



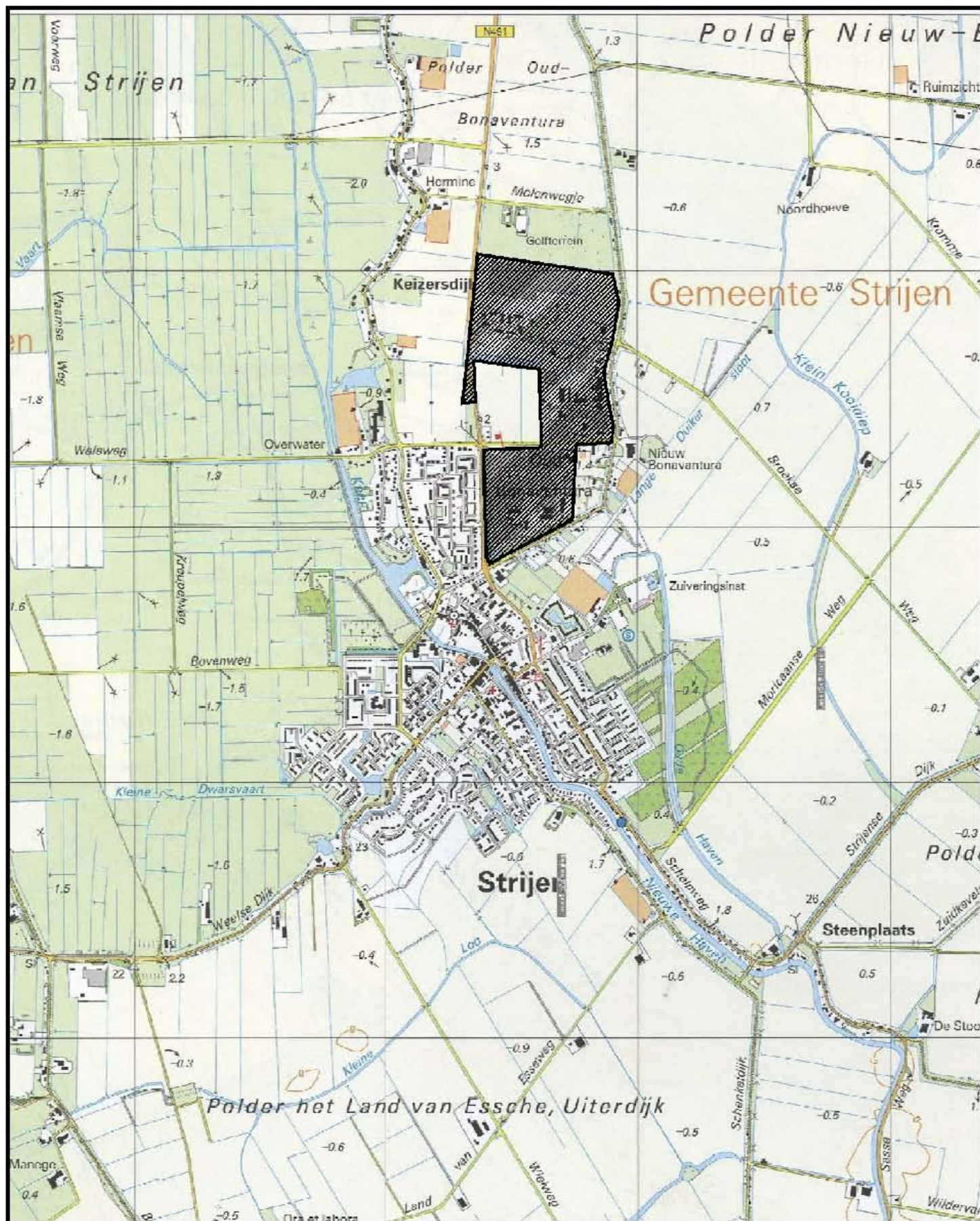
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Nota Ruimte (2006)	5
2.3. Provinciaal en regionaal beleid	6
2.4. Gemeentelijk beleid	9
2.5. Conclusie	9
3. Analyse plangebied	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Ruimtelijke analyse	13
3.3. Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	14
3.4. Functionele analyse	15
4. Milieu, verkeer en overige aspecten	19
4.1. Milieu	19
4.1.1. Zonering bedrijventerrein	19
4.1.2. Bodemkwaliteit	21
4.1.3. Externe veiligheid	22
4.1.4. Luchtkwaliteit	24
4.1.5. Wegverkeerslawaaai	25
4.1.6. Leidingen	25
4.1.7. Waterhuishouding	25
4.2. Verkeer	27
4.3. Archeologie	28
4.4. Ecologie	28
5. Economische uitvoerbaarheid	33
6. Juridische planbeschrijving	35
6.1. Inleiding	35
6.2. Wijze van bestemmen	35
6.3. Planregels	36
7. Inspraak en overleg	41
7.1. Inleiding	41
7.2. Inspraak	41
7.3. Overleg	46

Bijlagen:

1. Bedrijveninventarislijst.
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Inspraakreacties.
4. Overlegreacties.



1:20.000

figuur 1
ligging plangebied

1.1. Aanleiding en doel

Voor alle bedrijventerreinen binnen de kern van Strijen, met uitzondering van het nieuwe bedrijventerrein VI, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Doel hiervan is om tot een actuele en eenduidige bestemmingsregeling te komen ter vervanging van de vigerende bestemmingsplannen.

De nu geldende bestemmingsplannen en de daarin opgenomen regelingen, zijn hoofdzakelijk gericht op de ontwikkeling en uitbreiding van de bedrijventerreinen in de loop der jaren. Aangezien de bestemmingsplannen binnen een grote tijdspanne tot stand zijn gekomen, kenmerken de bestemmingsplannen zich (als gevolg van voortschrijdend inzicht en gewijzigde wet- en regelgeving) door verschillen in de opgenomen regelingen. Vooral de oudere bestemmingsplannen kennen een globale regeling die veel flexibiliteit biedt. Inmiddels zijn alle gronden uitgegeven en nagenoeg geheel bebouwd. Samen met het feit dat een deel van de geldende bestemmingsplannen is verouderd, is een uniforme en consoliderende regeling voor alle bedrijventerreinen binnen de kern van Strijen dan ook gewenst.

Ondanks dat sprake is van een consoliderende regeling biedt het bestemmingsplan kaders voor individuele ontwikkelingen op perceelsniveau. Het bestemmingsplan dient voldoende ruimte te bieden voor bedrijven die passen op een gemengd terrein, maar bevat tevens randvoorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit van het gehele bedrijventerrein te bewaken en waar mogelijk te versterken.

Daarnaast is voor het bedrijventerrein Oud Bonaventura (onderdeel van het plangebied) een revitaliseringplan ontwikkeld om te komen tot een verbetering van de uitstraling van dit bedrijventerrein. Voor zover mogelijk worden de voorgestane maatregelen in dit bestemmingsplan vertaald. Andere belangrijke aandachtspunten zijn daarnaast de Woonstrada (detailhandel mogelijkheden) in het plangebied en de oostelijke randweg die binnen de planperiode wordt gerealiseerd. De oostelijke randweg krijgt een aansluiting op de kruising van de Christiaan Huygensstraat en de Edisonweg. Aanpassingen die in dit kader in het plangebied moeten worden uitgevoerd, worden opgenomen in het bestemmingsplan Randweg.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noord- en oostzijde van de kern Strijen en bestaat globaal uit de bedrijventerreinen in de kern Strijen. De plangrenzen worden gevormd door de Trambaan aan de westzijde, de grens met de golfbaan aan de noordzijde en de Oud Bonaventurasedijk aan de oost- en zuidzijde. Dit met uitzondering van de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein VI, die zijn gelegen tussen de Trambaan, de waterloop ten zuiden van de Edisonweg, de Industriestraat en de Kamerlingh Onnesstraat. Tot het

plangebied behoren ook de gronden van het tankstation aan de westzijde van de Trambaan. De precieze ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de bedrijventerreinen vigeren momenteel drie bestemmingsplannen. Voor het zuidelijke gedeelte ten zuiden van de Industriestraat en rond de Antonie van Leeuwenhoekstraat en Christiaan Huygenstraat geldt het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oud-Bonaventurasedijk na 6^e herziening uit 1987. De gronden rondom de kruising van de Edisonweg en de Christiaan Huygensstraat zijn opgenomen in het bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Oud-Bonaventura uit 1994 en voor een groot deel van de gronden ten noorden van de Edisonweg en ten westen van de Trambaan geldt het bestemmingsplan Bedrijventerrein langs de Trambaan uit 1999.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt allereerst het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 3 is een ruimtelijke analyse van het plangebied opgenomen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de ruimtelijke opbouw van het gehele plangebied, een analyse van de verschillende te onderscheiden deelgebieden in het plangebied en de functionele analyse. In hoofdstuk 4 komen de aspecten milieu, water, verkeer, archeologie en ecologie aan bod. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving weergegeven. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet. Tevens wordt artikelsgewijs een beschrijving gegeven van de planregels en de bestemmingen. Hoofdstuk 7 behandelt tot slot de resultaten uit de inspraak en overleg. Hier zijn de ingekomen inspraak- en overlegreacties weergegeven evenals de bijbehorende beantwoording.

2.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. Overeenstemming van de inhoud van het bestemmingsplan met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid moet echter nog steeds plaatsvinden.

Het Rijk en de provincie werken hiervoor momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening. Wanneer deze in werking zijn treden moeten die regels worden doorvertaald in de bestemmingsplannen. Tijdens het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan is dit laatste nog niet aan de orde. Daarom is volstaan met het toetsen van dit bestemmingsplan aan datgene wat in de Nota Ruimte en het streekplan is opgenomen.

2.2. Nota Ruimte (2006)

In deze rijksnota worden vier algemene doelen geformuleerd: 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.

