten in de Hoeksche Waard hebben op 21 oktober 2002 gekozen voor de locatie Noord.

In beleidsstukken komen verschillende overwegingen naar voren die bij de keuze voor locatie Noord een rol hebben gespeeld. Deze overwegingen zijn (zoals ook genoemd in het Structuurplan bedrijventerrein Hoeksche Waard):

- Een centrale ligging van het terrein in de Hoeksche Waard is gewenst.
- Ligging nabij de snelweg A29 om een goede ontsluiting te realiseren.
- De investering in aanpassingen van bestaande infrastructuur (N217 en het kruispunt bij rijksweg A29) door de ontwikkeling van het bedrijventerrein is, in vergelijking met locatie Oost waar aanpassingen van de N217, N3 en (het kruispunt bij) rijksweg A16 nodig is, relatief beperkt.
- Een korte afstand tussen de A29 en het bedrijventerrein om verkeershinder op de N217 te voorkomen ten opzichte van de grotere afstand tussen de A16 en de locatie Oost.

- De inpassing in het landschap en aansluiting bij de omgeving: locatie Noord is mede door aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein inpasbaar.
- Toekomstwaarde en uitbreidingsmogelijkheden van het terrein: locatie Noord biedt goede mogelijkheden voor een eventueel verdere uitbreiding van het regionale bedrijventerrein na 2020.
- De afstand tot de bestaande kernen Puttershoek en Maasdam is groter dan de afstand tussen locatie Oost en de kern van 's-Gravendeel.

Ondanks dat een verdere uitbreiding niet direct aan de orde is, wordt de locatie vanwege bovenstaande overwegingen als optimaal gezien.

Binnen de locatie Noord is vervolgens op basis van het MER gekozen voor de locatie Boonsweg-Oost als definitieve locatie voor de realisatie van het regionale bedrijventerrein.

Het plangebied ligt direct ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Boonsweg. Tegelijkertijd met de nieuwe ontwikkeling wordt de herstructurering en revitalisering van Boonsweg ter hand genomen, zodat het mee kan liften met de nieuwe ontwikkeling en de daarbij behorende kwaliteit.

Het regionale bedrijventerrein wordt ontwikkeld in een Nationaal Landschap. Het Nationaal Landschap omvat de gehele regio, dus elke ruimtelijke ontwikkeling in de regio vindt plaats in het Nationale Landschap. Zoals hierboven al betoogd is, is zeker ook vanuit oogpunt van landschap tot de keuze voor bundeling en de uiteindelijke locatiekeuze gekomen.

2.4 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

2.4.1 *Ruimtelijke structuur*

Hoeksche Waard

De Hoeksche Waard is een eiland en maakt onderdeel uit van het deltagebied aan de monding van de Maas, Rijn en Schelde. De Hoeksche Waard heeft een groene, relatief open ruimtelijke structuur en wordt omsloten door water. Van oudsher is de Hoeksche Waard een agrarisch gebied. Verder zijn weidse polders, dijken, rijen bomen en langgestrekte dorpen kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van het gebied.

De laatste decennia ondervindt de Hoeksche Waard een sterke invloed vanuit het nabijgelegen stedelijk gebied van de regio Rotterdam en de Drechtsteden waarbij sprake is van een tendens tot verstedelijking.

Als Nationaal Landschap ontleent de Hoeksche Waard haar kwaliteit aan het contrast met het stedelijke gebied en draagt ook bij aan het functioneren van het stedelijke gebied, vooral op recreatief vlak. Kenmerken van het Nationale Landschap zijn openheid, polder- en dijkstructuur en het krekenspatioon.

De lokale waarden bestaan uit: herhaalde bedijkingen, op- en aanwassen en daarbij ontstane polderstructuur, verspreid liggende monumentale boerderijen (waaronder de zogenaamde De Witte Boerderij Heinenoord aan de Gorzenweg 1) en dijklanddorp Blaaksedijk.

Bedrijventerrein Boonsweg

Het bedrijventerrein Boonsweg is gesitueerd aan de west- en oostzijde van de Boonsweg. Deze weg doorkruist het terrein vanaf de entree in het zuiden naar het noorden. Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de Gorzenweg, aan de zuidzijde door de Blaaksedijk Oost en de Langeweg. Het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Blaaksedijk. Vanaf de Blaaksedijk heeft het terrein via de Vrouwehuisjesweg aansluiting op de provinciale weg N217.

Aan de noord-, west- en oostzijde sluit het bedrijventerrein aan op het buitengebied. Aan de zuidzijde ligt op relatief korte afstand de bebouwing van de Blaaksedijk en de Mollekade. Hier tussenin ligt een groenstrook. Het huidige terrein wordt omzoomd door bomen.

Het grootste gedeelte van de bedrijven is gevestigd aan de Boonsweg zelf. Daarnaast zijn enkele bedrijven gevestigd aan de doodlopende 'zijstraten' van de Boonsweg. Begin jaren '90 is het oorspronkelijke bedrijventerrein Boonsweg met 7 hectare uitgebreid aan de zuid-oostzijde: de Nijverheidsweg. Hier zijn kleinschaligere bedrijven gevestigd. Door de 'organische groei' van het terrein is het terrein sterk versnipperd. Ook op de Nijverheidsweg is niet ingezet op clustering van bedrijven.

In de huidige situatie is de Boonsweg de belangrijkste verkeersas met aan de westzijde een gescheiden fietspad. De Nijverheidsweg heeft een relatief krap wegprofiel zonder apart fietspad. In de wegenstructuur wordt geen rekening gehouden met voetgangers. De kruispunten en inritten naar percelen zijn niet overzichtelijk. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, het is niet toegestaan om in de openbare ruimte te parkeren. In de weekenden is er te weinig parkeercapaciteit bij De Witte Boerderij en wordt er gebruik gemaakt van de bermen van de Boonsweg. Bezoekers kunnen zich op het bedrijventerrein slecht oriënteren en de officiële bebording laat te wensen over.

De inrichting van de openbare ruimte is functioneel maar het onderhoud is verwaarloosd. Op het bedrijventerrein is relatief veel openbaar groen aanwezig: het terrein wordt omzoomd door een groenstructuur met bomen en verspreid struikgewas. Door deze structuur worden de bedrijven deels aan het oog onttrokken. De onderhoudsstaat van dit openbaar groen is over het algemeen slecht. Al met al is het een functioneel terrein met een weinig kenmerkende uitstraling.

Ontwikkelingslocaties 1^e fase en vervolgfases

De ontwikkelingslocaties (de gebieden waar nieuw bedrijventerrein is geprojecteerd) worden gekenmerkt als een cultuurlandschap van functionele en open polders en verspreide kernen. De dijken, kreken, kernen en linten vormen nadrukkelijk aanwezige structuurdragers. De ontwikkelingslocaties zijn op de schaal van de Hoeksche Waard niet het meest waardevolle gebied. De ruimtelijke karakteristiek van open polders en besloten linten is vanwege de komst van de A29, de N217 en de bedrijvigheid langs de Mollekade en de Boonsweg al aangetast.

2.4.2 Functionele structuur*Bedrijventerrein Boonsweg*

Het bestaande bedrijventerrein Boonsweg is sinds de jaren '70 gegroeid tot ongeveer 23 hectare. Op het bedrijventerrein Boonsweg zijn op dit moment ongeveer 70 bedrijven gevestigd. De diverse bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden zijn: showrooms, transport- en containerbedrijven, bedrijven op het gebied van recycling en industriële bedrij-

ven. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 1 tot en met 3. Een enkel bedrijf is mogelijk uitgegroeid tot categorie 4. Veel bedrijven zijn niet in standaardcategorieën als kantoren, horeca, detailhandel en dergelijke in te delen. Dit geeft aan dat de Boonsweg een gevarieerd bedrijventerrein is.

Op de Boonsweg zijn éénmansbedrijven, maar ook bedrijven met meer dan 100 werknemers. De grootte van de percelen en bedrijfspanden varieert ook: een redelijk groot gedeelte van de percelen en panden valt in de kleinere categorieën (tussen de 0 en 2.000 m²), maar enkele bedrijven hebben een perceel dat groter is dan 10.000 m² met een bedrijfspand dat groter is dan 5.000 m².

Op het bedrijventerrein zijn diverse burger- en bedrijfswoningen aanwezig; deze zijn positief bestemd in het huidige bestemmingsplan.

Op enkele plaatsen op het bedrijventerrein is detailhandel/horeca gevestigd:

't Koffiehoekje	horeca	Boonsweg 26-34
A. van Es h.o.d.n. Slijterij Gall & Gall	winkel	Boonsweg 26-34
Nettorama Blaaksedijk	supermarkt	Boonsweg 26-34
De Witte Markt	zaterdagmarkt	Boonsweg 26-34
Zeeman Textiel Supers	winkel	Boonsweg 26-34
Marskramer	winkel	Boonsweg 26-34
Campo World Campers B.V.	verkoop caravans e.d.	Langeweg 1a
Formido	bouwmarkt	Boonsweg 20
Slaapboulevard Kwakernaat	meubelbedrijf	Boonsweg 7
Autobedrijf Binnenmaas B.V.	detailhandel in auto's	Boonsweg 3a

Ontwikkelingslocaties 1^e fase en vervolgfases

Het te ontwikkelen gebied is in gebruik voor agrarische doeleinden en bestaat uit groot-schalige akkerbouwpercelen.

Binnen het plangebied ligt aan de Buitengorzendijk een solitair bedrijf. Aan de Gorzenweg is een enigszins solitair bedrijf gelegen, aan de westkant van het plangebied. Bij beiden zijn bedrijfswoningen aanwezig.

2.5 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.5.1 *Inleiding*

Voor de ontwikkeling van 60 hectare netto bedrijvigheid is een Structuurplan opgesteld. Als vervolgstap is een Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan opgesteld waarin een uitwerking is gemaakt van de eerste 20 hectare netto uitgeefbaar terrein. Daarnaast is voor het bestaande bedrijventerrein Boonsweg een revitaliseringsvisie opgesteld. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van deze plannen. Niet alle denkbeelden uit deze plannen keren in het huidige stedenbouwkundig ontwerp, dat in de paragraaf erna wordt beschreven, terug, maar geeft wel inzicht in de ruimtelijke planvorming. De beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de 1^e fase, de vervolgfases en het bestaande bedrijventerrein komt, zoals gezegd, in de paragraaf daarna aan de orde. Dit is een beschrijving van het stedenbouwkundig plan dat ook de hoofdopzet van het bedrijventerrein bevat.

2.5.2 Ruimtelijke planvorming bedrijventerrein Hoeksche Waard

Structuurplan regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard (2005)

Dit structuurplan biedt een kader voor de ontwikkeling van 60 hectare netto bedrijvigheid aan de oost- en noordzijde van en in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Boonsweg. Het structuurplan was bedoeld om een locatiekeuze te maken (en daarvoor ook al een eerste fase m.e.r. te doorlopen) en deze vast te leggen. Bovendien was het structuurplan bedoeld om uitgangspunten voor verdere inrichting mee te geven.

Het concept dat aan het structuurplanontwerp ten grondslag ligt bouwt voort op de aanwezige gridstructuur, de lange zichtlijnen, de bebouwingslinten, de bebouwingseilanden en de weidsheid van de polder.



Figuur 3: Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard

In het structuurplanontwerp is ervoor gekozen om de bestaande wegen en waterlopen te verbijzonderen. Zo blijft de huidige ruimtelijke structuur herkenbaar en de huidige functie en verschijningsvorm behouden. De nieuwe hoofdstructuur is haaks op de bestaande ruimtelijke structuur geprojecteerd; de nieuwe substructuren (infrastructuur, groenassen, waterlopen) zijn parallel aan de bestaande structuren gesitueerd.

In het ontwerp is ervoor gekozen de zichtlijnen te combineren met de functionele lijnen (infrastructuur, groen en/of watergangen). Door deze zichtlijnen wordt het verband tussen de ecologische zone ten noorden van de Buitengorzendijk en het recreatiegebied ten zuiden van het gebied benadrukt.

Het ontwerp laat 4 verschillende randen zien met bijbehorende inpassingvarianten: Langeweg (zuid), open polder (oost), Buitengorzendijk (noord) en Boonsweg (west).

Het bestaande bedrijventerrein Boonsweg krijgt een afrondzone aan de westzijde.

De 1e fase van het nieuwe terrein wordt ontsloten door de bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein Boonsweg. Bij verdere uitbreiding na fase 1 wordt het terrein ontsloten via een nieuwe oostelijke ontsluitingsroute naar de N217.

In het ontwerp zijn water en groen gekoppeld aan de overige openbare ruimte (hoofdinfrastructuur) in het structuurplangebied. Groenlinten zijn gekoppeld aan de substructuren die zich daarmee onderscheiden van de hoofdstructuur.

Ruimte voor bedrijven met een behoefte aan een representatieve uitstraling zal worden geboden aan de randen van het terrein. De grootschaliger kavels voor de zwaardere sectoren worden centraal op het terrein gesitueerd.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit 1^e fase regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard (2006, aangepast 2008)

Dit plan is een vervolgstap op het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard en bevat een voorstel voor de uitwerking van de eerste 20 hectare netto uitgeefbaar terrein. Het plan houdt rekening met een doorgroei naar 60 hectare netto uitgeefbaar terrein. Ook de mogelijke opschaling naar 180 hectare netto uitgeefbaar terrein, aangekondigd in de Nota Ruimte, is in de beschouwing betrokken.

Revitaliseringsvisie Boonsweg (2005)

Ter verbetering van de kwaliteit, uitstraling en veiligheid van het bedrijventerrein is een revitaliseringsvisie opgesteld. De Boonsweg zal als poort van het regionale bedrijventerrein fungeren. Om dit te realiseren zijn doelstellingen geformuleerd:

- Verbetering van de ruimtelijke- en de milieukwaliteit voor het publieke domein (infrastructuur en openbare ruimte plus het zicht op panden en bedrijfskavels);
- Inzetten op handhaving met als doel een aanzet voor de poortfunctie en het verhogen van de beeldkwaliteit van het huidige bedrijventerrein;
- Het scheppen van voorwaarden voor behoud en groei van lokale werkgelegenheid;
- De Boonsweg moet een samenhangend geheel worden met het regionale bedrijventerrein.

De revitalisering van de Boonsweg staat sterk in wisselwerking met de plannen voor het regionale bedrijventerrein. De resultaten voor de Boonsweg zijn gefaseerd:

1. Revitalisering van het bestaande terrein, gericht op de korte termijn (2005 tot 2008);
2. Voorsorteren op de uitbreiding met de 1^e fase van het regionale bedrijventerrein op de middellange termijn (2007 tot 2010);
3. Als onderdeel van het (boven)regionale terrein op de lange termijn (na 2010).

Vanuit de thema's verkeer en infrastructuur, openbare ruimte, uitstraling en identiteit, veiligheid en milieu, water en bodem zijn streefbeelden voor de Boonsweg opgesteld.

De belangrijkste streefbeelden zijn gericht op:

- De opwaardering van het wegdek en kruispunten zodat verkeerstechnisch een overzichtelijke situatie ontstaat voor snel- en langzaam verkeer;
- Maatregelen treffen en afspraken maken om het ongewenste parkeren in de openbare ruimte tegen te gaan;
- Het onderzoeken van de mogelijkheden voor een verbindingsweg met de 1^e fase van het te ontwikkelen bedrijventerrein;
- Intensiever onderhoud van het groen;
- Een heldere en functionele inrichting van de openbare ruimte;
- Meer sturen op beeldkwaliteit: aanzicht op panden en percelen;
- Geen nieuwe woningen toestaan;
- Het aan banden leggen van de buitenopslag;
- Bij toename van verharding geldt de verplichting van de aanleg van 10% open water.

Daarnaast wordt gestreefd naar het opzetten van een parkmanagement organisatie.

2.5.3 *Stedenbouwkundige inrichtingskeuzes*

In 2007 heeft het stedenbouwkundig Bureau Enno Zuidema een stedenbouwkundig plan opgesteld dat als uitwerking geldt voor het plan van Kaap 3. Dit gewijzigde stedenbouw-

kundig plan is gebaseerd op de kaders die zijn gesteld in het Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard (Arcadis, 2005).

Het is zodanig opgezet dat het ontwerp ook van voldoende kwaliteit is zonder de aanleg van een eventueel bovenregionaal bedrijventerrein.

Bij het opstellen van het plan is aansluiting gezocht bij het begrip Regiopark, zoals dit momenteel wordt uitgewerkt in het kader van de regionale structuurvisie Hoeksche Waard. De ontwikkeling wordt vanuit een integraal perspectief benaderd. Daarnaast biedt de opzet ruimte voor een marktconforme verkavelingopzet.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan, Enno Zuidema stedenbouw/ Veenbos en Bosch landschapsarchitecten, 2008

Hoofdropzet stedenbouwkundig plan

De hoofdropzet van het stedenbouwkundig plan gaat uit van het gebied conform het structuurplan van Arcadis. Ten noorden en ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Boonsweg is het regionale terrein voorzien. De hoofdropzet gaat uit van een grote robuuste groene zone rondom de Gorzenweg. In deze zone kunnen een aantal kwalitatief hoogwaardigere bedrijfsfuncties komen, maar bijvoorbeeld ook een voorziening als kinderopvang zou in de zone gerealiseerd kunnen worden.

Rondom deze groenzone ligt de hoofdontsluitingsstructuur als een ring. Vanaf deze ontsluitingsstructuur kan de hoofdontsluiting naar de N217 worden gerealiseerd. Overigens wordt de eerste fase ontsloten via de bestaande Boonsweg en Vrouwenhuisjesweg. De Gorzenweg vormt dan ook geen ontsluiting voor het bedrijventerrein, maar is enkel een langzaamverkeersroute en bedoeld als ontsluiting van de bestaande (woon)bebouwing langs de Gorzenweg.

Daarnaast wordt het bedrijventerrein gerealiseerd als een aantal 'kamers'. Per kamer vindt afronding plaats door wegen en groen en bij de afronding van diverse fasen is deze groenstructuur breder. Op deze wijze vormt elke fase een afgerond geheel.

Langs de zuidrand (Langeweg) en de noordrand (Buitengorzendijk) is meer kwalitatief hoogwaardige bebouwing voorzien.

Het stedenbouwkundig plan heeft een positieve uitwerking op het bestaande bedrijventerrein, aangezien dat deel zal uitmaken van een hoogwaardig terrein.

Ontsluitingsstructuur

De eerste fase van het regionale bedrijventerrein, die 20 hectare netto bedraagt, kan ontsloten worden via de bestaande Boonsweg. Het verkeer sluit vervolgens aan op de N217.

Voor de vervolgfases zal een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk zijn. De voorkeur voor een dergelijke ontsluiting is een westelijke ontsluitingsvariant, welke ter hoogte van de Reedijk aantakt op de N217. Dit is vanuit verkeerstechnisch oogpunt wenselijk. Het ontlast namelijk de N217. Daarnaast zorgt het voor een betere routing aangezien veel verkeer zich richt op de N217 richting de A29, waardoor het niet logisch is het verkeer naar het oosten te leiden. Echter hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Besluitvorming hierover is ook pas noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling van de vervolgfases. Wel is al onderzoek gedaan naar de financiële aspecten en een aantal milieutechnische consequenties, zoals maatregelen ten aanzien van geluid (bijvoorbeeld stil asfalt, geluidsschermen of zelfs het saneren van woningen). Tevens wordt verdiepte aanleg van de weg overwogen. Geconcludeerd is dat de aanleg van de weg financieel haalbaar is.

Besluitvorming over de ontsluiting is een randvoorwaarde waaraan voldaan moet worden, voordat het bestemmingsplan wordt uitgewerkt om de vervolgfases van het regionale bedrijventerrein mogelijk te maken.

Ontsluiting eerste fase

De huidige stedenbouwkundige opzet gaat uit van een ontsluiting naast het perceel Boonsweg 26-34. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit verkeerskundig oogpunt is hiervoor gekozen. Het stedenbouwkundig plan gaat namelijk uit van een ringontsluitingsstructuur die rondom de groenzone ligt, welke het centrale gedeelte van het plan is.

Robuuste groenzone

Het ontwerp bevat een robuuste groenzone die van oost tot west loopt en aansluit op het landschap van de Hoeksche Waard. Hierin is ook veel water geprojecteerd. In de groenzone komen enkel eilanden, waarbij dienstverlenende bedrijven worden beoogd.

Afronding Westzijde bedrijventerrein Boonsweg

In het stedenbouwkundig plan wordt een afronding van de Boonsweg aan de westzijde opgenomen. Dit is een logische oplossing waarmee ook de afronding van het bedrijventerrein naar de woonbebouwing van de Mollekade wordt versterkt.

De wijze waarop en het type bedrijvigheid (lokaal of regionaal) waarmee deze afronding wordt ingevuld zal een onderwerp zijn dat, wanneer dit daadwerkelijk aan de orde komt, verder wordt uitgewerkt.

Voorzieningszone

De gemeente wil een zone met bedrijfsondersteunende voorzieningen op het bedrijventerrein instellen. Deze facilitaire voorzieningen zijn bedoeld voor de bedrijven die zich op het Bedrijvenpark gaan vestigen. Gedacht kan worden aan onder meer kantoorautomatisering, kinderopvang, catering, sportfaciliteiten, boodschappenservice, vrachtwagenwastraat en afvalverwerking. In het plan is een zone aangewezen waar deze voorzieningen zouden kunnen komen.

Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan staan een aantal regels ten aanzien van beeldkwaliteit beschreven voor de eerste fase, onderverdeeld naar deelgebied. Tevens is het voornemen om een kwaliteitsteam in te stellen, met onder meer een stedenbouwkundige en welstandsgedelegeerde, zodat per aanvraag van een ondernemer die zich wil vestigen op het regionale bedrijventerrein, een goed ontwerp voor het betreffende perceel tot stand gebracht kan worden.

De welstandscommissie heeft aangegeven dat de werkwijze een juiste is. Ook heeft de welstandscommissie aangegeven dat de werkwijze wel uitgaat van een positieve grondhouding van ondernemers ten aanzien van kwaliteit.

Eén van de regels die het stedenbouwkundig plan met het oog op beeldkwaliteit noemt, is dat een groot deel van de voorgevel van de bedrijfsbebouwing op voorste erfgrans wordt gebouwd.

Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitseisen vormen samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor ontwikkelingen op het regionale bedrijventerrein.

Voor het bestaande bedrijventerrein zijn ook welstandseisen opgenomen. Hiermee wordt een zekere uniformiteit van het bedrijventerrein nagestreefd. Dit zal de uitstraling van het bestaande bedrijventerrein verbeteren.

2.5.4 Duurzaam bouwen

Een belangrijke doelstelling is om het Bedrijvenpark Hoeksche Waard duurzaam in te richten en duurzaam te exploiteren en beheren. Deze doelstelling is belangrijk om het kwaliteitsniveau dat nagestreefd wordt te behalen. Daarbij wordt onder meer gedacht aan het realiseren van nutsvoorzieningen met een hoog rendement, zoals zonne-energie voor verlichting en reclame, collectieve inzameling en afvoer van rest- en afvalstoffen en gezamenlijk gebruik van bepaalde voorzieningen als beveiliging en beheer en onderhoud. Voor het duurzaam bouwen zal een bepaald minimum niveau gehanteerd worden.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Om de uitvoerbaarheid van het plan te motiveren wordt in dit hoofdstuk allereerst ingegaan op het beleidskader. Vervolgens wordt ingegaan op landschap, milieu, water, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren. Daarna wordt ook de economische uitvoerbaarheid gemotiveerd. Tot slot wordt ingegaan op de handhaafbaarheid van het plan.

3.2 BELEID

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

3.2.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

In de Nota Ruimte geeft de rijksoverheid aan dat deze 'een ruimtelijke reservering wenst van maximaal 180 hectare netto in de Hoeksche Waard om in de vraag naar droge, havengerelateerde bedrijvigheid ten behoeve van de Rotterdamse haven te kunnen voorzien. Aangegeven wordt dat zo spoedig mogelijk ruimte gereserveerd dient te worden door de betrokken decentrale overheden om uitbreiding te kunnen laten plaatsvinden van het reeds geplande regionale bedrijventerrein van 60 hectare in de gemeente Binnenmaas, ten oosten van de A29 en ten westen van de HSL-zuid tot maximaal 180 hectare netto. Daarbij zal het rijk in samenwerking met de gemeenten en de provincie onderzoeken of bestaande terreinen voor droge, havengerelateerde bedrijvigheid in de Rijnmond en de Drechtsteden beter kunnen worden benut. Uit dit onderzoek zal moeten blijken wat de optimale omvang van het bedrijventerrein in de Hoeksche Waard is om aan de behoefte van de Rotterdamse regio te voldoen' [Tweede Kamer, 17 mei 2005].

Recente inzichten op Rijksniveau

Begin 2008 heeft de regering zich op het standpunt gesteld dat voor het bovenregionale bedrijventerrein naar een andere locatie moet worden gezocht en dat in de Hoeksche Waard geen bovenregionaal bedrijventerrein gerealiseerd gaat worden. In de Hoeksche Waard is daarmee alleen plaats voor een regionaal bedrijventerrein.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft alleen een lokaal en een nieuw regionaal (dus niet bovenregionaal) bedrijventerrein.

3.2.2 Provinciaal beleid***Streekplan Zuid-Holland Zuid (2000)***

De ligging nabij de Rotterdamse agglomeratie en de ligging op de economisch belangrijke noord-zuidas Rotterdam - Antwerpen hebben beide grote invloed op de economische ontwikkeling van de Hoeksche Waard. De ligging aan de as biedt mogelijkheden voor het lokale en regionale bedrijfsleven. Anderzijds maakt de ligging vlakbij Rotterdam de Hoeksche Waard ook tot een gewilde vestigingsplaats voor bedrijven die om uiteenlopende redenen de Rotterdamse regio willen of moeten verlaten. Er is sprake van een aanzienlijke uitgaande pendel richting Rotterdamse regio. Terugdringen van deze pendelstromen is gewenst. Extra groei van de werkgelegenheid in de Hoeksche Waard kan daaraan bijdragen.

In het streekplan Zuid-Holland Zuid heeft de provincie de opdracht tot een streekplanuitwerking opgenomen voor een bovenregionaal bedrijventerrein in de noord- en oostrand van de Hoeksche Waard. De keuze voor de noord- en oostrand was naast bedrijfseconomische overwegingen (financiering, inpassing, compensatie en ontsluiting) ook ingegeven door de wens om (verdere) versnippering van de Hoeksche Waard te voorkomen. De realisering van een bedrijventerrein dient te geschieden onder de voorwaarde van een zorgvuldige inpassing. De provincie heeft in het streekplan al bepaald dat een convenant wordt gesloten tussen de provincie en de regio, waarin wordt gekozen voor een regionaal bedrijventerrein in plaats van enkel lokale uitbreidingen. Dit convenant is inmiddels gesloten.

Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020 (2004)

Het scala aan visies en beleidsnota's in een complexe beleidsomgeving heeft bij Provinciale Staten de behoefte doen ontstaan aan een provinciedekkende ruimtelijke visie. Deze visie vormt het provinciaal ruimtelijk beleidskader voor de verschillende streekplangebieden en streekplanherzieningen.

De structuurvisie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. In het verlengde hiervan stelt de structuurvisie twee ruimtelijke ambities centraal. In de eerste plaats is dat de schaa sprong en differentiatie in gebieden en netwerken. In de tweede plaats is dat het streven naar het duurzaam versterken en het onderling beter verbinden van stad en land.

Naast sectorale opgaven als groenblauw, infrastructuur, wonen en werken brengt de structuurvisie voor het gehele grondgebied van de provincie een groot aantal strategische opgaven en projecten met zich mee waaronder de herstructurering en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

De structuurvisie geeft aan dat aan grootschalige, extensieve en milieuhinderlijke bedrijvigheid (nieuwe) ruimte geboden dient te worden op bestaande grootschalige terreinen en op enkele nieuwe, grote uitleglocaties. De bedoelde locaties moeten gunstig liggen ten opzichte van de (weg)infrastructuur en zo min mogelijk hinder opleveren voor de stedelijke omgeving. Onder meer de noordrand van de Hoeksche Waard komt in aanmerking voor een locatie voor bedrijvigheid en logistiek die samenhangt met de mainport Rotterdam. Nieuwe locaties voor bedrijvigheid vergen een goede landschappelijke inpassing, versterking van het groenblauwe raamwerk en een goede ontsluiting. Zo vergt het bedrijventerrein in de noordrand van de Hoeksche Waard een verbeterde aansluiting van de N217 op de A29.