Aan de noordkant van de Hoeksche Waard wordt uitgegaan van een nieuw grootschalig bedrijventerrein van maximaal 180 ha netto. De rest van de Hoeksche Waard is aangewezen als nationaal landschap. Het bedrijventerrein, waarvan vooralsnog besloten is dit niet te realiseren en de geplande rijksweg A4-zuid vallen buiten het nationaal landschap. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul) en ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties. Grootschalige verstedelijking, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructuur zijn in beginsel niet toegestaan.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

Herziening Streekplan Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard (2007)

Op 31 januari 2007 is de herziening streekplan Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard, vastgesteld door Provinciale Staten. Met deze herziening wordt voor de gehele Hoeksche Waard het Streekplan Zuid-Holland Zuid uit 2000 vervangen. De aanleiding om het streekplan Zuid-Holland Zuid van 2000 voor het deelgebied Hoeksche Waard te herzien, ligt in het afsprakenkader Ontwikkelingsperspectief Hoeksche Waard uit 2004 en de veranderingen daarin als gevolg van de planologische kernbeslissing Nota Ruimte. Door het Rijk is de Nota Ruimte vastgesteld waarin de Hoeksche waard is aangewezen als nationaal landschap, welke door de provincie Zuid-Holland als zodanig definitief begrensd moet worden in een streekplan. Met de streekplanherziening Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard, wordt hieraan voldaan. In dit streekplan is de gehele Hoeksche Waard aangeduid als nationaal landschap.

Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Bebouwingcontouren zijn in het streekplan nog niet getrokken. Deze worden later bepaald op voorstel van de gemeenten in een structuurvisie, waarna deze vastgelegd worden door middel van een streekplanuitwerking. Tot de vaststelling van de uitwerking blijven de verstedelijkingsmogelijkheden beperkt tot het bestaande stedelijke gebied. Het plangebied is in het streekplan aangeduid als bestaand bedrijventerrein.

Bedrijvigheid

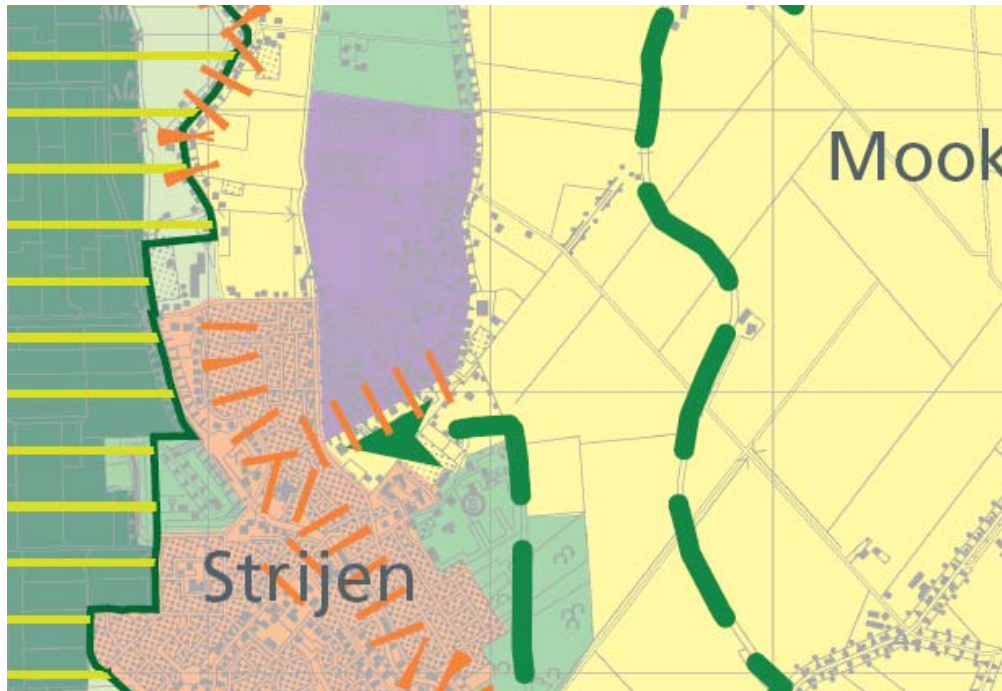
Programma streekplan Zuid-Holland Zuid 2000

In het streekplan Zuid-Holland Zuid uit 2000 is vastgelegd dat voor de periode tot 2010 een aanvullende capaciteit aan bedrijventerrein voor de lokale en regionale behoefte is voorzien van circa 90 ha netto. Voor de verdeling over de kernen was een door de regio op te stellen regionale bedrijventerreinprogrammering vereist gesteld. Op die basis hebben de gemeenten in 2000 een convenant afgesloten dat door de provincie in 2001 is goedgekeurd.

Voor de gemeente Strijen is tot 2010 5 ha netto beschikbaar ten behoeve van lokale bedrijven. In een reactie van de provincie Zuid-Holland over het afgesloten convenant (12 november 2001), staat dat de provincie ten aanzien van Strijen instemt met de inzet van de 5 ha voor de locatie Waleplein. Ten behoeve van voornoemde locatie is het bestemmingsplan Bedrijventerrein VI opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de bestaande bedrijventerreinen.

Additioneel programma 2010-2020

Gelet op de voortgang van de uitvoering van het huidige streekplanprogramma, en de verwachting dat er ook na 2010 sprake zal zijn van continuïteit in de vraag van lokale bedrijven, wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van eenzelfde lokale behoefte als voor de periode 2000-2010. Dit betekent voor 2010-2020 een additioneel programma voor lokale bedrijventerreinen van circa 30 ha netto, in beginsel te verdelen over de kernen op ongeveer dezelfde manier als bij het streekplan 2000. Deze nieuw-ontwikkeling zal aansluitend aan bestaande terreinen moeten plaatsvinden. Gezamenlijke regionale bedrijventerreinprogrammering en samenwerking blijven vereist. De verdeling over de kernen is vooralsnog indicatief, en zal nader ingevuld en geconcretiseerd worden als onderdeel van de contourenuitwerking, waarbij de verstedelijking (wonen en werken) ruimtelijk begrensd wordt door bebouwingcontouren. Voor Strijen is in de periode 2010-2020 indicatief 4 ha beschikbaar.



Uitsnede streekplankaart

Nota Regels voor Ruimte (2005)

Deze nota vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen en geeft richtlijnen voor diverse ruimtelijke thema's. Ten aanzien van het thema bedrijventerreinen zijn de volgende richtlijnen van belang:

- op een bedrijventerrein moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie worden toegelaten; de hoogst mogelijke milieucategorie wordt daarbij mede bepaald door de lokale omstandigheden;
- het bedrijfsvloeroppervlak van bedrijfskantoren mag per bedrijf ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedragen tot een maximum van 3.000 m²;
- op een bedrijventerrein mogen niet worden toegelaten:
 - grote zelfstandige kantoren;
 - detailhandel, behoudens detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, in zeer volumineuze goederen, tuincentra, bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven met een bvo van minimaal 1.000 m² en na onderzoek naar de bovengenoemde effecten en na instemming van Gedeputeerde Staten;
 - bedrijven uit een lagere milieucategorie, voor zover het betreft specifiek daarvoor aangewezen delen van bedrijventerreinen voor milieuhinderlijke bedrijvigheid;
 - bedrijfswoningen, behoudens woningen behorende bij woonwerkseenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan.

Omvangrijke en (boven)regionale arbeids- en/of bezoekersintensieve bedrijvigheid en voorzieningen mogen buiten knopen gevestigd worden:

- op basis van een door GS vastgesteld of goedgekeurd beleidsdocument;
- regionaal afgestemde kleinschalige kantorenlocaties, waarbij als maximum 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak per kantoorvestiging wordt gehanteerd, mits hieraan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten wordt verbonden;
- indien het kleinschalige regionaal georiënteerde zelfstandige kantoren betreft tot een brutovloeroppervlak van maximaal 750 m² per vestiging;

- indien het kleinschalige regionaal georiënteerde zelfstandige kantoren betreft met een brutovloeroppervlak van meer dan 750 m² mits hieraan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten wordt verbonden;
- indien het bedrijven betreft met een extensief ruimtegebruik.

Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007

Op 28 februari 2007 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Deze structuurvisie heeft als doel een toetsingskader te bieden voor omvangrijke winkelcentrumprojecten of perifere detailhandel. Daarnaast dient de structuurvisie om de dynamiek in detailhandel te vergroten en de bestaande structuur te versterken. In deze structuurvisie wordt eveneens aandacht besteed aan richtlijnen voor perifere detailhandel.

Op basis van de structuurvisie luiden de richtlijnen voor perifere detailhandel als volgt:

- nieuwe voorzieningen dienen regionaal te worden afgestemd op de verzorgingsfunctie en het inwonertal van steden en dorpen, waarbij rekening moet worden gehouden met de effecten op de functie van nabijgelegen centra;
- nieuwe voorzieningen mogen niet leiden tot een structurele aantasting van het voorzieningenniveau elders;
- nieuwe voorzieningen moeten worden gerealiseerd in de centra van steden, dorpen en wijken; een uitzondering hierop is mogelijk in de volgende gevallen:
 - buurt- en gemakswinkels;
 - op knopen, voor zover passend binnen het knoopprofiel;
 - detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 - tuincentra;
 - bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en na onderzoek naar de bovengemeentelijke effecten en na instemming van Gedeputeerde Staten;
- nieuwe perifere detailhandel is alleen toegestaan indien het om reeds elders in de gemeente gevestigde bedrijven gaat, of wanneer het terrein in een regionale of provinciale structuurvisie detailhandel is aangewezen als opvanglocatie voor grootschalige detailhandel.
- de nevenassortimenten die op perifere locaties gevoerd mogen worden, kunnen verruimd worden, met dien verstande dat de oppervlakte van een grootschalige winkel in volumineuze goederen voor een klein deel voor de verkoop van nevenassortiment mag worden gebruikt, mits dit past bij het hoofdassortiment en aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het nettoverkoopvloeroppervlak;
 - uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat dit niet leidt tot ontwrichting van de regionale verzorgingsstructuur;
 - het Regionaal Economisch Overlegorgaan met het voorstel heeft ingestemd of niet binnen 6 weken na verzending van de adviesaanvraag een advies heeft uitgebracht;
- beperkte verkoop van artikelen (tot enkele tientallen vierkante meters) aan consumenten buiten deze locaties en reguliere detailhandelslocaties wordt alleen toegestaan voor zover het gaat om:
 - de verkoop van consumentenartikelen binnen op consumenten gerichte voorzieningen, zoals maneges en grootschalige recreatievoorzieningen, onder de voorwaarde

- dat de initiatiefnemers kunnen aantonen dat dit de bestaande verzorgingsstructuur niet aantast;
- de verkoop van door consumenten bestelde producten op een bestaande bedrijfslocatie waar deze producten worden geassembleerd en/of geproduceerd, zoals PC-configuraties-op-bestelling, onder de voorwaarde dat de initiatiefnemers kunnen aantonen dat dit de bestaande verzorgingsstructuur niet aantast;
 - ondersteunende detailhandel op bedrijventerreinen wordt bij recht toegestaan tot een oppervlakte van 125 m²; een grotere oppervlakte kan worden toegestaan voor zover deze detailhandel het bedrijventerrein als verzorgingsgebied heeft en met onderzoek is aangetoond dat de bestaande verzorgingsstructuur niet wordt aangetast.
- Deze richtlijnen zijn door de provincie integraal overgenomen in de Nota Regels voor Ruimte.