Afsprakenkader Ontwikkelingsperspectief Hoeksche Waard 2004 (2004)

Op 18 juni 2004 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en de gemeentebesturen van de gemeenten in de Hoeksche Waard een convenant gesloten over de gewenste ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van de Hoeksche Waard. Als voorwaarden voor de bedrijventerreinontwikkeling wordt genoemd:

- Een goede landschappelijke inpassing en gelijktijdige verbetering van het groenblauwe raamwerk met erkenning van de kwetsbare positie van buurtschap Blaaksedijk;
- Faseerbaarheid van de uitgifte waarbij rekening wordt gehouden met een na te streven kwaliteitsniveau en soorten bedrijven van het karakter van het bedrijventerrein De Bosschen te Oud-Beijerland. Hier geldt dat milieucategorie 1-3 zijn toegestaan en milieucategorie 4 onder vrijstelling;
- Voldoende ontsluiting en bereikbaarheid in alle fasen van ontwikkeling.

Verder moet (versneld) worden ingezet op herstructurering van het regionale gedeelte van de Boonsweg.

Regels voor ruimte (2005)

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de nota Regels voor Ruimte vastgesteld. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen. De voorloper van de Nota Regels voor Ruimte is de Nota Planbeoordeling 2002. De nota bevat toetsingskaders voor ruimtelijke plannen met betrekking tot de onderwerpen "Economie, Mobiliteit en Samenleving", "Landelijk Gebied", "Milieu", "Water" en "Cultureel Erfgoed". Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de eerste en de laatstgenoemde drie onderwerpen van belang.

Economie, mobiliteit en samenleving

Belangrijke speerpunten van het provinciale beleid in de sfeer van de ruimtelijke ordening zijn het knopen- en locatiebeleid, infrastructuur en het beheer van de ruimte voor wonen en werken. De provincie richt zich daarbij vooral op een efficiënt gebruik van de ruimte voor deze functies.

In ruimtelijke plannen dient inzicht te worden gegeven in hoeverre uitgegaan is van intensief en meervoudig ruimtegebruik, in het bijzonder waar het gaat om de realisatie van knopen en HOV-locaties. In ruimtelijke plannen ten behoeve van omvangrijke ontwikkelingen met bedrijven (10 hectare of meer) dient inzicht te worden gegeven in de regionale context en mobiliteitseffecten. In paragraaf 3.8 wordt hier nader op ingegaan.

Milieu

In dit onderdeel is een aantal algemene kaders gesteld ten aanzien van de voor de provincie relevante milieuthema's. Daarnaast is er nadrukkelijk voor gekozen om aanvullende regels te stellen ten aanzien van een aantal concrete provinciale doelstellingen waar het gaat om milieu. Het gaat hier vooral om luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodemkwaliteit. In paragraaf 3.5 wordt hier nader op ingegaan.

Water

Dit onderdeel gaat nadrukkelijk in op het instrument van de watertoets en de eisen die de provincie hier aan stelt. Daarnaast worden ten aanzien van een aantal wateraspecten, waaronder veiligheid en kwaliteit, nadere provinciale eisen gesteld. In paragraaf 3.6 wordt hier nader op ingegaan.

Cultureel Erfgoed

Het cultureel erfgoed is een belangrijke drager van de identiteit van Zuid-Holland. In de cultuurhistorisch waardevolle gebieden worden eisen gesteld aan de bescherming van de bestaande cultuurhistorische waarden. In paragraaf 3.7 wordt hier nader op ingegaan.

Beleidsplan groen, water en milieu (2006)

Dit beleidsplan, dat op 28 juni 2006 door Provinciale Staten is vastgesteld, vervangt het huidige Beleidsplan Milieu en Water uit 1996. Het beleidsplan zal moeten voldoen aan de vernieuwde juridische regels, maar zal zoveel mogelijk voortborduren op het huidige beleidsplan.

In het beleidsplan doet de provincie voorstellen om de problemen en ontwikkelingen op het gebied van groen, water en milieu het hoofd te bieden.

Centraal in dit nieuwe plan staat het realiseren van kwaliteit in Zuid-Holland, met andere woorden een duurzame ontwikkeling. Het beleidsplan bestaat uit een groendeel, een waterdeel en een milieudeel.

Het groendeel richt zich op het zorgen voor een goede woonomgeving en het ontwikkelen en duurzaam verbinden van water en groen.

Het waterdeel richt zich op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling. De provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen. De provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema 'water' in integrale en ruimtelijke plannen en projecten.

Het milieudeel richt zich op de aanpak van luchtverontreiniging, geluidbelasting, externe veiligheidsrisico's, lichthinder, milieudruk door het verkeer, het duurzaam benutten (maar niet uitputten) van bodem en grondwater.

Milieueffectrapport Bedrijventerrein Hoeksche Waard (juli 2006)

Het MER is een studie naar de ruimtelijke inrichtingsvarianten in het gebied tussen de A29, de Oude Maas, de N217 en de kern Puttershoek. Doel van de milieu-effect-rapportage is het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming te betrekken. Dit om tijdig inzicht te krijgen in de effecten van de voorgenomen activiteit op de omgeving en om onderzoek te kunnen doen naar mogelijke maatregelen om negatieve effecten op de omgeving te verminderen.

In het MER zijn de milieueffecten inzichtelijk gemaakt die bij de realisering van netto 180 hectare bedrijventerrein verwacht worden. Er zijn vier alternatieven ontwikkeld: Alternatief West, Alternatief Oost, Alternatief Centraal en Alternatief Gespreid. De eerstgenoemde en de twee laatstgenoemde alternatieven hebben ook nog een variant. De alternatie-

ven richten zich voornamelijk op de ruimtelijke situering van het terrein in het zoekgebied, de leefbaarheid, de ontsluiting en de landschappelijke inpassing.

De plannen voor het bedrijventerrein van circa 20 hectare voor regionale bedrijvigheid zijn al vergevorderd. Bij alle alternatieven is deze 20 hectare opgenomen als onderdeel van de 1e fase van het bedrijventerrein Hoeksche Waard. De opzet en de uitleg van de eerste 20 hectare is zodanig dat altijd kan worden aangesloten bij één van de alternatieven die in het kader van het MER zijn opgesteld.

Daarnaast maakt het MER onderscheid in verschillende fasen, waaronder de ontwikkeling van 60 hectare. De effecten van een ontwikkeling van 60 hectare worden ook inzichtelijk gemaakt. Verschil met de nu beoogde ontwikkeling is echter dat het MER uitgaat van een combinatie van regionale en bovenregionale bedrijvigheid. Bij die bovenregionale bedrijvigheid zitten ook bedrijven in zwaardere milieucategorieën, die meer effecten op de omgeving hebben. In het MER wordt de lichte (regionale) bedrijvigheid dichter bij woningen geplaatst, omdat dit vanuit milieuoogpunt wenselijk is. Maar de effecten van 60 hectare bovenregionale bedrijventerrein zijn hoger dan enkel voor 60 hectare regionaal terrein.

De N217 is de belangrijkste ontsluitingsweg. Uitgangspunt voor alle alternatieven is het aantakken op de N217 en via de N217 op de A29. Dit omdat Rijkswaterstaat aansluiting op de A29 heeft uitgesloten in verband met de nabijheid van de tunnel van de A29. In alle alternatieven is rekening gehouden met voldoende waterbergend oppervlak. Om de effecten van een keuze, of voor landschap, of voor leefbaarheid in beeld te brengen is ervoor gekozen om twee Meest Milieuvriendelijke Alternatieven te beschrijven: het ene neemt landschap als uitgangspunt, het andere leefbaarheid. Alternatief West en Alternatief Oost zijn als basis genomen voor het MMA landschap en het MMA Leefbaarheid.

Het MER concludeert dat de ingreep als zodanig een fors effect zal hebben op het zoekgebied. Door het bedrijventerrein Hoeksche Waard zal het agrarische en relatief rustige karakter van het plangebied drastisch veranderen: stedelijke, intensieve en dynamische functies nemen de plaats in van landelijke en minder intensieve gebruiksvormen. Ook de verkeersbelasting op het wegennet zal door de ontwikkeling van het bedrijventerrein flink toenemen, zodat ook in het wegennet ingrepen nodig zijn om de bereikbaarheid van de Hoeksche Waard te garanderen. Bij de ontwikkeling is het onvermijdelijk dat een aantal huizen en bedrijven zal moeten verdwijnen. Ook de agrarische functie van een groot deel van het zoekgebied zal verdwijnen. Het onderzoek van de effecten van de alternatieven en het ontwikkelen van een MMA en uiteindelijk een voorkeursalternatief is er dan eigenlijk vooral op gericht om de effecten van de ingreep waar mogelijk te beperken en te mitigeren.

Opgemerkt wordt dat het MER betrekking heeft op het bovenregionale bedrijventerrein. Hierbinnen is een fasering van 20/60/120/180 hectare. De effecten van het ontwikkelen van minder dan 180 hectare zijn minder groot.



Figuur 5: Uitsnede streekplankaart Zuid-Holland Zuid

Streekplan Zuid-Holland Zuid Herziening Hoeksche Waard (2007)

Eerder was het de bedoeling om een bovenregionaal en regionaal bedrijventerrein mogelijk te maken, maar door besluitvorming van het Rijk is dit veranderd. Op 31 januari 2007 heeft de Provincie het streekplan herzien. In deze herziening is geen Concrete Beleidsbeslissing opgenomen. Wel is in de herziening een transformatiegebied opgenomen voor het bovenregionale terrein. Het transformatiegebied ligt in zijn geheel in het door de provincie begrensde Nationaal Landschap. Dit plan dient om aanleg van het bedrijventerrein Hoeksche Waard op streekplanniveau mogelijk te maken. In de streekplanherziening is tevens een zoekgebied of studielocatie voor windenergie opgenomen. De aanduiding als studielocatie betekent dat onderzocht moet worden of een ontwikkeling wenselijk en haalbaar is. Dit onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden door de Provincie. De voorliggende bestemming maakt daarom de plaatsing van grote windturbines (nog) niet mogelijk. Daarnaast dient in een Nationaal Landschap besluitvorming over plaatsing van windturbines zeer zorgvuldig te gebeuren.

Streekplan Zuid-Holland Zuid, partiële herziening regionaal bedrijventerrein Binnenmaas (ontwerp 2008)

Het ontwerp van deze partiële herziening wijzigt eerdere beleidsuitspraken zodat duidelijk is wat op het regionale bedrijventerrein en wat op het bovenregionale van toepassing is. Het voor regionale bedrijvigheid bedoelde terrein van maximaal 60 ha netto wordt ontwikkeld in drie fasen van 20 ha, waarbij meervoudig ruimtegebruik en duurzaamheid een uitgangspunt vormt. Het overige bedrijventerrein van 120 hectare netto, bedoeld voor de vestiging van bovenregionale havengerelateerde bedrijvigheid, blijft geprogrammeerd (in die zin dat transformatiegebied staat benoemd) totdat vaststaat dat deze vraag elders kan worden geacommodeerd. Als tot een bovenregionaal bedrijventerrein wordt besloten, zal eerst een gebiedsvisie worden vastgesteld. Ook op het regionale bedrijventerrein Hoeksche Waard zijn wat de provincie betreft, bedrijven toegestaan in de milieuhindercategorieën 1 tot en met 4.

3.2.3 *Regionaal beleid*

Noordrandvisie 2001

In de noordrandvisie is het gebied ten noorden van de Blaaksedijk en ten oosten van de A29 aangewezen als zoekgebied voor ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. In vervolg op de vastgestelde Noordrandvisie is op 1 november 2002 besloten om te starten met de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein, te beginnen met een terrein van 20 hectare netto.

Ontwikkelingsprogramma Hoeksche Waard (2002)

De samenwerkende gemeenten van de Hoeksche Waard hebben een Ontwikkelingsprogramma voor de Hoeksche Waard opgesteld. Hierin is een bovenregionaal bedrijventerrein afgewezen. Wel is hierin ruimte gevonden voor een regionaal bedrijventerrein in de noordrand van de Hoeksche Waard. Hiervoor is gekozen omdat de verrommeling op andere plaatsen minder sterk was en de kwaliteiten zoals openheid daar sterker waren. Aan de noordrand van de Hoeksche Waard heeft het de minste negatieve effecten op het landschap. Tevens is onderkend dat hier ook betere kansen zijn om de groei te beperken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het regionale bedrijventerrein.

Bestuurlijk Platform Zuidvleugel (2003)

In het kader van de voorbereiding van de Nota Ruimte heeft het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel eind 2003 het document 'De Zuidvleugel van de Randstad' opgesteld. Hierin geeft het aan dat ten behoeve van de ontwikkeling en economische vitaliteit van de Zuidvleugel ruimte nodig is voor grootschalige bedrijvigheid aan de randen van de Zuidvleugel. Door in de Hoeksche Waard ruimte te bieden aan deze grootschalige bedrijvigheid, wordt het mogelijk om in de steden herstructurering en doorstroming op gang te brengen.

Een bovenregionaal bedrijventerrein wordt niet meer beoogd in en om het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het plan voorziet enkel in een regionaal bedrijventerrein.

Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Hoeksche Waard (2005)

Voor de inhoud van dit plan wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

SMB/MER 1^e fase regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard (2005)

In het kader van de Wet milieubeheer en het daarop gebaseerde Besluit milieueffectrapportage heeft de Ruimtelijke Inrichting Hoeksche Waard een SMB/MER laten opstellen voor het regionale bedrijventerrein gekoppeld aan het structuurplan.

In deze SMB/MER zijn vier mogelijke locaties voor de realisatie van 60 hectare netto regionaal bedrijventerrein beschouwd: Boonsweg Oost, Boonsweg West, Mollekade en Blaaksedijk. Voor de locatie rondom de Boonsweg is gekozen vanwege de volgende redenen:

1. Effecten op de ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard:
Geïsoleerde ligging los van bestaande bebouwing dus afstand houden tot woonkernen Heinenoord en Puttershoek. Zo min mogelijk doorkruising van bestaande elementen als wegen en bebouwingsvlekken.
2. Effecten op de aanwezige woonbebouwing:
Afstand houden van de woonkernen Heinenoord en Puttershoek ook in relatie tot groeimogelijkheden terrein .

3. Aansluitingsmogelijkheden bestaande bebouwing:
Aansluiten bij bedrijventerrein Boonsweg.
4. Mogelijkheden landschappelijke inpassing:
Afstand houden tot gevoelige bestemmingen bij inpassing, zowel dorpskernen als bebouwingslinten en buurtschappen. Het volledig vermijden van beïnvloeding van woonbestemming is niet mogelijk. Waar mogelijk beschermen openheid.
5. Infrastructuur:
Ligging nabij de A29 maar wel met voldoende afstand om verkeersstromen vanaf de A29 te kunnen opvangen op het regionale en lokale wegennet.
6. Aansluiting bij ruimtelijke plannen:
Niet van toepassing: locatie is in totaliteit in overeenstemming met ruimtelijke plannen
7. Toekomstwaarde/uitbreidingsmogelijkheden:
Eventuele groei moet passen zonder benutting buitendijks gebied en zo min mogelijke aantasting gevoelige bestemmingen (woningen).
8. Ligging ten aanzien van doelgroep:
Bereikbaarheid door capaciteit infrastructuur zo goed mogelijk benutten
9. Effecten op het landschap:
Centrale ligging zonder benutten buitendijks gebied.
10. Effecten op de landbouw:
Effecten op de landbouw kunnen niet vermeden worden.
11. Financiële haalbaarheid:
Locatie biedt in totaliteit beste mogelijkheden.
12. Aantrekkelijk vestigingsklimaat:
Herkenbaar gebied zo min mogelijk doorkruisen door bestaande bebouwing en bestaande elementen in het landschap, goed bereikbaar.

Daarnaast is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) ontwikkeld. Als basis voor het MMA is gekozen voor het alternatief Boonsweg Oost omdat dit alternatief de minste milieugevolgen heeft.

Voor een aantal negatieve effecten die toch nog optreden is nagegaan of er maatregelen zijn die de effecten kunnen verzachten. Naar aanleiding van deze analyse zijn drie maatregelen in het MMA opgenomen:

- Optimaal benutten van de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik, teneinde binnen een kleinere bruto oppervlakte evenveel netto oppervlakte te realiseren;
- Vastleggen van een maximale geluidscontour. Dit betekent dat ter hoogte van bewoningsconcentraties de geluidshinder een bepaalde waarde niet mag overschrijden. Dit legt wel beperkingen op aan te vestigen bedrijven;
- Extra retentie voor water op het bedrijventerrein. Deze ruimte wordt gezocht in het openbaar groen.

Het alternatief Boonsweg Oost is gekozen als voorkeursalternatief. De maatregelen in het MMA zijn gericht op de inrichting van het bedrijventerrein. Deze dienen als aandachtspunt te worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Structuurvisie Hoeksche Waard (2008)

De commissie Hoeksche Waard stelt een regionale structuurvisie op. Het ontwerp van de structuurvisie stelt ten aanzien van het regionale bedrijventerrein:

"Grotere bedrijven die qua schaal niet meer passen op een lokaal bedrijventerrein, die teveel vervoersstromen met zich mee brengen of die qua milieucategorie niet inpasbaar zijn, krijgen ruimte op het nieuwe regionale bedrijventerrein. Knelpuntbedrijven op bestaande locaties of bedrijven die willen doorgroeien naar een (boven)regionale schaal kunnen zich hervestigen op het regionale bedrijventerrein. Daarnaast is er ruimte voor de nieuwvestiging van regionaal gebonden bedrijven. Het regionaal bedrijventerrein kan dus bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de lokale bedrijventerreinen, maar is tevens een economisch visitekaartje voor de regio. De ligging in het Nationaal Landschap vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een hoge beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen en de openbare ruimte.

Voor wat betreft het kwantitatieve aspect wordt opgemerkt dat voor het regionale bedrijventerrein in het verleden is afgesproken dat 4,5 ha beschikbaar is voor compensatie van bedrijven die elders moeten verplaatsen. Voorkeur zal worden gegeven aan bedrijven die verplaatsen naar het regionaal bedrijventerrein. Het regionale bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 en met uitzondering categorie 4. (Vestiging van een categorie 4-bedrijf zal alleen na vrijstelling mogelijk zijn.)

De ontwerp-regionale structuurvisie geeft aan dat voor wat betreft de ontsluiting de westelijke ontsluiting voor de vervolgfasen in onderzoek is, en dat een oostelijke ontsluiting als alternatief in onderzoek is (zie figuur 6).



Figuur 6: Ontwerp-regionale structuurvisie en infrastructuur

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Voor stedenbouwkundig plan en revitaliseringsvisie Boonsweg 2005 wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

3.3 LANDSCHAP

Ruimtelijke impact

Het bedrijventerrein leidt enerzijds tot aantasting van het open landschap en verlies aan landbouwgrond. Het bedrijventerrein draagt anderzijds bij aan de eilandenstructuur van de polder doordat een compact geheel wordt gerealiseerd met het bestaande bedrijventerrein. Het uitgangspunt is om de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik optimaal te benutten.

De uitbreiding heeft een beperkte negatieve invloed op de historische linten aan de Blaaksedijk-West en -Oost en Mollekade. Het nieuwe bedrijventerrein komt niet tegen deze bebouwingslinten en de woonwijk aan te liggen. De ruime zichtlijnen vanuit de

bestaande bebouwing blijven grotendeels gehandhaafd, in mindere mate voor de woningen aan de Blaaksedijk en de Langeweg. De open ruimtes blijven, gezien vanaf de Mollekade, relatief groot.

Doordat het regionale bedrijventerrein op afstand van de linten wordt gerealiseerd, blijven de linten gespaard, zowel in landschappelijk opzicht, als vanuit optiek van milieu. De ruimtelijke kwaliteit van het bestaande terrein wordt enigszins versterkt doordat de uitbreiding aansluit op de oostelijke en een deel van de noordelijke rand van het bestaande bedrijventerrein. De nieuwe randen krijgen een goed vormgegeven begrenzing. De nieuwe ontsluiting heeft daarnaast potentie om een kwalitatief hoogwaardige hoofdentree te vormen. De groenblauwe zone in het midden zorgt door zijn kreek-/vlietachtige karakter voor aansluiting met het omliggende landschap.

Aan de andere kant leiden de in te passen randen tot ruimtebeslag op agrarisch gebied. Het totale ruimtebeslag op agrarische functie is aanzienlijk.

Inpassing randen

De noordrand is gelegen tegen de rivierdijk. Ten noorden van de dijk zijn delen van de Buitenzomerlanden aangeplant met bos. Ten zuiden van de dijk overheerst de openheid. Aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein aan een zeer open agrarisch gebied. De westrand is gelegen tegen het bebouwingslint van Boonsweg en de Boonsweg in het verlengde van het bestaande bedrijventerrein. De zuidrand is gelegen langs een van oorsprong onbebouwde polderweg (Langeweg). De huidige bebouwing is van latere datum.

De randen van het bedrijventerrein moeten landschappelijk ingepast worden middels groene buffers. Door het realiseren van groene buffers worden de zichtlijnen op het bedrijventerrein vanuit de omgeving afgeschermd. Het grote contrast tussen het open en besloten karakter wordt hierdoor behouden en er wordt aangesloten bij het eilandenkarakter van het gebied.

Voor de landschappelijke inpassing wordt het principe 'maskeren' gehanteerd. Hierbij worden de bedrijven visueel afgeschermd door groen.

3.4 FLORA EN FAUNA

3.4.1 *Algemeen*

Inleiding

Bij elke nieuwe ontwikkeling in een gebied moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals de speciale beschermingszones op basis van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Bestaande situatie

Het industriële en agrarische karakter van het plangebied biedt weinig ruimte voor bijzondere planten- en diersoorten. Het gebied heeft dan ook een lage verwachtingswaarde ten aanzien van natuur. Er zijn vooral algemeen voorkomende soorten in het gebied aanwezig.

De flora in het plangebied is niet bijzonder. De akkerranden en slootbermen zijn smal en staan onder invloed van het intensieve agrarische gebruik van de omliggende gronden.

Beschermde of Rodelijst plantensoorten in het gebied zijn Zwanenbloem, Grote Kaardenbol, Brede wespenorchis, Zomerklokje, Veldgerst en Brede waterpest. Het gaat hier om algemeen beschermde plantensoorten.

Voor wat betreft fauna komen gelijkmatig verspreid beschermde akkervogels in het gebied voor: Patrijs, Grutto, Veldleeuwerik, Gele Kwikstaart en Graspieper. Verder zijn er alleen waarnemingen van enkele algemeen voorkomende soorten bekend. Het gebied wordt in zijn geheel als foerageergebied gebruikt door een aantal beschermde vleermuissoorten: Gewone en Ruige Dwergvleermuis en de Laatvlieger. Verblijfsplaatsen zijn niet bekend. Zoogdiersoorten die verder in het gebied voorkomen of te verwachten zijn, zijn soorten als Woelrat, Wezel, Mol, Egel en Haas en algemene muizensoorten.

Het Habitatrichtlijngebied Oude Maas ligt aan de westkant van de A29. In de Polder De Buitenzomerlanden en de Geertruida Agatha Polder liggen gebieden met bijzondere natuurwaarden. Een groot deel van deze gebieden behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. De dijk langs de polder heeft een potentieel waardevol talud voor flora. De gebieden met natuurwaarden bestaan uit de buitendijks gelegen gebieden met natte tot vochtige vegetaties. Langs de oever van de Oude Maas zijn rietzones en moerasachtige vegetaties aanwezig. Verschillende soorten vogels komen voor in de opgaande vegetatie en zijn gevoelig voor verstoring in het broedseizoen. De natuurlijk ingerichte zone langs de Oude Maas vormt een belangrijke oost-westverbinding voor watergebonden en waterbegeleidende soorten. Een duidelijke relatie tussen het buitendijkse en het binnendijkse gebied ontbreekt.

Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein

Er treedt geen ruimtebeslag op waardevol natuurgebied op. De afstand tot het buitendijkse gebied is zeer klein waardoor mogelijk in beperkte mate geluidhinder optreedt. De ecologische relaties in het gebied worden niet of nauwelijks beïnvloed.

Er treedt verlies op van leefgebied en groeiplaatsen van soorten. Het gaat hierbij naast algemeen voorkomende soorten om beschermde vleermuissoorten en beschermde akkervogels.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn een tweetal onderzoeken naar de natuurwaarden uitgevoerd. In 2004 is ten behoeve van het MER door Arcadis een natuurtoets uitgevoerd. In 2007 is door SAB een onderzoek flora en fauna uitgevoerd, waarbij de natuurtoets uit 2004 als basis gebruikt is. De natuurtoets uit 2004 is door het onderzoek flora en fauna uit 2007 geactualiseerd.

3.4.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de Hoeksche Waard in de Oost-Zomerlandschepolder. Het huidige gebruik is grotendeels agrarisch (akkerbouw). Bij het uitvoeren van de beoogde plannen zullen de agrarische gronden hun functie verliezen en worden ingericht als bedrijventerrein.

Het plangebied ligt niet of dichtbij in een speciale beschermingszone, als bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het ligt wel op enkele kilometers van Habitatrichtlijngebied Oude Maas. Het betreft een aantal oeverlanden van de Oude Maas, waar ruigte en elzenbossen voorkomen. Het meest oostelijk gelegen deelgebied bestaat uit Zomerlanden Gorzenbosch, direct naast de A29. De afstand tot dit beschermde gebied is dusdanig groot dat er geen effecten te verwachten zijn.

Daarnaast ligt op enkele kilometers van het plangebied een Vogelrichtlijngebied, het Oudeland van Strijen. De afstand tot dit beschermde gebied is eveneens dusdanig groot dat er geen effecten te verwachten zijn.

Het plangebied ligt niet in of nabij een natuurmonument.

De Hoeksche Waard is aangewezen als nationaal landschap in de Nota Ruimte.

Vanuit het bestaande provinciale- of rijksnatuurbeleid rust er geen overige planologische gebiedsbescherming op de locatie.

In de natuurtoets (Arcadis, 2004) wordt aanbevolen om ter voorkoming van schade aan bestaande natuurwaarden een aantal beschermende maatregelen te nemen. Deze maatregelen zijn niet alleen vanuit de Flora- en faunawet vereist, maar bieden ook niet-wettelijk beschermde gebieden en soorten bescherming.

De landschappelijke structuur van het beoogde gebied wordt bepaald door openheid in combinatie met robuuste boomsingels. Realisering van het bedrijventerrein zal deze openheid verstoren. Deze verstoring kan worden beperkt door in de inrichting van het bedrijventerrein zelf te refereren aan de landschappelijke kwaliteiten van de Hoeksche Waard. Belangrijke aspecten zijn:

- Benutting bestaande karakteristieke elementen;
- Inrichting van het structuurbepalende waterlopen en wegen is gebaseerd op de landschappelijke karakteristieken van de Hoeksche Waard: waterlopen met rietkragen, wegen met begeleidende beplanting (laanbomen).

Aan de noordzijde van de beoogde locatie voor het bedrijventerrein ligt een gebied met bijzondere natuurwaarden, de Buitenzomerlanden. Ten aanzien van dit gebied wordt milieuhinder voorkomen door het in acht nemen van minimale afstanden tussen het bedrijventerrein en de Buitenzomerlanden. Deze zone kan op twee manieren worden ingericht:

- Als bomensingel, ter maskering van het bedrijventerrein;
- Als open landschappelijke zone, waarbij hoge eisen aan de beeldkwaliteit van bedrijven moet worden gesteld.

Vanuit het oogpunt van natuur heeft een inrichting als bomensingel de voorkeur.

3.4.3 Soortenbescherming

Natuurtoets 2004

Uit de natuurtoets bedrijventerrein Hoeksche Waard² blijkt dat er slechts een beperkt aantal natuurwaarden in het gebied aanwezig zijn. Ten aanzien van flora, zoogdieren en amfibieën zijn algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Flora

In de Oost-Zomerlandsche polder is de Grote kaardenbol te verwachten. De Grote kaardenbol komt voor op dijkhellingen en wegbermen in open, ruige begroeiing. Door het gebruik als sierplant komen ook veel verwilderde exemplaren voor. Langs sloot- of akkerlanden is deze soort niet te verwachten, maar mogelijk komt de soort langs de weg voor.