2.4. Gemeentelijk beleid

Notitie perifere detailhandel Strijen (2000)

Als toetsingskader voor vestigingsaanvragen van detailhandel voor locaties buiten het winkelgebied is in 2000 de notitie 'perifere detailhandel Strijen' opgesteld. Hierin wordt ingezet op versterking van de speciale positie van de branche woninginrichting, die met vestigingen van De Winckelaer en Reedijk Wonen goed vertegenwoordigd is in Strijen. Ruimtelijk wordt een concentratie rondom deze bestaande zaken voorgestaan. Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein VI wordt aangegeven dat met de versterking van de zogenoemde 'Woonstrada' rekening gehouden dient te worden.

Revitalisering bedrijventerrein Oud Bonaventura (2002)

In 2002 is, als uitvloeisel op de collegewens om een fonds verfraaiing bedrijventerrein te creëren, een revitaliseringplan opgesteld. Doelstelling van het revitaliseringproces is het inventariseren van knelpunten en het aandragen van oplossingen om te komen tot een verfraaiing van het bedrijventerrein. Voor het revitaliseringproces is in 2001 in werkgroepverband een rapportage¹⁾ opgesteld. In deze rapportage is een knelpuntenanalyse opgenomen, die voornamelijk is gericht op het gebruik van de openbare ruimte en de buitenruimte door bedrijven. In navolging hierop zijn door DHV in een eindrapportage²⁾ enkele aspecten uitgewerkt met betrekking tot het opknappen van de groenvoorzieningen, de wegen en de parkeerplaatsen. Momenteel zijn de meeste revitaliseringmaatregelen uitgevoerd, met uitzondering van de voorgestelde aanpassing van de bomenstructuur en het aanleggen van parkeerplaatsen in de Handelstraat en Nijverheidsstraat. De opzet was om, wegens gebrek aan ruimte in openbaar gebied, een bomenstructuur aan te brengen op particuliere grond, maar dit stuitte op weerstand bij de ondernemers. De planning voor het aanleggen van de parkeerplaatsen in de Handelstraat en Nijverheidstraat is om dit gelijktijdig met het herstraten van de betreffende straten (in 2011) te doen.

2.5. Conclusie

In het overkoepelende beleid staan slim, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte centraal. Opgave is deze uitgangspunten waar mogelijk te realiseren. Daarbij staat het vervullen van de eigen ruimtebehoefte centraal. Vanuit provinciaal beleid wordt aandacht gevraagd voor segmentering van bedrijventerreinen ten behoeve van omgevingskwaliteit en landschappelijke inpassing. Het plangebied is gezien zijn ligging (geen centrummilieu) in principe geen vestigingsmilieu voor grootschalige kantoorvestigingen. Vestiging van kleine

1) Revitalisering bedrijventerrein, rapportage van de werkgroep, mei 2001, gemeente Strijen.

2) Revitalisering bedrijventerrein Oud Bonaventura, eindrapportage, juli 2002, DHV Milieu en Infrastructuur B.V.

kantoren en kantoorhoudende bedrijven zijn onder voorwaarden wel mogelijk. Onder invloed van veranderend rijksbeleid, nemen de mogelijkheden voor vestiging van grootschalige detailhandel op een bedrijventerrein toe. Vestiging van detailhandel blijft echter aan voorwaarden verbonden. Specifiek voor de Woonstrada in Strijen wordt door de regio een versterking voorgestaan van de aanbodstructuur, met een nadruk op meer gespecialiseerde en hoogwaardige aanbieders in de branche wonen.

Gelet hierop worden bedrijven in volumineuze detailhandel op het bedrijventerrein toegestaan, met dien verstande dat grootschalige meubelbedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de zogenaamde 'Woonstrada'. Deze percelen zijn op de plankaart aangeduid met de aanduiding Detailhandel volumineus (dhv). Om de ontwikkeling van de woonstrada te stimuleren worden grootschalige meubelbedrijven hier rechtstreeks toegestaan.

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke analyse van het plangebied gegeven. De ruimtelijke opbouw wordt beschreven in paragraaf 3.2 aan de hand van de hoofdstructuur, de deelgebieden en de groenstructuur. Paragraaf 3.3 geeft een beschrijving van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing. Vervolgens komt in paragraaf 3.4 in het kort een beschrijving van de voorkomende functies zoals bedrijven en wonen aan bod.

3.2. Ruimtelijke analyse

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door haar ligging in de polder Oud Bonaventura in het polderlandschap de Hoeksche Waard. Deze polder is een smalle en langgerekte polder die duidelijk wordt omsloten door verschillende dijken. In de lengterichting van de polder ligt de Trambaan, die (vanaf de A29/N217) de toegang tot de kern Strijen vormt. Het bedrijventerrein bepaalt hiermee mede het beeld van de dorpsentree van Strijen. Daarnaast wordt het plangebied aan de zuid- en oostzijde begrensd door de Oud Bonaventurasedijk. Aan de noordzijde vormt de golfbaan een overgang van het bedrijventerrein naar de aangrenzende landbouwgronden van de polder.

Bepalende hoofdstructuurlijnen worden gevormd door de omliggende ontsluitingsroutes. Dit zijn de Oud Bonaventurasedijk en de Trambaan. Ook de Industriestraat is zeer herkenbaar in de hoofdstructuur. Deze weg vormt een scheiding tussen het oude deel van het bedrijventerrein aan de zuidzijde en de latere uitbreiding hiervan aan de noordzijde. Aan de zuidzijde van de Industriestraat bestaat de ontsluitingsstructuur uit een lusstructuur. Aan de noordzijde wordt deze lus ontsloten op de Industriestraat en aan de zuidzijde is een extra ontsluiting op de Oud Bonaventurasedijk. Ten noorden van de Industriestraat is daarom geen sprake van een echte lusstructuur. De structuur wordt hoofdzakelijk bepaald door een doorgaande route van de Industriestraat naar de Trambaan, waaraan het merendeel van de bedrijven gelegen is.

De Oud Bonaventurasedijk vormt daarnaast een belangrijk landschappelijk kenmerk. Door haar hoogte, beplanting en kenmerkende bebouwing, vormt deze dijk een duidelijk herkenbare grens van de polder (en het plangebied). Een (zeer) beeldbepalend element aan de noordwestzijde van het plangebied is het (onlangs uitgebreide) distributiecentrum aan de Trambaan. Dit bijna 400 m lange gebouw met een hoogte variërend van 9 tot circa 14 m fungeert als een soort van poort voor zowel het bedrijventerrein als de gehele kern Strijen.

Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden, een zuidelijk deel, een middengebied en het nieuwe noordelijk deel. De verschillende delen hebben vele overeenkomsten, maar onderscheiden zich vooral (situering en vormgeving van de gebouwen) door de periode waarin ze ontwikkeld zijn. De deelgebieden worden voornamelijk van elkaar gescheiden door infrastructuur. In deze beschrijving is bedrijventerrein VI buiten beschouwing gelaten omdat dit terrein buiten het plangebied is gelegen.

Zuidelijk deelgebied

Ten zuiden van de Industriestraat ligt het oorspronkelijke bedrijventerrein Oud Bonaventura uit de jaren '60. Dit gebied kenmerkt zich door de lusstructuur en het weinige openbaar groen.

Middengebied

Ten noorden van de Industriestraat ligt een smaller tussengebied, dat doorloopt tot aan het perceel Christiaan Huygensstraat 13. Dit gebied was, in de jaren '90, een eerste aanzet voor een meer omvangrijke uitbreiding van het bedrijventerrein, het noordelijke deelgebied.

Noordelijk deelgebied

De laatste uitbreiding aan de noordzijde vormt het derde deelgebied. Dit deelgebied grenst aan de noordzijde aan de golfbaan. Door de begrenzing door dijken en infrastructuur heeft het geheel een ingepolderd karakter.

Groenstructuur

De groenstructuur van het plangebied wordt hoofdzakelijk gevormd door het groen om het bedrijventerrein. Aan de vier zijden van het plangebied ligt een groenstrook met een breedte, variërend van 7,5 tot 15 m, waarbij aan de zuid- en oostzijde bomen en lage beplanting de overgang vormen naar de dijken. Hierdoor behouden deze hun autonome ligging in het landschap. Aan de noordzijde vormt het golfterrein een groene buffer tussen de bedrijvigheid en het aangrenzende landschap.

Deze groenstroken dragen bij aan een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en aan een aantrekkelijk beeld van de dorpsentree. Door de ruime opzet van met name het middengebied en het noordelijk deelgebied is behalve aan de randen ook op het bedrijventerrein ruimte voor openbaar groen in de vorm van groenstroken en bomen.

3.3. Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit

Bedrijventerreinen worden doorgaans gekenmerkt door grootschalige bebouwing die vooral gericht is op functionaliteit. De bebouwing is vaak sober uitgevoerd en de gevels zijn meestal gesloten.

In het plangebied is een breed scala aan bebouwingsvolumes aanwezig. De bebouwingselementen op het bedrijventerrein zijn individueel vormgegeven en bestaan hoofdzakelijk uit platte volumes met gevels van damwandprofiel en baksteen. Door verspringingen in de meeste rooilijnen wordt deze individualiteit benadrukt, waarbij het distributiecentrum en het meubelfiliaal aan de Trambaan door hun vormgeving en situering de aandacht trekken. Het eerstgenoemde gebouw kenmerkt zich hoofdzakelijk door haar bouwvolume. Dit gebouw zorgt door haar hoogte en volume, in relatie met omliggende bedrijven, voor een representatieve noordelijke entree van het bedrijventerrein. Ook het meubelfiliaal draagt hier aan bij

door haar markante vormgeving. Met de overhangende boven het water draagt dit gebouw bij aan de uitstraling en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.

Enkele andere gebouwen, zoals het gemeentehuis aan het Waleplein en de in het plangebied aanwezige bedrijfswoningen, trekken door hun vormgeving eveneens de aandacht. Het gemeentehuis is, behalve door haar maatschappelijke functie, ook opvallend door de vormgeving. De bijzondere kap op het gebouw en de kleurstelling zorgt voor een positieve uitstraling van het zuidelijk deel naar de Trambaan.

Landschappelijke inpassing

Vanuit het omringende landschap is het plangebied vanuit verschillende richtingen waarneembaar. Hierdoor ontstaan er verschillende beelden en zichtlijnen vanuit het landschap die van belang zijn voor een representatieve uitstraling op de randen van het bedrijventerrein.

De belangrijkste entreevorming vindt plaats aan de noordwestzijde. Hier vormen het distributiecentrum en het meubelfiliaal samen een representatieve entree. De combinatie van vormgeving en situering in het landschap zorgt ervoor dat het gehele bedrijventerrein een representatieve uitstraling naar het aangrenzende landschap heeft.

Vanuit noordelijke richting is vanaf de Trambaan zicht op het distributiecentrum met in het verlengde van de Trambaan de kerktoren, die een oriëntatie- en herkenningspunt voor het dorpscentrum vormt. Op grote afstand wordt het harde profiel van het distributiecentrum afgeschermd en landschappelijk ingepast door het opgaande groen langs de golfbaan en de hoog opgaande beplanting langs de Trambaan. Dit geheel vormt een representatieve noordelijke rand voor het gehele bedrijventerrein.

Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan het bebouwingslint van de Oud Bonaventurasedijk. Dit verhoogde lint wordt van het bedrijventerrein gescheiden door voornamelijk groen. Omdat de bedrijvigheid aan de zuidzijde verder van de aangrenzende dijk af ligt, ligt deze dijk relatief vrij in het land.

Aan de westzijde verschilt de aansluiting op het aangrenzende landschap per deelgebied. Ter plekke van het zuidelijke deelgebied vormt het 375 m lange bedrijfsgebouw tussen de Trambaan en de Nijverheidsstraat, samen met de Trambaan een barrière tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende woonbebouwing van Strijen. In het eerdergenoemde middengebied ligt op de overgang van het bedrijventerrein naar bedrijventerrein VI, een groothandel in hout. Door de ontwikkeling van bedrijventerrein VI wordt het zicht op deze groothandel vanaf de Trambaan weggenomen. Op het bedrijventerrein VI wordt een 'groene wig' aangelegd in het verlengde van de Antonie van Leeuwenhoekstraat.

Aan de oostzijde vormt de Oud Bonaventurasedijk een landschappelijke barrière naar het aangrenzende polderlandschap. Dit landschappelijk karakteristieke element ligt, net als aan de zuidzijde van het plangebied, enigszins door een groenstrook los van het plangebied.

3.4. Functionele analyse

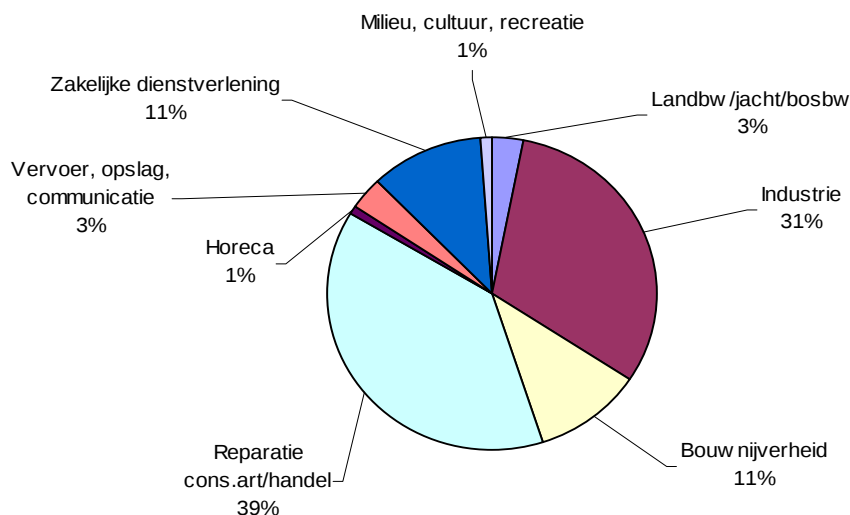
Bedrijven

Het plangebied wordt gevormd door de gemengde bedrijventerreinen Trambaan en Oud Bonaventurasedijk. In het plangebied komt een verscheidenheid aan bedrijven voor, variërend van een landelijk opererend distributiecentrum tot lokale ondernemers. Opvallend is dat in het zuidelijk deelgebied met name productiegerichte en industriële bedrijven zijn gevestigd, terwijl in het middengebied een grote concentratie van detailhandelgerelateerde bedrij-

ven is waar te nemen rond de Christiaan Huygensstraat en de Antonie van Leeuwenhoekstraat (Woonstrada). Het noordelijk deelgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van een groot distributiecentrum.

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is voor een belangrijk deel gericht op reparatie en handel (woonstrada) en industrie (diverse bedrijven, met name op het terrein Oud-Bona-venturasedijk) (zie onderstaande grafiek).

Werknemers naar economische sector



Het bedrijventerrein is hoofdzakelijk bedoeld voor lokale bedrijven, dat wil zeggen dat de ondernemer of het bedrijf voor minimaal twee jaar in de gemeente Strijen moet zijn gevestigd. Tevens betekent dit dat, uitzonderingssituaties daargelaten, de bedrijfskavels niet groter mogen zijn dan 2.000 m². Deze vestigingseisen vloeien voort uit regionale afspraken (convenant).

De relevante milieuaspecten bij bedrijven komen aan bod in paragraaf 4.1.

Detailhandel

De op het bedrijventerrein gevestigde Woonstrada vormt één van de grootste PDV-aankoopplaatsen van de regio. Vanaf de Trambaan wordt de Woonstrada gevormd door de vestiging van Reedijk Wonen en loopt deze in zuidoostelijke richting naar de Antonie van Leeuwenhoekstraat en de Christiaan Huygensstraat.

In het plangebied zijn hoofdzakelijk (volumineuze) detailhandelsbedrijven gevestigd in de branche woninginrichting. In deze branche is in de regio Hoeksche Waard nog een indicatieve ruimte van circa 8.000 m² verkoopvloeroppervlak beschikbaar en wordt ook een versterking van de aanbodstructuur voorgestaan. Zoals aangegeven in de notitie Perifere detailhandel Strijen, dient een eventuele versterking van het aanbod in het zogenoemde Woonstrada te worden gesitueerd.

Kantoren

Naast de kantoren die een ondergeschikt onderdeel vormen van de aanwezige bedrijfsactiviteiten, komen verspreid over het plangebied enkele zelfstandige kantoorvestigingen voor.

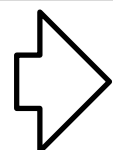
Evenals bij de meeste bedrijven, hebben de kantoren een lokaal gericht karakter. Aan de oostelijke zijde van de Trambaan worden in het bestemmingsplan Bedrijventerrein VI zelfstandige kantoorlocaties mogelijk gemaakt tot een maximum van 750 m² (buiten het plangebied).

Wonen

De functie wonen komt verspreid in het plangebied voor in de vorm van bedrijfswoningen. Het gemeentelijk beleid is gericht op het weren van nieuwe woningen in het bedrijvengebied, aangezien dit belemmeringen kan opwerpen voor naburige bedrijven.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied worden gevormd door het gemeentehuis aan het Waleplein en de brandweerkazerne aan de Nijverheidsstraat. Daarnaast bevindt zich aan de Christiaan Huygensstraat een KPN-antenne-installatie van ruim 50 m hoog. Op deze mast zitten overigens meerdere providers.



1:4000

figuur 3
milieuzonering

4.1. Milieu

4.1.1. Zonering bedrijventerrein

Algemeen

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand van de bedrijfspercelen tot milieugevoelige functies (bijvoorbeeld woningen), wordt in de planregels bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planregels wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) 'Bedrijventerrein'. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden. Voor een nadere toelichting op de SvB en de uitgangspunten van milieuzonering wordt verwezen naar bijlage 2.

Gevoelige bestemmingen en gebiedstypen

Voor de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met diverse (bedrijfs)woningen binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Het gemeentehuis wordt in dit kader niet gezien als een gevoelige functie. Wel wordt rekening gehouden met de golfbaan ten noorden van het plangebied, aangezien daarop ook een bedrijfswoning aanwezig is. Ten aanzien van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de volgende gebiedstypes:

- a. woongebied ten zuiden van het Walewegje;
- b. gemengd gebied (Oud-Bonaventurasedijk);
- c. bedrijfswoningen binnen het plangebied;
- d. golfbaan.

ad a

Ten aanzien van woongebieden/woonwijken wordt uitgegaan van de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering'. Dit gebiedstype wordt gekenmerkt door aaneengesloten woonbebouwing waarbij vrijwel geen andere functies voorkomen. Ter plaatse van dit gebiedstype wordt gestreefd naar minimalisering van de milieuhinder.

ad b

Dit gebiedstype wordt gekenmerkt door functiemenging. Dit betreft gebieden waarbij sprake is van de aanwezigheid van een hinderbron zoals (een) bedrijven(terrein) of een drukke weg. Doordat hier sprake is van een reeds aanwezig verhoogd achtergrondniveau, kan ten aanzien

van woningen in een gemengd gebied met 1 afstandsstap afgeweken worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De bestemming Bedrijf bevindt zich op minimaal 30 m afstand tot deze woningen. Hier zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven toegestaan die maximaal in milieucategorie 2 vallen, waarvoor een richtafstand geldt van 30 m. Er wordt hier dus reeds voldaan aan de richtafstand, zodat afwijken hiervan niet noodzakelijk is. Verder zijn er geen zwaarwegende redenen om voor hogere categorieën afwijkende richtafstanden te hanteren. Voor bedrijven in milieucategorieën hoger dan 2, is dus de volledige richtafstand aangehouden.

ad c

Dit betreft de aanwezige bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. De betreffende bedrijfswoningen zullen worden gehandhaafd; het gaat om een beperkt aantal. Voor dit type woningen worden minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat gesteld door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Direct aangrenzend aan bedrijfswoningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de SvB 'Bedrijventerrein' toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 50 m toegestaan. Dit betekent dat er voor bedrijfswoningen met 2 afstandsstappen wordt afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Hiermee is in de milieuzonering rekening gehouden.

Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen met twee afstandsstappen wordt hier aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied een historisch gegroeide situatie betreft. De bedrijfswoningen waren bij oprichting toegestaan op basis van het op dat moment vigerende bestemmingsplan. Op de zuidelijke helft van het plangebied zijn volgens de vigerende bestemmingsplannen Uitbreiding Bedrijventerrein Oud-Bonaventura en Bedrijfsterrein Oud-Bonaventurasedijk na 6^e herziening, bedrijfswoningen toegestaan. Op de noordelijke helft zijn weliswaar op grond van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein langs de trambaan geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, maar dit was wel mogelijk op basis van het daarvoor vigerende bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Oud-Bonaventura na 1^e planwijziging, op grond waarvan de huidige twee bedrijfswoningen in dit deel van het plangebied zijn opgericht via een vrijstellingsprocedure (C. Huijgensstraat 19 en 27).

Bovendien is wegbestemmen van de momenteel aanwezige bedrijfswoningen financieel niet haalbaar en gewenst.

ad d

Ten noorden van het plangebied is een golfbaan gelegen, met bijbehorende bedrijfswoning. Bij de zonering van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de bedrijfswoning. Evenals voor de bedrijfswoningen op het terrein wordt ook voor deze bedrijfswoning afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De minimale afstand van de woning tot de rand van het bedrijventerrein bedraagt meer dan 150 m. Om deze reden zijn aan de noordzijde van het terrein bedrijven uit maximaal categorie 4.1 toelaatbaar.

Uitwerking milieuzonering

Op het bedrijventerrein wordt maximaal milieucategorie 4.1 toelaatbaar geacht en inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken – zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder (A-categorieën volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten) – worden van vestiging in het plangebied uitgesloten. Op grond van de bovenstaande uitgangspunten is de milieuzonering nader uitgewerkt. Hierbij is uitgegaan van de richtafstanden zoals genoemd in bijlage 2 en de afwijkingen hiervan zoals hierboven beschreven. De milieuzonering is weergegeven op figuur 3. De direct afleesbare afstandslijnen zijn zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de bestaande terreingrenzen van de aanwezige bedrijven en ka-

vels. Dit is gedaan om een ingewikkelde opsplitsing van bestaande bedrijven in verschillende categorieën te voorkomen. Indien blijkt dat een bedrijf niet past binnen de toegelaten milieucategorie, wordt dit bedrijf specifiek bestemd. Indien een bedrijf valt binnen twee of meerdere categorieën, is aangesloten bij de hoogste milieucategorie van het betreffende bedrijf.

Aanwezige bedrijven / bedrijfsinventarisatie

De bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de SvB (zie bijlage 1). In het plangebied zijn voornamelijk bedrijven behorend tot en met categorie 3.2 aanwezig, enkele bedrijven moeten echter ingeschaald worden in een hogere categorie (zie genoemde bijlage).

Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten, krijgen een specifieke aanduiding, naar gelang de aard van de bedrijvigheid. Op basis hiervan kunnen bedrijven de activiteiten, die vallen onder deze specifieke aanduiding en waarvoor een (milieu)vergunning is afgegeven op grond van het bestemmingsplan, voortzetten. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

Op het bedrijventerrein was voorheen ook een lunchroom aanwezig (Edisonweg 20). De mogelijkheid van een (lichte) horecavestiging ter plaatse zal gehandhaafd blijven. Horecabedrijven zijn niet opgenomen in de SvB. Binnen de bestemming Bedrijf krijgt deze locatie derhalve een specifieke aanduiding.

Ontheffing

De toelaatbaarheid zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De SvB geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de SvB is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een ontheffing worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane categorie.

Bedrijfswoningen

Volgens de vigerende bestemmingsplannen Uitbreiding Bedrijventerrein Oud-Bonaventura en Bedrijfsterrein Oud-Bonaventurasedijk na 6^e herziening, is de bouw van bedrijfswoningen mogelijk binnen het plangebied. Gelet op de toekomstige milieubelasting ter plaatse worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten. De momenteel aanwezige bedrijfswoningen worden positief bestemd. De moderne bedrijfsvoering en beveiliging vereist in het algemeen niet meer dat er continu (toezichthoudend) personeel aanwezig is. Bovendien leidt de aanwezigheid van bedrijfswoningen tot onnodige beperkingen omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein: de bouw van een bedrijfswoningen betekent dat er in de naaste omgeving alleen lichte bedrijven kunnen worden toegestaan.

4.1.2. Bodemkwaliteit

In het bestemmingsplan wordt geen functiewijziging mogelijk gemaakt of herinrichting voorzien, zodat geen bodemonderzoek vereist is.

Wanneer in de toekomst een functiewijziging of herinrichting plaatsvindt, dient voorafgaand daaraan ten minste een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht.

4.1.3. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het GR een verantwoordingsplicht³⁾. De circulaire vermeldt dat op een afstand van

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

3) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied worden bedrijven die vallen onder het Bevi uitgesloten. Uitzondering daarop is het bestaande lpg-station aan de Trambaan in het meest westelijke gedeelte van het plangebied. Voor het lpg-tankstation geldt een PR 10^{-6} -contour van 45 m ten opzichte van het vulpunt. Binnen deze contour ter plaatse van het plangebied liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Aan de grenswaarde voor het PR wordt derhalve voldaan.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico strekt zich uit tot 150 m rondom het vulpunt. Binnen het plangebied valt slechts een beperkt oppervlak van Reedijk Wonen aan de Edisonweg 2 (maximaal 200 m²) binnen het invloedsgebied. Ten opzichte van objecten binnen het invloedsgebied dient het groepsrisico te worden verantwoord. Aangezien het om een bestaande situatie gaat en er slechts een beperkt deel van een object binnen het invloedsgebied ligt, wordt deze verantwoordingsplicht beperkt ingevuld (zie onderstaand).

Van andere risicovolle inrichtingen in of nabij het plangebied is geen sprake.

Verkoop consumentenvuurwerk

In het plangebied zijn geen vuurwerkverkooppunten aanwezig en deze worden met het voorliggend bestemmingsplan ook niet toegestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water

In de omgeving van het plangebied worden over de Trambaan (beperkt) gevaarlijke stoffen vervoerd. Het gaat hier om de aanvoer van lpg naar het lpg-station aan de Trambaan over een gemeentelijk vastgestelde route (Edisonweg, Christiaan Huygensstraat, Industriestraat, Trambaan). Het gaat slechts om het bevoorraden van een enkel lpg-tankstation, waardoor de frequentie en omvang van dit transport dusdanig beperkt is, dat zij geen gevolgen heeft voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De PR 10^{-6} -contour van deze route blijft binnen de breedte van de weg. Daarnaast worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt binnen een afstand van 200 m van deze route.

Van ander vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, rails of over het water in de omgeving van het plangebied is geen sprake.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen

In (de omgeving van) het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen plaats (zie ook de paragraaf Planologisch relevante leidingen).

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Bij de verantwoording van het groepsrisico dient aandacht besteed te worden aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid binnen het plangebied. De verantwoordingsplicht is van toepassing op objecten die binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation zijn gelegen. Binnen de PR-contour en het invloedsgebied van het lpg-station worden binnen het plangebied geen nieuwe kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Ook be-

-
- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
 - enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

staan er binnen het invloedsgebied geen uitbreidingsmogelijkheden door de toegepaste bestemmingslegging.

Zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied

Binnen het invloedsgebied van het lpg-station bevinden zich in het geen personen met een lage zelfredzaamheid (zoals in ziekenhuizen). Er is sprake van laagbouw, welke gemakkelijker is te ontvluchten dan hoogbouw. Het lpg-station ligt langs de Trambaan, terwijl het bedrijf Reedijk Wonen langs de Edisonweg ligt. Beide wegen hebben voldoende capaciteit om het gebied te kunnen evacueren en bieden goede ontvluchtingmogelijkheden. Bovendien zijn beide wegen van de risicobron af georiënteerd.

Bestrijdbaarheid van calamiteiten

De brandweerkazerne ligt aan de Nijverheidsstraat, zodat de brandweer ingeval van nood binnen 5 minuten aanwezig kan zijn. De locatie is vanaf verschillende richtingen bereikbaar. Er bevinden zich in de omgeving van Reedijk wonen voldoende opstelplaatsen voor hulpdiensten (parkeerterrein, berm) en er is voldoende bluswater aanwezig (een vijver en sloten aan beide zijden van de trambaan).

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voldaan aan de normstelling voor het PR. Eén enkel bestaand object is binnen het invloedsgebied van een lpg-tankstation gelegen. Ten aanzien van dit object is het groepsrisico verantwoord. Er kan worden geconcludeerd dat de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid binnen het plangebied goed zijn te noemen.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);

- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Onderzoek en conclusie

Aangezien in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, heeft de uitvoering van het plan geen gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving.

Gezien de verkeersintensiteiten op de N491 en de Industriestraat en de relatief lage achtergrondconcentraties ter plaatse (22,2 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide, 21,8 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en 14 overschrijdingsdagen voor het 24-uurgemiddelde), zal binnen het plangebied worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk.

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.5. Wegverkeerslawaaï

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones van wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Ook zijn er geen bestaande geluidsgevoelige bestemmingen in of in de nabijheid van het plangebied waarlangs nieuwe wegen worden gerealiseerd. Dit betekent dat akoestische toetsing in de zin van de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï niet aan de orde is.

4.1.6. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

4.1.7. Waterhuishouding

Watertoets

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van het waterschap Hollandse Delta (voorheen Waterschap de Groote Waard en zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden). Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan, is overleg gevoerd over deze waterparagraaf, de plankaart en de planregels. De opmerkingen van het waterschap Hollandse Delta zijn verwerkt in deze paragraaf.

Beleid

Beleid waterbeheerder

In het Waterbeheerplan 2009 - 2015 (2008) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Voor het afkoppelen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak met een totaal aangesloten oppervlak van 250 m² of meer naar het oppervlaktewater, dient een vergunning te worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m², is het beleid van het waterschap erop gericht om in principe 10% van de toename te compenseren door middel van open water.

Beleid gemeente

Op 25 januari 2008 heeft de raad van de gemeente Strijen het Gemeentelijke Waterplan voor het gehele grondgebied vastgesteld. Hierin is een inventarisatie gemaakt van knelpunten, kansen, een waterstructuurvisie wordt uitgewerkt waarin een ideaal beeld wordt geschetst voor het jaar 2027 en maatregelen worden geselecteerd voor de komende vijf jaar. De maatregelen worden voorgesteld om het watersysteem op orde te brengen en duurzamer te maken. Bij de beschrijving van de 'huidige situatie' zijn de bestaande knelpunten binnen het plangebied kort beschreven.