² Natuurtoets bedrijventerrein Hoeksche Waard, Arcadis, 11 juni 2004

Tijdens het veldbezoek is de soort niet waargenomen. Plaatselijk komt de soort in West-Nederland, in het Deltagebied en langs de Rijn, vrij algemeen voor. Geschikte groeiplaatsen voor wilde exemplaren op het dijktaalud blijven beschikbaar.

Zoogdieren (algemeen)

De zoogdierensoorten (niet vleermuizen) die mogelijk in het gebied voorkomen zijn algemeen voorkomende soorten in Nederland. Voor deze soorten geldt dat deze niet allen in het plangebied zelf voor (kunnen) komen, maar ook in de omgeving. Het verontrusten of onopzettelijk doden van individuen van deze soorten leidt niet tot het verlies van de populatie(s) van deze soorten in de regio. De gunstige staat van instandhouding blijft hiermee gehandhaafd.

Amfibieën

Net als bij de zoogdieren gaat het in dit geval om algemeen voorkomende soorten. Een deel van de bestaande sloten blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Ook is er in de nieuwe situatie zomerbiotoop aanwezig in de vorm van bosranden en struweel. Hiermee blijven de aanwezige amfibiesoorten (hetzij in beperktere mate) aanwezig in het plangebied.

Ten aanzien van broedvogels, vleermuizen of vissen dienen beschermende maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat overtreding van de Flora- en faunawet optreedt.

Vissen

Het is niet zeker dat de Kleine modderkruiper in het gebied voorkomt, maar de kans is aanwezig. A-watgangen blijven gehandhaafd, hiermee ook het leefgebied van de soort. Door bij het eventueel dempen van sloten vissen de kans te geven weg te zwemmen (dempen richting een hoofdwatgang) zijn slachtoffers zoveel mogelijk te voorkomen. Door deze beschermende maatregelen kan een eventueel aanwezige populatie in stand blijven in het plangebied.

Vleermuizen

Het polderlandschap is vanwege het open karakter minder/niet geschikt als leefgebied voor vleermuizen. Ten aanzien van het mogelijk voorkomen van de dwergvleermuis geldt dat wanneer blijkt dat sloop van gebouwen noodzakelijk is, men vooraf dient na te gaan of zich hier verblijfplaatsen van de dwergvleermuis bevinden.

Broedvogels

Het kappen en rooien van de beplanting vindt plaats buiten het broedseizoen. Broedende vogels en hun nesten worden daardoor niet gedood, vernietigd en/of verstoord. De percelen die tijdens het broedseizoen worden vergraven, worden voor het broedseizoen geploegd om de vegetatie te verwijderen en zo de aantrekkingskracht van de percelen voor broedvogels sterk te verminderen. De gevolgen op grondbroedende vogels worden hiermee tot het minimum beperkt. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen is ontheffing van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Flora- en faunaonderzoek Natuurtoets 2004

In 2007 is door SAB een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd om te toetsen of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren³. Hierbij is de natuurtoets uit 2004 als basis genomen en is het veldonderzoek geactualiseerd. Tevens zijn noodzakelijke aanvullende onderzoeken uitgevoerd.

Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt dat de meeste van de (mogelijk) in het plangebied voorkomende soorten, zoals bruine kikker en gewone pad, zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de in de omgeving voorkomende soorten zijn meer strikt beschermd, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Dit houdt in dat er geen aantasting plaats mag vinden, tenzij daarvoor ontheffing is verleend. Op de locatie is daarom nader onderzoek uitgevoerd, te weten naar vissen en de rugstreeppad. Ook is er verkennend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van geschikte biotopen voor de noordse woelmuis. Tijdens het nader onderzoek zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van meer strikt beschermde vissoorten en de rugstreeppad aangetroffen. Het voorkomen van de noordse woelmuis is op basis van het verkennend onderzoek niet uit te sluiten. Voor de aanwezigheid van belangrijke onderdelen van leefgebieden van andere ontheffingsplichtige soorten is geen aanwijzing gevonden. Wel kunnen er vogels broeden in het plangebied.

Nader onderzoek naar de noordse woelmuis en eventuele andere (spits)muizensoorten is op 5, 6 en 7 oktober 2007 door ecologisch adviesbureau Mertens verricht. Tijdens het onderzoek zijn op vijf locaties in totaal 102 muizenvangsten verricht. Gevangen zijn bosmuis, bosspitsmuis, dwergmuis, huisspitsmuis en veldmuis. Aangezien in vier van de vijf raaien (raai = een rij van, in dit geval, 20 vallen) veldmuis is waargenomen en in de meest gunstig gelegen raaien ook geen noordse woelmuizen zijn gevangen is de aanwezigheid van de noordse woelmuis waarschijnlijk uit te sluiten. Tijdens het nader onderzoek zijn geen meer strikt beschermde (spits)muizensoorten aangetroffen. Negatieve effecten op de noordse woelmuis worden dan ook niet verwacht.

Verder zijn er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing. Ten eerste het niet verstoren van vogels in hun broedseizoen. Ten tweede het bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht nemen voor de in het wilde levende dieren en hun leefomgeving (zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet).

3.4.4 Conclusie

Ten aanzien van de gebiedsbescherming geldt dat de afstand van het plangebied tot de speciale beschermingszones dusdanig groot is dat er geen effecten te verwachten zijn. Vanuit het bestaande provinciale- of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op het plangebied.

³ Flora- en faunaonderzoek regionaal bedrijventerrein Hoeksche Waard te Blaaksedijk, SAB, 7 augustus 2007

Voor flora en fauna is verder soortenbescherming van belang. Nader onderzoek heeft aangetoond dat de aanwezigheid van de noordse woelmuis hoogstwaarschijnlijk uit te sluiten is. Negatieve effecten op de noordse woelmuis worden dan ook niet verwacht. Het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels draagt bij aan bescherming van deze vogels, en voorkomt dat ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Voor het overige zijn er in het kader van de soortenbescherming geen strikt beschermde soorten, waarvoor in het kader van het bestemmingsplan een ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd is.

3.5 MILIEU

3.5.1 *Inleiding*

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

3.5.2 *Beleid*

Regels voor Ruimte

De provincie Zuid-Holland verwoordt in de nota "Regels voor Ruimte" een toetsingskader ten aanzien van de voor de provincie relevante milieuthema's. Dit toetsingskader beschrijft milieuaspecten die in ruimtelijke plannen inzichtelijk moeten worden gemaakt. Op dit bestemmingsplan zijn de volgende provinciale voorwaarden van toepassing:

- In ruimtelijke plannen moet inzicht gegeven worden in de relatie met de EU-richtlijn Strategische Milieubeoordeling (SMB) en/of het Besluit MER, inclusief de consequenties daarvan;
- In ruimtelijke plannen moet inzicht gegeven worden in de luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidskwaliteit, bodemkwaliteit, milieuzonering;
- De uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot de milieuregelgeving;
- De wettelijke milieunormen zullen volgens de meest recente inzichten in acht genomen moeten worden.

3.5.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, industrielawaai en externe veiligheid die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"⁴ indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

⁴ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, 2007

Bestaande situatie

Op bedrijventerrein Boonsweg zijn bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 1 tot en met 3. In de loop der tijd zijn echter bedrijven toegelaten in milieucategorie 4. De aan te houden afstand van bedrijven tot een rustige woonwijk bedraagt daarmee maximaal 300 meter. De huidige bedrijven op het terrein vormen een incidentele bron van klachten voor de omgeving. Van verschillende soorten milieuhinder is melding gedaan. Het betreft lozen op sloten, geluids-, geur- en trillingsoverlast.

De bedrijven in de woonkernen, verspreid over het buitengebied en in de geconcentreerde bedrijventerreinen hebben invloed op de omgeving. De toegestane milieubelasting is vastgelegd in specifieke milieuvergunningen (voor zover het vergunningsplichtige bedrijven betreft) en milieucategorieën.

De bestaande situatie op het bedrijventerrein Boonsweg wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregeling bij voorkeur verder van elkaar worden gesitueerd. De bestaande situatie op bedrijventerrein Boonsweg kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is.

Bedrijven die in milieucategorie 4 vallen, worden in dit bestemmingsplan echter onder het overgangsrecht geplaatst. Dit betekent dat indien een dergelijk bedrijf vertrekt, op de vrijkomende locatie geen ander categorie 4 kan komen (tenzij deze qua milieu/effeten vergelijkbaar is met categorie 3).

Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein

De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein heeft een positief effect op de milieubelasting elders en op de milieubelasting op het bestaande bedrijventerrein. Door verplaatsing van bedrijven in de Hoeksche Waard naar het bedrijventerrein neemt de milieubelasting elders af.

Het terrein is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven in categorie 4 onder voorwaarden toe te staan.

Voor het nieuw te realiseren bedrijventerrein is in dit bestemmingsplan het principe van inwaarts zoneren gehanteerd. Per bedrijfscategorie geldt een minimale afstand ten opzichte van woonbebouwing. Bedrijven van de 'lichte' categorie worden aan de randen in de omgeving van woonkernen en -linten gesitueerd en de zwaardere categorieën op grotere afstand van woonbebouwing.

3.5.4 Bodem*Inleiding*

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Bestaande situatie

De bodemkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het agrarische landgebruik (verhoogde concentraties nutriënten en mogelijk van gewasbeschermingsmiddelen) en door de zoute kwel in het gebied.

Binnen het bestaande bedrijventerrein Boonsweg en de nabije omgeving dient rekening te worden gehouden met mogelijke industriële verontreinigingen (metalen, olies, illegale lozingen). Op de hoek Boonsweg-Buitengorzenhooft is bodemverontreiniging (nikkel en zink) geconstateerd ter plaatse van vetsmelterij Boonsweg.

Voor het bestaande bedrijventerrein Boonsweg wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie. De functies hier zijn al gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein

Bij de realisering van het bedrijventerrein moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Voor de percelen waar de 1^e fase wordt gerealiseerd zijn verkennende bodemonderzoeken conform NEN 5740 verricht in het kader van de voorgenomen aankoop van de betreffende percelen door de gemeente⁵. De uitgevoerde bodemonderzoeken vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nadere onderzoeken, en vormen geen belemmering voor de grondtransacties en de voorgenomen bouw van het bedrijventerrein.

Voor de vervolgfases van het bedrijventerrein worden nog verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De planexploitatie houdt hier rekening mee.

In het geval dat de bodem gesaneerd moet worden is het provinciaal bodemsaneringsbeleid van toepassing. Mocht er grondverzet plaatsvinden dan gelden de hergebruiksregels uit het Besluit bodemkwaliteit.

3.5.5 **Geluid**

Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Bestaande situatie

In de huidige situatie is er geen sprake van een gezoneerd bedrijventerrein.

Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein - Industrielawaai

Om de geluiduitstraling naar de omliggende woningen te beperken wordt via de toepassing van milieuzonering de toelaatbaarheid van bedrijven geregeld. Hierbij is aansluiting gezocht bij Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit houdt in dat nabij de woningen een lagere categorie op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt toegestaan en op verderaf gelegen kavels een hogere categorie wordt toegestaan.

Op het nieuw te realiseren regionale bedrijventerrein zijn Categorie 2.4 – inrichtingen op grond van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (de zogenaamde

⁵ Verkennend bodemonderzoek Langeweg ong. te Heinenoord, Geofox-Lexmond bv, mei 2005 en Verkennend/aanvullend bodemonderzoek drietal percelen te Heinenoord, MH Nederland BV, juli 2005

“grote lawaaimakers”) uitgesloten. Formeel is er dan ook geen verplichting om een geluidcontour aan te geven/geluidzonering toe te passen: bij dit type bedrijventerrein staat de indeling in milieucategorieën daarvoor al borg. Via een consequente toepassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan en moet dit dan ook worden geregeld. De werkelijke toegestane geluidemissie van de bedrijven is geregeld in de Wet milieubeheer.

Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein - wegverkeerslawaaï

Door Goudappel en Coffeng⁶ is onderzoek gedaan naar de effecten van het regionale bedrijventerrein op wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is met een aparte notitie later geactualiseerd⁷, waarbij gekeken is naar verschillende varianten voor de interne ontsluitingsweg, waaronder de gekozen variant bij de Formido.

Het bestemmingsplan kent een knip tussen de eerste fase en de latere fasen. Voor de eerste fase gaat het om een globaal bestemmingsplan. Voor de latere fasen betreft een bestemmingsplan met een nadere uitwerkingsplicht.

De voorgenomen activiteit betreft de realisatie van een bedrijventerrein en een nieuwe ontsluitingsweg. Het nieuwe bedrijventerrein bevat geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Wel zijn er geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied te vinden. Hier kan sprake zijn van gevolgen elders. Dit is in het onderzoek onderzocht.

Voor fase 1 (2018) is een formeel akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor fase 2 en 3 bevat het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht. Hiervoor hoeft en kan op dit moment nog geen formeel akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Wel is een doorkijk gegeven naar het eindjaar 2025, het jaar waarin alle fasen (1+2+3) van het RBT gerealiseerd zijn.

Eerste fase

Het oorspronkelijke rapport (zie hierboven), waarbij voor de interne ontsluiting was uitgegaan van een tracering over het terrein van Nettorama, gaf het volgende aan. Voor de eerste fase blijkt uit de berekeningen blijkt dat de planbijdrage op de verschillende wegen aanzienlijk varieert. Op een aantal wegen (Mollekade, Gorzenweg, Boonsweg) neemt de verkeersintensiteit in fase 1 toe, daar waar deze wegen in de autonome situatie zeer lage intensiteiten kennen. De relatieve toename is hiermee ook enorm. Dit vertaalt zich ook in zeer forse toenames van de geluidsbelasting, tot maximaal 20 dB op de Boonsweg. De berekende toename op de Mollekade en de Gorzenweg is toe te rekenen aan sluipverkeer. De gemeente zal maatregelen treffen om dit sluipverkeer in te perken, bijvoorbeeld door een verbod/afsluiting. Hierdoor zal het geluidniveau dalen.