Huidige situatie watersysteem

Het plangebied heeft een zeekeibodem, met een maaiveldhoogte van circa 1,1 m -NAP. Het waterpeil wordt gehandhaafd op 2,5 m -NAP, daarmee bedraagt de drooglegging circa 1,4 m. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de Oude Bonaventurasedijk (een waterscheiding), aan de westkant aan de Trambaan. Het plangebied omsluit grotendeels de meest recente uitbreiding (bedrijventerrein VI).

De wegsloot langs de Trambaan is een hoofdwatgang. Via deze hoofdwatgang wordt het overtollige hemelwater uit het gebied in zuidelijke richting afgevoerd en via de Keen en de Strijense Haven uiteindelijk uitgeslagen op het Hollandsch Diep. In droge periode wordt via de binnenbedijkte Maas water aangevoerd.

Een stelsel van watgangen in het plangebied zorgt voor de opvang van hemelwater. Een speciaal daarvoor aangelegde waterberging ten zuiden van de Edisonweg maakt daar deel van uit.

In het plangebied worden enkele knelpunten geconstateerd ten aanzien van de waterkwaliteit.

Op het gedeelte van het bedrijventerrein ten zuiden van de Industriestraat is sprake van een waterbergingstekort. Om dit tekort op te lossen zal een extra aansluiting gemaakt worden vanuit het regenwaterrioolstelsel op de vijver aan de Handelstraat.

In de watgangen kwelt in beperkte mate grondwater op. De kwel is licht brak. De waterkwaliteit in het gebied is matig. Oorzaken hiervan zijn onder meer de voedselrijke en brakke kwel en afspoeling van verontreinigingen en meststoffen.

Het plangebied is aangesloten op een verbeterd gescheiden stelsel.

In het kader van de eerdergenoemde Revitalisering Bedrijventerrein Oud Bonaventura is de watgang langs de Handelstraat opgeknapt. De doorstroming is verbeterd door het aanpassen van het profiel. Aangezien de stroming van zuid naar noord loopt, wordt door middel van een pomp en persleiding water van de dijsloot langs de Oud Bonaventurasedijk naar de watgang gepompt om zodoende de doorstroming te bevorderen. Dit heeft evenwel geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dient in ieder geval te worden gestreefd naar duurzame maatregelen in de vorm van:

- afkoppelen van schoon verhard oppervlak;
- toepassen van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen;
- natuurvriendelijke oeverinrichting;
- extra waterberging.

Veiligheid tegen inundatie

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Oud Bonaventurasedijk die een functie als binnenwaterkering vervult. De waterkering heeft een kernzone en een beschermingszone, waarbinnen vanuit de Keur verbodsbepalingen gelden met betrekking tot bouwen of graven. Binnen de kern- en beschermingszone kan alleen vergunning wordt verleend als het effect van de bebouwing op de waterkering en van de waterkering op de bebouwing zijn bepaald door grondmechanisch onderzoek.

Waterhuishoudkundige aandachtspunten bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. In het plangebied zijn op de korte en middellange termijn geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten. Op basis daarvan kan gesteld worden dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding. Verder zijn er geen ontwikkelingen, waarbij met watergerelateerde maatregelen kan worden aangesloten.

4.2. Verkeer

Ontsluiting

Autoverkeer

Het plangebied wordt in noord-zuidrichting ontsloten via de gebiedsontsluitingsweg Trambaan met binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid van 50 km/h. Het verkeer bereikt via deze provinciale weg in noordelijke richting en vervolgens de N217 in respectievelijk oostelijke richting de A16 (Rotterdam-Breda) en in westelijke richting de A29 (Rotterdam-Dinteloord). In zuidelijke richting verbindt de Trambaan het bedrijventerrein met Strijen. Naast de Trambaan bevinden zich binnen het plangebied twee gebiedsontsluitingswegen in oost-westrichting: de Industriestraat en de Edisonweg. Overeenkomend met de richtlijnen van Duurzaam Veilig, is voor de kruisingen van beide wegen met de Trambaan gekozen voor een rotonde met vrij liggende fietspaden. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg.

Oostelijke randweg

Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan wordt aan de oostzijde van het plangebied de oostelijke randweg gepland. Deze randweg is bedoeld om doorgaand en ontsluitend verkeer uit de kern zoveel mogelijk om de kern te leiden.

Hieraan is het Tracéonderzoek Randweg (juni 1998) voorafgegaan. Daaruit bleek dat de aanleg van een randweg alleen niet voldoende is om de verkeersproblemen in het dorp op te lossen. Er zijn aanvullende maatregelen nodig om ervoor te zorgen dat het verkeer ook daadwerkelijk van de randweg gebruikmaakt. Daarvoor zijn ook ingrepen in de interne verkeerscirculatie in de dorpskern nodig.

Het tracé van de randweg is bekend, maar de details dienen nog verder uitgewerkt te worden. Het is de bedoeling dat de randweg op de Trambaan wordt aangesloten via de Edisonweg. De realisatie van de randweg wordt niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar wordt gerealiseerd in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Randweg. Hiervoor wordt derhalve een afzonderlijke juridisch-planologische procedure doorlopen.

Langzaam verkeer

Volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig dient op gebiedsontsluitingswegen het langzaam verkeer fysiek gescheiden van snelverkeer te worden afgewikkeld. Het fietsverkeer beschikt daartoe bij voorkeur over vrijliggende fietspaden of parallelwegen (parallelwegen worden gecategoriseerd als erftoegangswegen). Op erftoegangswegen wordt het fietsverkeer gemengd

met het autoverkeer afgewikkeld. In het plangebied beschikken de Trambaan en de Edison-weg over een vrijliggend fietspad. Op de Industriestraat is geen vrijliggend fietspad of parallelweg aangelegd. De inrichting van de Industriestraat zal zoveel mogelijk binnen de planperiode aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig worden aangepast. Op de erftoegangswegen in het plangebied wordt fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld.

Openbaar vervoer

Het bedrijventerrein is per openbaar vervoer ontsloten door lijndiensten tussen Strijen en Dordrecht, Rotterdam, Numansdorp en Oud-Beijerland. Deze diensten hebben een halte nabij de rotonde Trambaan/Industriestraat.

Parkeren

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. Voor het parkeren van vrachtwagens is in de Kamerlingh Onnesstraat op openbaar terrein ruimte gereserveerd. In het kader van de revitalisering van het bedrijventerrein Oud Bonaventura is de (vrachtwagenparkeerplaats heringericht. De parkeerplaats is groter en efficiënter ingericht, waarbij tevens een (kleine) fietsenstalling is opgericht.

4.3. Archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit Verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Hoeksche Waard/IJsselmonde/Dordrecht (provincie Zuid-Holland, 2003) laat zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage kans op archeologische sporen. Vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden.

4.4. Ecologie

Deze paragraaf beschrijft de in en rond het plangebied aanwezige natuurwaarden met bijzondere aandacht voor de dier- (en plant)soorten die een beschermde status genieten inge-

volge de Flora- en faunawet. Het doel van deze paragraaf is te bepalen of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het bestaande bedrijventerrein binnen het bebouwde gebied van Strijen. Het plangebied is geheel verhard. Het Oudeland van Strijen, een Natura 2000-gebied, ligt op ten minste 600 m afstand. Het natuurgebied is van het bedrijventerrein gescheiden door bestaande bebouwing en een (drukke) ontsluitingsweg.

Beoogde ontwikkelingen

Binnen een bedrijventerrein zijn, zelfs als er geen (grote) ontwikkelingen gepland zijn, altijd kleine ontwikkelingen mogelijk, zoals de uitbreiding van een bedrijfspand of de plaatsing van een schuur. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Werkzaamheden die worden uitgevoerd om kleine ontwikkelingen mogelijk te maken, kunnen mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren of aantasten.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

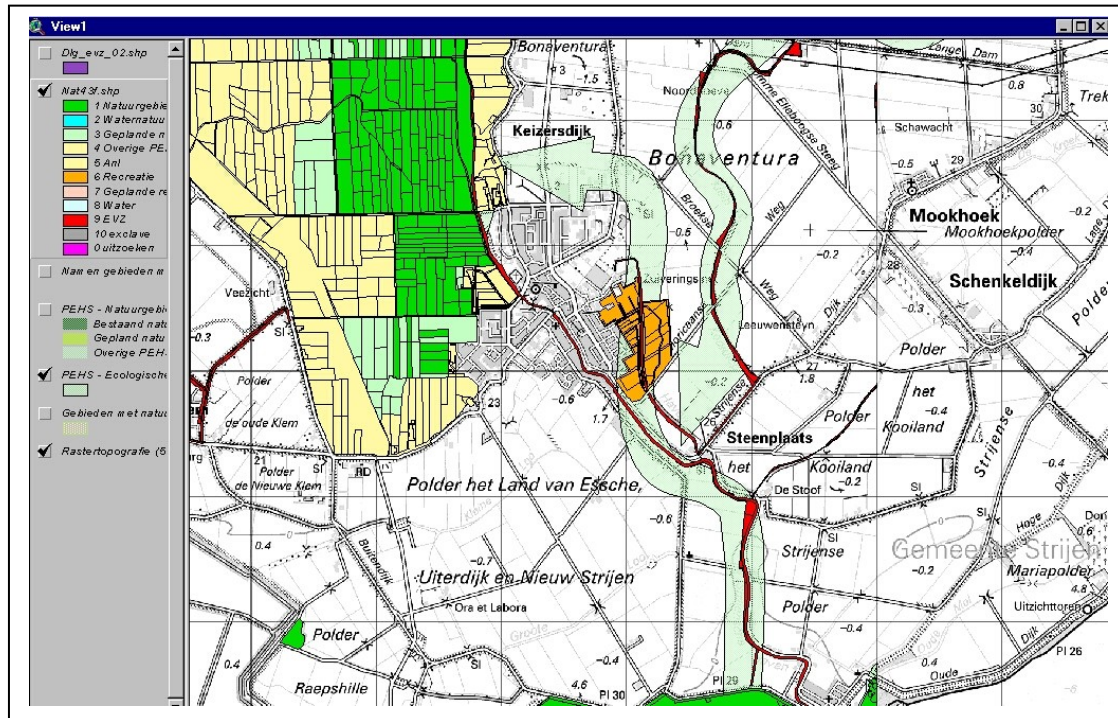
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Onderzoek

Gebiedbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een beschermd natuur- of groengebied, maar is wel op ongeveer 600 m van het Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen' (Vogelrichtlijn-gebied) gelegen. Provinciale ecologische verbingszone 91: Kreekverbinding Keen-Strijensas ligt nabij het plangebied (provincie Zuid-Holland, 1996 en 1997). Deze verbinding is gedeeltelijk gerealiseerd (provincie Zuid-Holland, 2002) (zie figuur 4).