Bij geluidsbelasting hoger dan 53 dB zijn aanvullende maatregelen wenselijk. Dit is het geval langs de Mollekade, de Boonsweg, de Blaaksedijk Oost (gedeelte Boonsweg — Vrouwe Huisjesweg), de Blaaksedijk en de Vrouwe Huisjesweg. Hoewel er geen wettelijke plicht bestaat, is het vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aan te bevelen om op deze onderzochte wegen aanvullende maatregelen te treffen, waarmee de geluidsbelasting met 3 tot 5 dB kan worden gereduceerd. De gemeente is voornemens om deze maatregelen te treffen.

Langs de Blaaksedijk Oost (gedeelte Blaakseweg — Mollekade), de Blaakseweg en de Gorzenweg is er geen noodzaak om maatregelen te treffen.

Bij het geactualiseerde geluidsrapport zijn voor zes alternatieve tracés van de interne ontsluitingsweg van de eerste fase nieuwe berekeningen gemaakt. Bij het gekozen tracé,

⁶ RBT Hoeksche Waard, onderzoek wegverkeerslawaaï rapport, Goudappel Coffeng, april 2008

⁷ RBT Hoeksche Waard, Actualisatie onderzoek wegverkeerslawaaï, Goudappel Coffeng, augustus 2008

dat langs de Formido loopt, liggen er geen woningen binnen de 58 dB-contour. Het aantal woningen binnen de 53 dB-contour is bij benadering 5, binnen de 48 dB-contour bij benadering 8. De voorkeursgrenswaarde ligt op 48 dB. Met het oog hierop worden maatregelen in de vorm van stil asfalt beoogd.

Doorkijk na de eerste fase

Uit de doorkijk naar de gevolgen elders in 2025 blijkt dat de planbijdrage op de Mollekade aanzienlijk kleiner is dan in 2018. Dit is het gevolg van de aanleg van de nieuwe verbindingsweg naar het westen (verder genaamd NVW, overigens geen onderdeel van het plangebied). Deze sluit niet aan op de Mollekade, maar kruist deze zonder dat hier uitwisseling plaatsvindt.

De planbijdrage op de Gorzenweg en op de Boonsweg is ook kleiner dan in 2018. Ook op de overige onderzochte wegen is in 2025 sprake van een meer beperkte planbijdrage dan in 2018. Ook dit is het effect van de nieuwe verbindingsweg.

Bij geluidsbelasting hoger dan 53 dB zijn aanvullende maatregelen wenselijk. Dit is het geval langs de Mollekade, Blaaksedijk Oost (gedeelte Blaakseweg — Mollekade), de Boonsweg, de Blaaksedijk Oost (gedeelte Boonsweg — Vrouwe Huisjesweg), de Blaaksedijk en de Vrouwe Huisjesweg. Hoewel er geen wettelijke plicht bestaat, is het vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aan te bevelen om op deze onderzochte wegen aanvullende maatregelen te treffen, waarmee de geluidsbelasting met 3 tot 5 dB kan worden gereduceerd.

Langs de Blaakseweg is er geen noodzaak om maatregelen te treffen.

De geluidscontouren voor de nieuwe verbindingsweg (doorkijk naar 2025), berekend op de maatgevende 4,5 meter hoogte, zijn de afstanden ten opzichte van de NVW waarop een bepaald geluidsniveau heerst. Voor de NVW zijn de 48, 53 en 58 dB-contouren bepaald. Deze zijn weergegeven in tabel 4.7 (NVW 60 km/h) en tabel 4.8 (NVW 80 km/h). Naar alle huidige en toekomstige bebouwing die binnen de wettelijke geluidszone vallen, dient te zijner tijd een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor moet dan eerste de exacte ligging van de NVW bekend zijn.

Bij gevolgen elders geldt dat de geluidsbelastingen idealiter beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Wanneer de geluidsbelastingen toenemen tot boven de 53 dB, is sprake van een aandachtspunt. Bij geluidsbelasting hoger dan 53 dB zijn aanvullende maatregelen wenselijk. In het kader van de gevolgen elders is gebleken dat het wenselijk is om langs de meeste onderzochte wegen aanvullende maatregelen te treffen. De te realiseren geluidsreductie bedraagt circa 3 tot 5 dB. Over het algemeen is een dergelijke reductie te realiseren door het toepassen van stil asfalt. Om ook een eventuele resterende planbijdrage te elimineren, kan toepassing van een scherm worden overwogen. Het aanvragen van een ontheffing voor een hogere waarde is niet mogelijk.

Voor de noodzakelijke passage van de NVW met de Mollekade zal er altijd sprake zal zijn van woningen langs de Mollekade die binnen de 53 dB-contour en de 58 dB-contour van de NVW komen te liggen. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar de ligging van de geluidscontouren bij toepassing van een stiller asfalttype. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van schermen ter hoogte van de passage van de NVW — Mollekade. Pas na een ongunstig onderzoeksresultaat kan een procedure tot het verlenen van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden ingezet.

Bij de actualisering van het onderzoek liggen de conclusies voor de eindsituatie in dezelfde lijn als de conclusies voor na realisatie van de eerste fase. Het aantal gehinderde woningen is iets groter dan in 2018. Specifiek in de voorkeursvariant, Formido, liggen er geen woningen binnen de 58 dB- contour. Het aantal woningen binnen de 53 dB-contour is bij benadering 6, binnen de 48 dB-contour bij benadering 8.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat bij de aanleg van het bedrijventerrein, en ook bij latere aanleg van een verbindingsweg naar het westen, een goed woon- en leefklimaat in de omgeving kan worden gehandhaafd en voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. Het is wel wenselijk om aanvullende maatregelen te treffen die ervoor zorgen dat de geluidsbelasting in de toekomst zo dicht mogelijk hierbij in de buurt komt. Een mogelijkheid is het toepassen van geluidsarm asfalt. Hiermee is tot wel 5 dB-geluidsreductie te realiseren. Voor enkele woningen vraagt de gemeente een hogere grenswaarde aan. Voor vaststelling van dit bestemmingsplan zijn eventuele zienswijzen op het voornemen tot aanvragen voor een ontheffing bekend.

3.5.6 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Door Goudappel Coffeng is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit ter plaatse⁸. Met dit onderzoek is onderzocht of er mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In dit onderzoek naar de luchtkwaliteit zijn drie onderzoeksjaren in beeld gebracht:

- Huidige situatie 2008 (autonoom en plansituatie);
- Prognosejaar 2010 (autonoom en plansituatie);
- Prognosejaar 2018 (autonoom en plansituatie).

Op basis van het onderzoek is gebleken dat in de huidige situatie 2008 de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ (40 µg/m³) zowel in de autonome situatie

⁸ RBT Hoeksche waard, onderzoek luchtkwaliteit, Goudappel Coffeng, 2008

als in de plansituatie wordt overschreden. De maximale waarde bedraagt in de plansituatie $43,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ langs de A29, ter hoogte van de Zomerlandseweg (autonoom: $41,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$; planbijdrage: $1,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂ geldt vanaf 2010 en dus nog niet in 2008. Daarmee vormt de overschrijdingen van deze grenswaarde in 2008 geen belemmering voor de planontwikkeling. De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en de norm voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt nergens overschreden.

Tussen 2008 en 2010 worden de overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ opgelost. Dit heeft te maken met het afnemen van de achtergrondconcentratie NO₂ in de lucht. De achtergrondconcentratie is voor de afgelopen jaren gebaseerd op metingen van het RIVM. Voor de toekomstige situatie is deze gebaseerd op aannames, waaronder het schoner worden van het verkeer, economische en mobiliteitsgroei, gemaakt door het RIVM.

In 2010 en 2018 vinden zowel in de autonome situatie als in de plansituatie geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden en normen voor de luchtkwaliteit.

De overige stoffen uit de Wet luchtkwaliteit benaderen in de gemeente Binnenmaas nergens de grenswaarden, laat staan dat de grenswaarden voor die stoffen worden overschreden. Deze stoffen zijn daarom niet in deze rapportage gerapporteerd. Gesteld kan worden dat de verschillen tussen de onderzoeksjaren en scenario's sterk vergelijkbaar zullen zijn met NO₂, maar dan ruim beneden de grenswaarden.

De voorgenomen ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein in de Hoeksche Waard voldoet aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het plan.

3.5.7 Externe veiligheid

Inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Voor leidingen die brandbare vloeistoffen transporteren, heeft VROM per brief van 5 augustus 2008 afstanden gegeven⁹.

In het algemene externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

⁹ Rapport buisleidingen bedrijventerrein Hoeksche Waard, Oranjewoud, augustus 2008

Voor buisleidingen is een Algemene Maatregel van Bestuur in voorbereiding die qua systematiek zal aansluiten bij de systematiek van plaatsgebonden risico en groepsrisico. In onderstaande paragraaf is gebruik gemaakt van onderzoek van Grontmij.

Bestaande situatie

Dwars door het gebied loopt een 24" (diameter ruim 600 mm) ondergrondse olie productenleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding, waar onder hoge druk (62 bar) brandbare olieproducten tussen Rotterdam en Keulen worden verpompt. De zakelijke rechtzone bedraagt bij een dergelijke leiding 5 meter aan weerszijden. Voor de plaatsgebonden risico dient een afstand van 25 meter tot de leiding te worden aangehouden. Binnen deze zone mag geen woonbebouwing of kwetsbaar object worden geplaatst.

Direct ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van de kruising Boonsweg – Blaaksedijk Oost, ligt een lpg-tankstation (Bevi-inrichting). De gemiddelde doorzet van het lpg-tankstation is circa 150 m³ per jaar. De doorzet is (nog) niet begrensd in de milieuvergunning.

De 10⁻⁶ contour ligt op 45 meter voor nieuwe situaties. Binnen deze afstand liggen weinig tot geen objecten, zeker binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Buiten het plangebied bevinden zich wel kwetsbare objecten. De gemeente is voornemens om de doorzet in de vergunning te begrenzen. Het invloedsgebied van 150 meter ligt deels over bebouwing en deels over agrarisch gebied.

Voor het overige bevinden zich geen Bevi-inrichtingen op of in de nabijheid het bestaande bedrijventerrein.

Nieuwe ontwikkelingen

De pijpleiding loopt dwars door het deel van het plangebied waar het nieuwe bedrijventerrein wordt beoogd. Op de plankaart is rondom de pijpleiding een dubbelbestemming met een breedte van 25 meter aan beide weerszijden opgenomen ter bescherming van de leiding en ten behoeve van de externe veiligheid. Hier geldt een bouwverbod met een ontheffingsmogelijkheid waarbij getoetst wordt aan externe veiligheid. Ook geldt in deze dubbelbestemming een gebruiksverbod voor opslag, eveneens met een ontheffingsmogelijkheid waarbij wordt getoetst aan externe veiligheid. Het bestemmingsplan sluit daarnaast kantoorfuncties groter dan 1500 m² BVO (bruto vloeroppervlak) uit op het gehele bedrijventerrein en het is niet mogelijk om nieuwe bedrijfswoningen toe te voegen. Voor K1-leidingen is bij dichtheden tot 255 personen per hectare buiten de 25-meter zone geen sprake van groepsrisico. Indien dichtheden van meer dan 255 personen per hectare worden voorzien kan dit betekenen dat er wel een groepsrisico ontstaat. Op een bedrijventerrein kan uitgegaan worden van een dichtheid van 80 werknemers per hectare, indien sprake is van een hoge personeelsdichtheid¹⁰. Gelet op het type bedrijven en het uitsluiten van kantoorfuncties groter dan 1500 m² BVO zal de dichtheid in voorliggend plan lager zijn dan 80 werknemers. Er zal derhalve geen groepsrisico ontstaan.

Op het bestaande en het nieuw te realiseren regionale bedrijventerrein zijn Bevi-inrichtingen niet gewenst. Deze zullen middels de bestemmingsplanvoorschriften worden uitgesloten.

¹⁰ Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 1, deel 6: aanwezigheidsgegevens, ministerie VROM en ministeries BIZA, SZW en V&W, 2003

Een nieuwe hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is een belangrijk punt als het gaat om externe veiligheid. De ontsluiting fungeert namelijk als vluchtroute voor mensen in het geval van een calamiteit maar vormt ook de toegang tot het gebied voor hulpdiensten. Een volledige lus van hoofdinfrastructuur zorgt voor een tweezijdige vlucht- en toegangsroute en heeft daarmee sterk de voorkeur. De infrastructuur moet goed bruikbaar zijn als vluchtroute in het geval van een calamiteit op de A29, de Oude Maas of het bedrijventerrein zelf.

De eerste fase van de uitbreiding van het bedrijventerrein zal worden ontsloten via het zogenaamde Formido-tracé. Een tijdelijke ontsluiting met een doorsteek over de Nijverheidsweg zal dan worden afgesloten. Deze weg kan in geval van calamiteiten nog wel worden gebruikt.

Middels de bestemmingsplanvoorschriften worden nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten geweerd in het invloedsgebied van het lpg-tankstation. Het lpg-tankstation ten zuiden van het plangebied bevindt zich nabij de huidige ontsluiting (nabij kruising Boonsweg – Blaaksedijk Oost). Een calamiteit bij het lpg-tankstation zou de ontsluiting van het bedrijventerrein kunnen hinderen. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zowel voor het vigerende als het herziene bestemmingsplan bij 140 personen. Het maximale aantal slachtoffers bedraagt 400 personen.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgang met het groepsrisico worden verantwoord.

3.6 WATER

3.6.1 *Inleiding*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan heeft ook vroegtijdig overleg met waterschap Hollandse Delta plaatsgevonden.

Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende niveaus.

3.6.2 *Europees en rijksbeleid*

Er zijn twee belangrijke beleidsontwikkelingen die een aanzienlijke bergingsopgave tot gevolg hebben:

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als één van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Kaderrichtlijn Water

De waterkwaliteit legt een claim op het gebruik van de ruimte. Het Europese Parlement heeft eind 2000 de Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Doel van de richtlijn is om te komen tot een duurzame bescherming van water en ecologie. De wateren binnen de EU moeten in 2015 in goede staat verkeren.

3.6.3 **Provinciaal beleid**

Regels voor ruimte (2005)

Op het gebied van water stelt de provincie een aantal voorwaarden aan ruimtelijke plannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende voorwaarden in geval van ruimtelijke ontwikkelingen relevant:

- In ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak.
- Als ruimtelijke ingrepen het watersysteem negatief beïnvloeden moet ruimte worden gereserveerd voor maatregelen om het kwantiteit- en kwaliteitsverlies te compenseren.
- Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk. Compensatie en de financiering hiervan moeten bij deze plannen en besluiten een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming vormen.

Beleidsplan groen, water en milieu, het waterdeel (2006)

Het waterbeleid van de provincie richt zich op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling (meer neerslag en hogere waterstanden).

Bij gebiedsontwikkeling worden 'blauwdrukken' steeds belangrijker. Deze term verwijst naar de prominente rol voor water in ruimtelijke ontwerpen. Daarbij wordt het water meervoudig gebruikt en zoeken overheid en marktpartijen nieuwe vormen van samenwerking. De provincie stuurt het waterbeleid langs twee hoofdlijnen:

- Heldere kaders en afspraken: de provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen.
- Regie en ontwikkeling: de provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema 'water' in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Ze stelt de plannen actief mee op en voert in sommige gebieden de ruimtelijke ontwikkeling mee uit.

3.6.4 *Regionaal beleid*

Waterstructuurplan Hoeksche Waard 2003

Het waterstructuurplan schetst de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen en maatregelen om het watersysteem in de Hoeksche Waard op orde te krijgen.

Voor het gebied Noordzijde Binnenbedijkte Maas wordt genoemd dat de waterstroming meer de natuurlijke helling moet gaan volgen. Het water uit de polder Moerkerken (ten zuiden van de Blaaksedijk) moet op termijn niet meer uitgemaal worden naar het zuiden, op de Binnenbedijkte Maas, maar direct op de Oude Maas. Dit kan worden gerealiseerd door het water af te voeren naar de gemalen Kuipersveer en/of Oud-Heinenoord. Daarnaast wordt voorzien dat er extra waterberging langs de N217 aangelegd wordt, om de wateroverlast rond Oud-Heinenoord en binnen de polder Moerkerken aan te pakken. Voor de polder Oost- en West Zomerlanden waarin de uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien is, houdt dit in dat rekening gehouden moet worden met de doorvoer van water, dus verbreding van waterlopen en uitbreiding van de gemaalcapaciteit van Kuipersveer. Het waterstructuurplan bevat een lijst met aandachtspunten ten behoeve van het wateradvies voor het regionaal bedrijventerrein.

In het Ontwikkelingsprogramma Hoeksche Waard zijn doelen aangegeven om het waterbergend vermogen van de Hoeksche Waard te vergroten. Deze doelen zijn:

- Stimuleren en creëren van meervoudig ruimtegebruik in relatie tot water;
- Aanleg van nieuw wateroppervlak in het landelijk gebied c.q. herstel van wateroppervlak tot 4% van het totale oppervlak.

3.6.5 *Bestaande situatie*

Waterschap Hollandse Delta voert in het plangebied het beheer uit voor het oppervlaktewater en de waterkeringen.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Buitengorzendijk, een primaire waterkering. Ingrepen in de veiligheidszone, tot 65 m vanaf de buitenkruinlijn van de dijk, mogen alleen met vergunning van het waterschap plaatsvinden. Uitgangspunt hierbij is dat de veiligheid tegen overstroming niet negatief wordt beïnvloed. Ook dient het profiel van vrije ruimte vrij te blijven van bebouwing.

De Blaaksedijk, aan de zuidkant van het plangebied, is een secundaire waterkering. De veiligheidszone loopt tot 20 m vanuit het hart van de dijk aan weerszijde. De waterkering dient volledig in stand te blijven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bemalingsgebied Kuipersveer. Het peil van het oppervlaktewater in de polder Oost- en West Zomerlanden wordt zowel in de zomer als 's winters gehandhaafd op NAP -2,30 m. Uit de toetsing van het watersysteem is gebleken dat het systeem niet voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003).

De waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater wordt onder andere beïnvloed door het huidige (agrarische) gebruik en is matig tot slecht. Het bestaande bedrijventerrein heeft een (deels verbeterd) gescheiden riolering.

Het afvalwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar de AWZI Zwijndrecht.

Het grond- en oppervlaktewater wordt gevoed door zoet oppervlaktewater dat ter plaatse van de Oude Maas infiltreert en in de polder omhoog komt (kwel). Daarnaast kwelt water vanuit het dieper gelegen grondwater naar het oppervlaktewater. Dit kwelwater uit dieper pakketten heeft een brak karakter. De overwegende grondwatertrap is V.

3.6.6 *Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein*

Voor het te ontwikkelen bedrijventerrein geldt dat moet worden onderzocht wat de invloed is van de ontwikkeling op de huidige waterhuishouding en welke maatregelen (moeten) worden getroffen, één en ander conform de provinciale nota Regels voor Ruimte en de Keur van het waterschap.

Er is sprake van een forse toename van het verhard oppervlak. Door de toename is er behoefte aan extra berging van oppervlaktewater. Op het bedrijventerrein wordt 10% van het oppervlak beschikbaar gesteld aan openwaterberging. De 1^e fase van het bedrijventerrein voldoet aan deze 10% norm ten aanzien van waterberging: in aansluiting op de 1^e fase wordt een waterpartij aangelegd die aansluit op de centrale groenstructuur. In het kader van het Structuurplan en het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan is hierover overleg gevoerd en overeenstemming bereikt met het waterschap.

In het kader van het stedenbouwkundig plan voor de vervolgfasen dient een nadere uitwerking hiervan plaats te vinden met als uitgangspunt de 10% norm.

Het westelijk deel van de polder, tot aan Heinenoord, voert zijn overtollig water af via het gemaal Kuipersveer ten oosten van het plangebied. Om dit te kunnen realiseren is een robuuste oost-west watergang nodig. De bestaande oost-westverbinding die door het plangebied loopt is hiervoor niet toereikend. Deze robuuste watergang wordt voorzien in de groene oost-westas aan weerszijden van de Gorzenweg.

Mede ter verbetering van de waterkwaliteit zullen de aan te leggen watergangen minimaal 1 m diep worden en de oevers zoveel mogelijk natuurvriendelijk worden ingericht. Er zal terughoudend worden omgegaan met het planten van bomen langs de watergangen in verband met de invloed van bladval op de waterkwaliteit.

Er zal een riolering volgens het verbeterd gescheiden systeem worden aangelegd. Bij de verdere uitwerking zal onderzocht worden waar afkoppelen van verharde oppervlakten mogelijk en zinvol is. Waterschap Hollandse Delta zal een regiostudie uitvoeren om de afvoer en verwerking van rioolwater te optimaliseren.

Voor het gehele bedrijventerrein, dus inclusief het bovenregionale deel, is in opdracht van de provincie Zuid-Holland een risicoanalyse uitgevoerd met betrekking tot inundatie door dijkdoorbraak (HKV lijn in water, maart 2006, Waterveiligheid inrichtingsvarianten bedrijventerrein in de Hoeksche Waard).

3.6.7 *Overleg waterschap*

Het waterschap is betrokken bij de planvorming van het bedrijventerrein. Het ontwerp is recentelijk aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Per brief van 12 juni 2008 heeft het waterschap (Waterschap Hollandsche Delta) aangegeven dat het plan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwantiteit en waterkwaliteit, dat zij verder geen opmerkingen heeft en akkoord gaat met het bestemmingsplan.

3.7 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Inleiding

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het ver-

drag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Middels een wijziging van de Monumentenwet 1988 is het Verdrag van Malta vertaald in nationale wetgeving.

De nota "Regels voor Ruimte" uit 2005 geeft een archeologisch toetsingskader voor archeologie op provinciaal niveau. De nota zegt over archeologie:

1. Archeologisch waardevolle gebieden moeten worden beschermd;
2. Ter bescherming en beheer van archeologische waarden zoals beschermde archeologische monumenten en terreinen met archeologische waarden volgens de Archeologische Monumentenkaart en/of de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland dienen bestemmingsplannen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot versterking van het bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag;
3. In gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.



Figuur 7: Uitsnede kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Bestaande situatie

De archeologische waarden van de Hoeksche Waard zijn slechts gedeeltelijk bekend doordat er maar beperkt onderzoek heeft plaatsgevonden.

De kaart "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" van 2002 laat voor het zuidelijke gedeelte van het bestaande bedrijventerrein en de meest zuidwestelijke hoek van het terrein ten behoeve van de 1^e fase een zeer grote kans op archeologische sporen zien. De overige zuidelijke helft van het terrein voor de 1^e fase heeft een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Dit betekent dat hier een zekere archeologische (verwachtings)waarde geldt.

Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein

Voor de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein zal de bodem integraal worden opgehoogd. Door het integraal ophogen zal enige zetting van de bodem optreden waardoor het bodemarchief zal worden aangetast. Ook door het realiseren van meer open water en het toestaan van peilfluctuaties treedt aantasting van het bodemarchief op.

Het gedeelte van het plangebied met een zeer grote kans op archeologische sporen is op de plankaart aangewezen als Archeologisch waardevol gebied. Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescher-

ming van de hier aanwezige archeologische waarden. In deze dubbelbestemming zijn afwijkende bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Voor de gronden met een zeer grote en een redelijk tot grote kans op archeologische sporen zal, in overeenstemming met het provinciale beleid, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Door RAAP is een bureau- en inventariserend onderzoek uitgevoerd¹¹, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan wordt gevoegd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. Er zijn geen intacte archeologisch relevante geologische afzettingen in het gebied. Naar verwachting zal er als gevolg van de werkzaamheden dan ook geen verstoring optreden van archeologische waarden. Een nader archeologische vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

Mochten bij werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, zullen die ingevolge de Monumentenwet 1988 bij de overheid moeten worden gemeld.

3.8 VERKEER EN PARKEREN

Inleiding

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. Ten behoeve van de leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Door de realisatie van een nieuw bedrijventerrein en de daarmee samenhangende ontsluitingswegen nemen de verkeersintensiteiten op het onderliggende wegennet toe. Een toename van deze verkeersintensiteiten kan een afname van de bereikbaarheid tot gevolg hebben. De mate waarin de bereikbaarheid wordt beïnvloed, hangt, naast de toename van de verkeersintensiteiten, samen met de afstand waarover sprake is van toegevoegde intensiteiten. De realisatie van een nieuw bedrijventerrein heeft ook een toename van de voertuigkilometers tot gevolg. Deze toename heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid.

Bestaande situatie

De N217 is in de noordrand van de Hoeksche Waard de belangrijkste ontsluitingsweg. De N217 sluit aan op de A29 en verder oostelijk via de Kiltunnel op de A16. Veel verkeer van het bedrijventerrein zal gebruik maken van deze N217 met een 80 km/u regime. De voornaamste andere wegen ter ontsluiting van het bedrijventerrein zijn de Vrouwehuysjesweg, Polderweg, Reedijk en Boonsweg. Hier geldt een 60 km/u of binnen de bebouwde kom een 50 km/u regime.

Effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein

De ontwikkeling van het gehele regionale bedrijventerrein van 60 hectare netto kan niet via de bestaande infrastructuur zonder dat hier grootschalige aanpassingen aan gedaan moeten worden.

De 1^e fase bedrijventerrein kan via de bestaande infrastructuur ontsloten worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande capaciteit van de Boonsweg.

Voor de vervolgfasen zijn echter wel grootschalige aanpassingen noodzakelijk. Deze aanpassingen zijn overigens ook nodig zonder de aanleg van het regionale bedrijventerrein, maar door de autonome groei. In het bestemmingsplan wordt dan ook de randvoorwaarde vastgelegd dat er een besluit genomen moet zijn over de ontsluiting van de

¹¹ RAAP-rapport 1425 Plangebied Hoeksche Waard, RAAP 2006

vervolgfasen voor het vaststellen van een uitwerkingsplan voor de vervolgfases van het regionale bedrijventerrein.

Voor de vervolgfases van het regionale bedrijventerrein moet een tweede ontsluiting gerealiseerd worden. Het heeft de voorkeur van zowel de gemeente Binnenmaas als de initiatiefnemer, het OBHW, om een westelijke ontsluitingsvariant te realiseren. De belangrijkste reden hiervoor is dat een dergelijke ontsluiting het gebruik van de provinciale weg N217 ontlast, wat de doorstroming voor het bedrijventerrein, maar ook voor de gehele Hoeksche Waard, ontlast en verbeterd. Een dergelijke ontsluiting is alleen nodig indien de vervolgfases van het terrein gerealiseerd worden.

Een westelijke ontsluiting loopt van het bedrijventerrein en sluit aan op de Reedijk naar de N217. Over de exacte ligging van deze eventuele westelijke ontsluitingsweg en de vormgeving en inpassing is nog geen duidelijkheid. Hiervoor onderzoekt de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente nog meerdere varianten.

Voor een westelijke ontsluitingsvariant gelden wel een aantal uitgangspunten. Zo mag een dergelijke ontsluiting niet leiden tot een sociale doorsnijding van het dijklint Mollekade. Dit betekent dat de kruising van dit lint bijvoorbeeld vormgegeven moet worden door een halverdiepte kruising.

Daarnaast moet aan alle wet- en regelgeving voldaan worden. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met regels ten aanzien van de dijk, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien van akoestiek. Indien blijkt dat de belasting op woningen te hoog is, worden hiervoor maatregelen getroffen. Hierbij gaat het om maatregelen die een geluidsreductie tot gevolg hebben, zoals het gebruiken van stil asfalt of het plaatsen van geluidsschermen, maar indien noodzakelijk ook het saneren van woningen.

De maatregelen zullen te zijner tijd als maatwerkmaatregelen worden uitgewerkt.

De initiatiefnemer heeft een berekening gemaakt met een inschatting van de kosten. Hieruit is gebleken dat de exploitatie de aanleg van een dergelijke ontsluiting kan dragen.

Parkeren

Op basis van de ASVV van het CROW (2004) zijn parkeernormen vastgesteld voor het nieuw te realiseren bedrijventerrein. Door het hanteren van parkeernormen wordt beoogd problemen met een tekort aan parkeerplaatsen in de toekomst te voorkomen. Deze parkeernormen zijn in de bijlage van de voorschriften opgenomen. Uitgangspunt is om het parkeren in de openbare ruimte onmogelijk te maken en parkeren alleen toe te staan op eigen terrein.

3.9 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 9, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor dit bestemmingsplan zijn onder andere de revitaliseringskosten, de verwervingskosten van de gronden, de grondproductiekosten van het bouwrijp maken van de gronden en het planschaderisico voor omliggende objecten van belang.

Revitaliseringskosten

De gemeente Binnenmaas streeft naar een kwaliteitsverbetering voor het bestaande bedrijventerrein. Eén van de maatregelen die in dit kader wordt getroffen is de revitalisering van de Boonsweg. Deze maatregelen worden uit meerdere bronnen gefinancierd, waaronder uit subsidies. Daarnaast worden met het Ontwikkelingsbedrijf Bedrijvenpark Hoeksche Waard in de samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over de hoogte van de bijdrage aan de revitalisering.

De belangrijkste opbrengst in de grondexploitatie is de uitgifte van de bedrijventerreinkavels. Daarnaast wordt de mogelijkheid besproken van een bijdrage, welke voornamelijk geldt voor de planstructurele voorzieningen. De grondexploitatie is sluitend.

Grondexploitatie bedrijventerrein

Er is een grondexploitatie opgesteld voor de eerste fase en vervolgfases. De grondexploitatie is sluitend met een positief resultaat. De gronden van de eerste fase zijn al in bezit van de gemeente. Daarom is hier geen exploitatieplan opgesteld. Voor de vervolgfases zal de gemeente eventueel samenwerken met ontwikkelaars en aan kostenverhaal doen.

Bijdrage vereveningsfonds

In het vigerende streekplan Zuid-Holland-Zuid, Hoeksche Waard (2007) is middels een Structurerend Element vastgelegd dat rode ontwikkelingen in de Hoeksche Waard een bijdrage moeten leveren aan investeringen in bijvoorbeeld groen-blauwe ontwikkelingen. Momenteel werkt de Commissie Hoeksche Waard dit Structurerend Element uit en onderzoekt zij de mogelijkheid om een regionaal vereveningsfonds op te richten. Initiatiefnemer houdt rekening met een bijdrage aan het vereveningsfonds. Insteek is om in het gebied zelf maatregelen te treffen en zelf te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

3.10 HANDHAAFBAARHEID

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Bij overtreding van regelgeving in de ruimtelijke ordening moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan of een vrijstelling.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de

gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de WRO/Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is vooral afhankelijk van het draagvlak van de voorschriften onder de burgers en van de duidelijkheid van de voorschriften.

Voor het huidige bestemmingsplan kan worden gesproken van een handhaafbaar bestemmingsplan.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemmingen gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijbehorende voorschrift worden gegeven.

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting beschrijft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2 METHODIEK

Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de voorschriften aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Voorschriften

De voorschriften zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de voorschriften worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de voorschriften te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de voorschriften (artikel 2).
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de Bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn Bouwvoorschriften en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn inrichtingsvoorschriften (alleen bij de bestemming "Bedrijventerrein-2") en bouwvoorschriften opgenomen. Aansluitend volgen vrijstellingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksvoorschriften. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel, wijzigingsbevoegdheden en/of nadere eisenregelingen opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

- Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, een bepaling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt, algemene gebruiksbepalingen, algemene vrijstellings- en wijzigingsbepalingen en algemene procedurebepalingen voor wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een strafbepaling, overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.3 BESTEMMINGEN

Bestemming "Agrarisch"

Eén perceel in het plangebied heeft een agrarisch gebruik. Dit perceel is daarom bestemd als "Agrarisch". Er is geen agrarisch bouwperceel opgenomen. Gebouwen mogen dan ook niet worden gebouwd.

Bestemming "Bedrijf"

Enkele bestaande bedrijven die binnen het plangebied liggen, maar buiten het bestaande bedrijventerrein Boonsweg, hebben deze bestemming gekregen. Door middel van een aanduiding zijn de bedrijven specifiek bestemd. Voor zover een bedrijfswoning aanwezig is, is ook deze met een aanduiding aangegeven.

Bestemming "Bedrijventerrein-1"

Het bestaande bedrijventerrein aan de Boonsweg is bestemd tot "Bedrijventerrein-1". Binnen de bestemming zijn bedrijven behorende tot de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn nader aangeduid.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de voorschriften gevoegd en is gebaseerd op de bedrijvenlijst in de brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG 2007). Bedrijven en instellingen in de VNG-brochure, die niet gewenst zijn op het bedrijventerrein, zijn geschrapt. Daarnaast is een nader onderscheid gemaakt in categorie 3.1 (grootste afstand tot een rustige woonwijk 50 meter) en 3.2 (grootste afstand tot een rustige woonwijk 100 meter). De Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat geen uitputtende lijst van bedrijven en bedrijfstypen. Zoals gebruikelijk is daarom een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee bedrijven kunnen worden toegelaten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, maar voor wat betreft de aard en mate van hinder die zij veroorzaken wel vergelijkbaar zijn met de op de plankaart toegelaten en in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermelde bedrijven.

Categorie 4.1 en 4.2 bedrijven zijn in beginsel niet toelaatbaar. De bestaande categorie 4 bedrijven komen onder het overgangsrecht te vallen.

Het betreft de volgende bedrijven:

- Boonsweg 21, DEMI Container Service B.V.;
- Boonsweg 81, Saninova Repablad Holland B.V. ;
- Boonsweg 85, Jama Engeneering B.V.

Bij beëindiging van een bestaand categorie 4 bedrijf mag zich geen ander categorie 4 bedrijf vestigen, tenzij het om eenzelfde bedrijfstype als het beëindigde bedrijf gaat. Aldus wordt gestimuleerd dat na beëindiging van een categorie 4 bedrijf een bedrijf uit categorie 1, 2 of 3 terugkomt. Daarnaast is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om incidenteel een nieuw categorie 4 bedrijf toe te kunnen laten. Als voorwaarden geldt daarbij dat de afstand tot een hindergevoelig object (woning) minimaal 300 meter bedraagt en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid en van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op nabijgelegen gronden.

Op het bestaande bedrijventerrein aan de Boonsweg komt een aantal bedrijfswoningen voor. Deze zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Toevoeging van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Op de plankaart is een gebied aangegeven waar de bestaande detailhandel in volumineuze goederen, groothandelsbedrijven en detailhandel in brand- en explosiegevoelige goederen zijn toegelaten.

Het betreft de volgende bedrijven:

- Boonsweg 3a, Autobedrijf Binnenmaas B.V.; dit betreft detailhandel in auto's;
- Boonsweg 7, Slaapboulevard Kwakernaat; dit is een meubelbedrijf;
- Boonsweg 20, Formido; dit is een bouwmarkt;
- Langeweg 1a, Campo World Campers B.V.; dit betreft de verkoop van caravans e.d.

Voor het perceel Boonsweg 26-34 is een nadere aanduiding opgenomen. Hiermee is de bestaande detailhandel en daaraan gerelateerde activiteiten positief bestemd. Op de gronden binnen deze aanduiding is geen nieuwe bebouwing toegestaan. De huidige situatie is zowel qua bebouwing als activiteiten bevroren. Dit omdat deze functie op het bedrijventerrein planologisch niet passend is, echter niet zodanig dat verplaatsing van het bedrijf noodzakelijk is. Het plan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding van de plankaart te verwijderen bij eventuele bedrijfsbeëindiging gedurende de planperiode. Hiermee kunnen de gronden in gebruik genomen worden voor 'reguliere' bedrijvigheid. De bepalingen van artikel 4 blijven dan ook onverkort van toepassing.

Op de plankaart is binnen de bestemming "Bedrijventerrein-1" een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Ook de maximale bouwhoogte en het toegestane bebouwingspercentage van de bouwpercelen is op de plankaart aangegeven. Van de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden vrijstelling verlenen.

Bestemming "Bedrijventerrein-2"

Fase 1 van het te ontwikkelen regionale bedrijventerrein heeft de bestemming "Bedrijventerrein 2" gekregen. Het betreft hier een globale eindbestemming, die gebaseerd is op een stedenbouwkundig plan. Omdat op dit moment nog geen stedenbouwkundig matenplan voorhanden is en de verkaveling van het bedrijventerrein nog niet bekend is, is ervoor gekozen een aantal eisen die het stedenbouwkundige plan formuleert voor de kavelinrichting in het protocol voor de uitgifte van gronden op te nemen en niet altijd in het bestemmingsplan. Aldus worden de voorgestane inrichtingsprincipes gewaarborgd door het bestemmingsplan en het uitgifteprotocol samen.

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein-2" zijn bedrijven behorende tot de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Voor de bedrijfsperven zijn een aantal inrichtingseisen opgenomen. Zoals gezegd, worden daarnaast ook inrichtingseisen gesteld in het protocol voor de uitgifte van gronden. In het bestemmingsplan is geregeld dat minimaal 45% van de voorgevel in de aan de voorzijde van het perceel gelegen bouwgrrens wordt gebouwd. Daarnaast is bepaald dat op de bedrijfsperven voorzien moet worden in voldoende ruimte voor laden en lossen en voor parkeren. Daarbij wordt verwezen naar de parkeernormen die als bijlage 2 bij de voorschriften zijn gevoegd.

De bouwvoorschriften en de bijbehorende vrijstellingen zijn nagenoeg gelijk aan die voor de bestemming "bedrijventerrein 1". Aanvullend is in de bouwvoorschriften een regeling opgenomen, waarin is bepaald dat binnen de representatieve zone 70% van de voorgevels van gebouwen in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd en op de overige gronden 50%.

Bestemming "Bedrijventerrein, uit te werken"

De na fase 1 te ontwikkelen delen van het regionale bedrijventerrein hebben de bestemming "Bedrijventerrein, uit te werken" gekregen. Het betreft hier een globale bestemming, die moet worden uitgewerkt door Burgemeester en Wethouders. Binnen de bestemming kunnen na uitwerking regionale bedrijven worden toegelaten behorende tot maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het uitwerkingsplan kunnen enkele vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen, waaronder een wijzigingsbevoegdheid om incidenteel categorie 4 bedrijven toe te kunnen laten. Uitwerking van de bestemming zal plaatsvinden zodra uitgifte van gronden in de vervolgfasen aan de orde is en de stedenbouwkundige uitgangspunten voldoende vast liggen. Tot aan het moment waarop het uitwerkingsplan onherroepelijk is, geldt een voorlopig bouwverbod. Burgemeester en wethouders kunnen daarvan vrijstelling verlenen indien Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar afgeven en het bouwplan in overeenstemming is met een vastgesteld verkavelingsplan.

Bestemming "Groen"

Bestaande en geprojecteerde groenvoorzieningen zijn bestemd tot "Groen". Het betreft met name de groenzone die het plangebied doorsnijdt alsmede de groenstroken (dijkprofielen) die dienen voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Binnen de bestemming is tevens water toegestaan.

Bestemming "Verkeer"

Bestaande en geprojecteerde wegen en straten in het plangebied zijn bestemd tot "Verkeer".

Bestemming "Water"

Bestaande en geprojecteerde waterlopen zijn bestemd tot "Water".

Bestemming "Wonen"

Bestaande burgerwoningen zijn bestemd tot "Wonen". Naast het wonen zijn binnen de bestemming tevens aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan tot een vloeroppervlakte van maximaal 50 m². De bouwvoorschriften sluiten aan bij de bestemming "burgerwoning" in het bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas.

Bestemming "Archeologisch waardevol gebied" (dubbelbestemming)

De gronden waarvoor de kaart "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" een zeer grote kans op archeologische sporen laat zien, hebben naast de onderliggende bestemming tevens de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" gekregen. Het betreft hier een dubbelbestemming, bedoeld om aan de grond eigen zijnde archeologische waarden te beschermen. Concreet houdt de bescherming in dat op de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" alleen met vrijstelling mag worden gebouwd en dat voor werkzaamheden in de grond een aanlegvergunning nodig is. Vrijstelling en aanlegvergunning kunnen alleen verleend worden indien dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden in de bodem. In de voorschriften is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" op de plankaart kan worden vergroot of verkleind, indien de noodzaak daartoe blijkt uit archeologisch onderzoek.

Bestemming "Leiding - olie" (dubbelbestemming)

Dwars door het gebied loopt een 24" (diameter ruim 600 mm) ondergrondse olie productenleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding, waar onder hoge druk (62 bar) brandbare olieproducten tussen Rotterdam en Keulen worden verpompt. Rondom deze leiding ligt een beschermingszone/bebouwingsvrije zone 25 meter aan weerszijden van de olieleiding door het gebied. De zone is planologisch juridisch geregeld in dit voorschrift. De breedte van de dubbelbestemming is bepaald op basis van beleid dat geldt voor de overgangperiode tot formele vastlegging van de aan te houden breedtes. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de aanpassing van de breedte van de zone.

Bestemming "Leiding - riool" (dubbelbestemming)

Voor het bestaande riool in het plangebied is een beschermingsbepaling opgenomen. Het is verboden zonder aanlegvergunning binnen een zone van 3 meter aan weerszijde van de leiding werkzaamheden uit te voeren.

Bestemming "LPG-zone" (dubbelbestemming)

Net buiten het plangebied is een LPG-vulpunt aanwezig. In verband met de bescherming van het woon- en leefklimaat vanuit oogpunt van externe veiligheid is een regeling opgenomen. Die regeling voorziet erin dat bepaalde vormen van gebruik en de bijbehorende gebouwen niet zonder meer mogelijk zijn.

Bestemming "Waterkering" (dubbelbestemming)

De Buitengorzendijk heeft een waterkerende functie. De functie is verankerd in het bestemmingsplan door het opnemen van deze dubbelbestemming. Binnen de op de plankaart opgenomen zone kan pas gebouwd worden nadat vrijstelling verleend is door het college.

4.4 ALGEMENE BEPALINGEN

Bij de algemene bepalingen (hoofdstuk 3 van de voorschriften) is onder meer een algemene wijzigingsbepaling opgenomen waarmee een voorzieningszone kan worden ingesteld in het op de plankaart als "wijzigingsgebied 1" aangeduide gebied. In deze zone kunnen dan bedrijven worden toegelaten die een faciliterende functie hebben voor het bedrijventerrein, zoals beveiliging, schoonmaak. Het plan mag pas worden gewijzigd als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zo moet worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

5 DE PROCEDURE

5.1 ALGEMEEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan is vastgesteld vóór 1 juli 2008. Daarom is voor de procedure van het bestemmingsplan nog de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing.

5.2 INSPRAAK

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is in het kader van dit bestemmingsplan inspraak verleend en is het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Het verslag van de inspraak is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

5.3 OVERLEG

Het verslag van het vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.4 ZIENSWIJZEN

In een separate bijlage zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.