Figuur 4 Beschermd natuurgebieden rond Strijen

Soortenbescherming

Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's).

Volgens de verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997 en www.ravon.nl) zijn onderstaande soorten naar verwachting aanwezig.

Vaatplanten

Het Natuurloket geeft aan dat vaatplanten niet zijn onderzocht binnen het betreffende kilometerhok.

Het plangebied heeft geen betekenis voor wilde inheemse planten gezien het intensieve gebruik van het grotendeels verharde plangebied. Beschermd soorten zijn niet aanwezig.

Vogels

Broedvogels zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen het betreffende kilometerhok. Het plangebied heeft een zeer beperkte betekenis voor vogels. Rondom de bebouwing hebben algemene soorten een verblijfplaats, zoals spreeuw, huismus, kauw en winterkoning en merel in struweel en tuin.

Zoogdieren

Het Natuurloket geeft aan dat zoogdieren goed onderzocht zijn binnen het betreffende kilometerhok. Er worden twee zwaar beschermde soorten aangegeven, mogelijk gaat het hier om vleermuizen.

Het plangebied is niet geschikt als vaste verblijfplaats, migratieroute, paarplaats en baltsplaats voor vleermuizen, maar mogelijk passeren incidenteel foeragerende gewone en ruige dwergvleermuizen en laatvliegers. Het plangebied vormt naar verwachting wel het leefgebied van zeer algemene soorten als mol en veldmuis.

Amfibieën, reptielen en vissen

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen het betreffende kilometerhok. De sloten in het plangebied vormen naar verwachting het leefgebied van bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Reptielen en vissen komen niet voor in het plangebied.

Insecten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). De beschermde insectensoorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheftingsregeling Ffw	
	(categorie 2)	(categorie 3)
mol en veldmuis	alle soorten inheemse vogels	
bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander		

Toetsing

Gebiedbescherming

Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard is en daarmee alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maakt, is de verwachting dat dit geen nadelige effecten zal hebben op de nabijgelegen natuurgebieden en de PEHS.

Soortenbescherming

Ondanks dat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, zijn er altijd kleinschalige werkzaamheden (verwijderen van beplantingen, het dempen van sloten, de grondwerkzaamheden) mogelijk door verbouw, aan- of nieuwbouw.

Deze werkzaamheden in het plangebied kunnen leiden tot aantasting van leefgebied van vrijwel alle aanwezige beschermde soorten. Na grondwerkzaamheden zullen bouwwerkzaamheden op diezelfde plaats geen aantasting of extra verstoring van natuurwaarden meer tot gevolg hebben. Verstoring van natuurwaarden buiten het plangebied wordt dan niet verwacht, omdat in een bedrijventerrein al enige verstoring aanwezig is.

Voor de genoemde kleinschalige ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart is er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet. Zwaar beschermde soorten worden hier niet verwacht.

Conclusie

Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard is en daarmee alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maakt, is de verwachting dat dit geen nadelige effecten zal hebben op de nabijgelegen natuurgebieden en de PEHS. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Voor de Flora- en faunawet geldt dat grond- en kapwerkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart dienen te worden. Als hier rekening mee wordt gehouden, staat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Het bestemmingsplan voorziet in actualisatie en herziening van de bestaande regeling, waarbij het toetsingskader wordt aangepast aan de moderne wet- en regelgeving, nieuw beleid en historisch gegroeide situaties. Er wordt niet voorzien in (juridisch-planologisch) nieuwe ontwikkelingen.

Met betrekking tot de relatie met de grondexploitatieregeling in de Wro, wordt opgemerkt dat voor zover sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, er geen kosten voor de gemeente met de ontwikkeling gemoeid zijn en derhalve besloten is geen grondexploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen.

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling bestaande uit de plankaart en de planregels nader toegelicht. Het voorliggende bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet is verwerkt, wordt in de volgende paragraaf beschreven. Het plan kenmerkt zich door het gebruik van bestemmingen waarmee de huidige functies zijn vastgelegd. In paragraaf 6.2 en 6.3 is een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen.

6.2. Wijze van bestemmen

De aard van het plangebied geeft in hoofdzaak aanleiding tot een bestemmingsplansystematiek, waar de bestaande ruimtelijke structuur het uitgangspunt vormt. De bestemmingen zijn op de plankaart opgenomen in overeenstemming met de aanwezige functies. De meest voorkomende functie is bedrijvigheid. Op de plankaart zijn de bedrijven opgenomen binnen de bestemming Bedrijf, waarbij de grenzen van de bouwvlakken grotendeels zijn afgestemd op de bestaande bebouwing en de bestaande afstanden tot de weg(en). Nieuwe bedrijfsbebouwing dient binnen de grenzen van het bouwvlak opgericht te worden. Daar waar in het vigerende bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage is opgenomen, is op de plankaart een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Tevens zijn op de kaart de maximale bouwhoogten aangegeven.

Naast de bestemming Bedrijf komen in het plangebied de functies maatschappelijk, verkeer, groen en water voor. De wegen, trottoirs, (openbare) parkeerplaatsen, niet-structurele groenstroken en overig straatmeubilair zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer. De structurele groenstroken zijn opgenomen binnen de bestemming Groen. De in het plangebied voorkomende watergangen en de gronden ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg zijn opgenomen binnen de bestemming Water. De nutsvoorzieningen en -gebouwen zijn eveneens opgenomen binnen de bestemming Bedrijf. Het gemeentehuis heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen. De bijbehorende bouw- en gebruiksbepalingen van deze bestemmingen komen kort in paragraaf 6.3 aan bod.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein is gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar de SVBP-verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2010. De Wet ruimtelijke ordening is wel per 1 juli 2008 in werking getreden.

6.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende voor het gehele plangebied geldende bepalingen. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het gebruik, waaronder de hierboven genoemde bestemmingen. Hoofdstuk III bevat de algemene bepalingen en hoofdstuk IV bevat de overgangs- en slotbepalingen. In deze paragraaf worden alle planregels kort nader toegelicht.

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Bedrijf opgenomen. Bij deze bestemming is nader onderscheid gemaakt tussen toegestane bedrijven volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein'. Dit onderscheid is afhankelijk van de ligging ten opzichte van:

- de woonwijk ten zuiden van het Walewegje;
- de (bedrijfs)woningen in en rondom het plangebied;
- gemengd gebied (Oud Bonaventurasedijk);
- golfbaan (vanwege de aanwezige bedrijfswoning).

In hoofdstuk 4 is reeds uitvoerig ingegaan op de wijze waarop de zonering tot stand is gekomen. Korthedshalve wordt daarnaar en het bijbehorende figuur 3 verwezen.

In de aangebrachte zonering worden bedrijven toegelaten, variërend van categorie 2 tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein'. Bedrijven die niet passen in de categorie van de desbetreffende zone, krijgen een specifieke functieaanduiding. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse toegestaan, maar na beëindiging zijn uitsluitend identieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten uit de toegelaten categorieën voor die zone toegestaan. De maatbestemming blijft dan wel bestaan, zodat altijd een soortgelijk bedrijf zich daar kan vestigen.

Voor de in het plangebied voorkomende detailhandelsvestigingen is de aanduiding 'detailhandel' op de plankaart opgenomen. Alleen ter plaatse van deze aanduiding is detailhandel toegestaan. Detailhandel in volumineuze goederen is overal toegestaan. Dit geldt niet voor detailhandel in zeer volumineuze goederen. Detailhandel in zeer volumineuze goederen is uitsluitend na ontheffing toegestaan. Meubelbedrijven en detailhandel in keukens en badkamers zijn ter plaatse van de aanduiding (dhv) toegestaan. Dit zijn enerzijds gebieden waar de woonstrada wordt ontwikkeld en anderzijds plaatsen waar bestaande bedrijven zijn gevestigd die voldoen aan de criteria voor detailhandel in zeer volumineuze goederen.

In het plangebied zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties. Op deze locaties hebben de gronden de aanduiding 'kantoor' gekregen. Met een ontheffing wordt de vestiging van zelfstandige kantoorlocaties op andere locaties

dan de bestaande mogelijk gemaakt, indien het een lokaal gebonden kantoor betreft en een beperkte omvang (750 m²) heeft¹⁾.

Op de plankaart wordt de begrenzing van de bebouwing vastgelegd evenals de bouwhoogten. Deze bouwhoogten zijn afgestemd op de bestaande bouwhoogten uit de geldende bestemmingsplannen. Voor de gebouwen die hoger zijn (en legaal tot stand zijn gekomen) wordt conform de feitelijke situatie een hogere hoogte toegestaan.

Op de plankaart is daarnaast voor enkele bouwvlakken een bebouwingspercentage aangegeven. Per bedrijf mag het (bouw)perceel voor niet meer worden bebouwd dan dit bebouwingspercentage. Indien meerdere bouwpercelen binnen één bouwvlak zijn gelegen, dan geldt dit bebouwingspercentage per bouwperceel. Indien geen percentage is opgenomen mag het bouwperceel volledig worden bebouwd. Op de gronden buiten de bouwvlakken zijn geen gebouwen toegestaan. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor parkeervoorzieningen en transportbewegingen.

Tevens is de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen bepaald. In beginsel dient aan één zijde van een gebouw altijd een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. De andere zijde dient minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden of samen met het naastgelegen gebouw in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Tussen de bedrijfsgebouwen van Reedijk wonen, waarvan er één op bedrijventerrein VI (buiten het plangebied) is gelegen, is de mogelijkheid opgenomen om een luchtbrug te realiseren. Op de plankaart is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' opgenomen. In de planregels is opgenomen dat de luchtbrug uitsluitend op de 2^e of 3^e bouwlaag mag worden gerealiseerd en dat de maximale breedte niet meer mag bedragen dan 3 m. Voor de aanwezige nutsvoorzieningen is de aanduiding 'nutsvoorziening' en voor voorzieningen ten behoeve van de (mobiele) telecommunicatie de aanduiding 'antennemast'. Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' is een antennedragers van maximaal 53,5 m toegestaan alsmede een bijbehorend apparatuurgebouw.

Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de bouw van nieuwe bedrijfswoningen (zie paragraaf 4.1.1 onder Gevoelige bestemmingen en gebiedstypen), met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen. Deze zijn toegestaan tot een maximumgrootte van 600 m³, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Op het bedrijventerrein was voorheen één horecavestiging gevestigd. Hoewel deze inmiddels niet meer aanwezig is, wordt de mogelijkheid van lichte horeca ter plaatse behouden. Dit is geregeld middels de aanduiding 'horeca' (h). Op de gronden is uitsluitend een broodjeszaak of een lunchroom toegestaan uit de categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 4 Groen

Voor de meer structurele groenelementen, hoofdzakelijk gelegen aan de randen van het plangebied, is de bestemming Groen opgenomen. Aan de oostzijde van de Trambaan, ten noorden van de Edisonweg is voor een strook grond de bestemming Groen toegekend. Binnen deze bestemming zijn bermen en bermsloten etc. toegestaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

Voor de in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorziening, namelijk het gemeentehuis, is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Hiervoor is een bouwvlak en een maximale bouwhoogte opgenomen.

1) Dit is in overeenstemming met de Nota Regels voor Ruimte.

Artikel 6 Verkeer

Aan de wegen met naastliggende bermen, groenstroken, parkeervoorzieningen en trottoirs is een ruime bestemming Verkeer (met inbegrip van groenvoorzieningen) gegeven. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan, waardoor de inrichting van de openbare ruimte kan worden aangepast zonder dat daarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Om de aansluiting met het te ontwikkelen Bedrijventerrein VI mogelijk te maken, wordt in het verlengde van de Antonie van Leeuwenhoekstraat de verkeersbestemming gelegd op waar nu een groenstrook is gelegen.

Artikel 7 Water

Ondanks dat water binnen nagenoeg alle andere bestemmingen mogelijk is, wordt vanuit waterhuishoudingbeleid steeds vaker gekozen voor een eigen bestemming voor belangrijke watergangen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals duikers, bruggen en steigers.

Artikel 8 Waterstaat

Voor de waterkeringen (Oud Bonaventurasedijk) is de waterkerende functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat. De betreffende gronden hebben, behalve de 'primaire' bestemming, nog een andere ('secundaire') bestemming gekregen, omdat zij tevens een andere functie hebben. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de secundaire bestemmingen is uitsluitend toegestaan als hiervoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders. Ontheffing wordt verleend als de waterkeringsbelangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders winnen hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit advies in bij de beheerder van de waterkering, voordat ze beslissen op het verzoek om ontheffing.

Algemene regels*Artikel 9 Antidubbeltelregel*

Het doel van de dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Binnen dit artikel is een lid opgenomen over welke hoogtematen aangehouden dienen te worden binnen dit plan en welke bouwgrenzen mogen worden overschreden.

Hoogtematen

De goot-(boeibord)hoogte of bouwhoogte van gebouwen is, met uitzondering van enkele afwijkende situaties, geregeld in dit artikel. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat de opgenomen goot- en bouwhoogte mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen.

Overschrijding bouwgrenzen

De op de plankaart aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Bestaande afstanden en andere maten

In de planregels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, afstanden of aantallen. Ruimtelijke overwegingen hebben bepaald welke maat als maximum of minimum is aangegeven. Het kan voorkomen dat bestaande situaties niet voldoen aan de betrokken maten.

Met betrekking tot de bestaande maten is als peildatum gekozen voor het moment waarop het bestemmingsplan in werking is getreden. Qua gebruik is dit het eerste moment waarop de gebruiksregels van het bestemmingsplan van toepassing zijn. Wat bouwen betreft is dit het eerste moment waarop nog uitsluitend conform het geldende bestemmingsplan, in casu de daarin vastgelegde maxima en minima, kan worden gebouwd.

Uiteraard geldt de betrokken regeling niet indien een bestaand bouwwerk wordt afgebroken en op een andere plek wordt herbouwd. In dat geval gelden de als maximaal of minimaal gestelde maten onverkort.

Het negeren van deze bestaande maten zou betekenen dat het betrokken gebouw of het betrokken gebruik onder het overgangsrecht valt, met alle gevolgen van dien (alleen gedeeltelijk vernieuwen of veranderen, geen herbouw na calamiteit etc.). Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Overgangsrecht is immers alleen aan de orde, wanneer te verwachten is dat het betrokken gebouw gedurende de looptijd van het bestemmingsplan zal worden geamoveerd of wanneer het betrokken gebruik gedurende deze periode zal worden beëindigd.

Het onder het overgangsrecht brengen zou ook tot praktische complicaties leiden, aangezien dan onduidelijk is of – bijvoorbeeld – het gehele gebouw onder het overgangsrecht valt of alleen dat gedeelte waarmee de betrokken maten worden overschreden.

Om dit soort verwikkelingen te voorkomen is in artikel 10 een regeling opgenomen die voorkomt dat overgangsrecht van toepassing is, indien de gestelde maxima of minima niet met de bestaande situaties in overeenstemming zijn.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de ontheffing.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Voor het in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden en de ontheffingsbevoegdheden is een algemeen procedureregule opgenomen. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit bij een wijzigingsplan dient vier weken ter inzage te worden gelegd, en een ontwerpbesluit bij een ontheffing twee weken. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Awb gaat uit van een termijn van zes weken.

Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is in dit artikel neergelegd. Uitbreiding van de bebouwing is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Dit artikel betreft de (reducerende) overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Hiervan is uitgezonderd, strijdig gebruik dat al in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden. Dit sluit aan bij de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat, indien de gemeente strijdig gebruik gewraakt heeft, er geen beroep op het overgangsrecht mogelijk is.

Artikel 15 Titel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

7.1. Inleiding

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Hierin is de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) opgenomen. Hoewel de SVBP-verplichting pas vanaf 1 januari 2010 geldt, is voor dit plan gekozen hier wel reeds rekening mee te houden. Dit heeft tot gevolg dat de presentatie van de plankaart, planregels en de toelichting enigszins afwijkt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan dat vanaf 18 juni 2007 ter inzage heeft gelegen. Veranderingen in de toelichting en planregels, betreffen met name wijziging in terminologie. Voor wat betreft de plankaart is de tekenwijze anders dan de voorgaande versie. De bestemmingslegging is echter hetzelfde gebleven.

Bij de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties in de volgende paragrafen is reeds rekening gehouden met de nieuwe terminologie.

7.2. Inspraak

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Strijen heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 18 juni 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om (mondeling of schriftelijk) zijn of haar reactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend te maken. Vanwege het beperkte karakter van het plan is afgezien van een inspraakavond. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 8 reacties binnengekomen.

1. Luyten Producties BV, Edisonweg 12a, Strijen;
2. AWB sierhekwerken, Christiaan Huygensstraat 8, Strijen;
3. Ranfru BV, Nijverheidstraat 9, Strijen;
4. Spijker Perzische Tapijten, Christiaan Huygensstraat 29, Strijen;
5. J. Noteboom, Stoop van Strijenstraat 28, Strijen;
6. N.S.J. Koeman, Strawinskylaan 2001, Amsterdam;
7. E.v.Elderen, Christiaan Huygensstraat 22, Strijen;
8. W. Winkelman, Nijverheidsstraat 4, Strijen.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de verschillende reacties en is de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur weergegeven en is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 3.

1. Luyten Producties BV, Edisonweg 12a, Strijen

Inspreker geeft aan dat in de bedrijveninventarisatielijst foutieve gegevens omtrent staan vermeld omtrent zijn bedrijf. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Beantwoording

In de bedrijveninventarisatielijst wordt onder het adres Edisonweg 12a de bedrijfsnaam 'Luyten Products BV' opgenomen. Als activiteit is 'De exploitatie van een productie- handels- maatschappij in horecabenoedigheden, promotieartikelen, transportmiddelen en verzegel- materiaal'.

2. AWB sierhekwerken, Christiaan Huygensstraat 8, Strijen

Inspreker geeft aan dat in de bedrijveninventarisatielijst foutieve gegevens staan vermeld omtrent zijn bedrijf. Naast detailhandel moet ook constructie en fabricage van sierhekken in de lijst opgenomen worden. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Beantwoording

In de bedrijveninventarisatielijst wordt naast detailhandel als activiteit ook constructie en fa- bricage van sierhekken opgenomen.

3. Ranfru BV, Nijverheidstraat 9, Strijen

Inspreker geeft aan dat in de bedrijveninventarisatielijst foutieve gegevens omtrent staan vermeld omtrent zijn bedrijf. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Beantwoording

In de bedrijveninventarisatielijst is voor Ranfru BV 'fruitconserven' als activiteit opgenomen. Dat zal worden aangepast naar 'fruit- en groentenspecialities'.

4. Spijker Perzische Tapijten, Christiaan Huygensstraat 29, Strijen

Inspreker geeft aan dat zijn bedrijf niet in de bedrijveninventarisatielijst staat opgenomen. Verzocht wordt het bedrijf Spijker Perzische Tapijten alsnog op te nemen.

Beantwoording

Het bedrijf Spijker Perzische Tapijten aan de Christiaan Huygensstraat 29 is in de bedrijven- inventarisatielijst opgenomen. Op de plankaart is de aanduiding detailhandel (dh) opgeno- men.

5. J. Noteboom, Stoop van Strijenstraat 28, Strijen

Inspreker geeft aan dat de situatie bij het lpg-station aan de Trambaan op de plankaart niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Zo is op de plankaart de oude situatie opgenomen en zijn de in- en uitritten niet juist op de plankaart aangegeven. In het vigerende bestemmings- plan is dit wel juist aangegeven. Verder is op de plankaart wel het lpg-vulpunt aangegeven, maar is de lpg-tank niet opgenomen.

De berm langs de Trambaan is opgenomen in de bestemming Verkeer. Inspreker geeft aan dat hij eigenaar is van deze gronden en dat in de huidige situatie de overkapping boven deze gronden is gebouwd. Inspreker geeft aan het recht te behouden om boven de berm te mo- gen bouwen.

Verder verzoekt inspreker het gehele perceel te voorzien van een bouwvlak. Dit in verband met toekomstige uitbreidingen en met het oog op grote verandering in de benzinebranche omtrent milieu en veiligheid.

Tot slot geeft de inspreker aan dat hij graag boven de bestaande shop een woonlaag wil bouwen in verband met toezicht op het tankstation.

Beantwoording

De ondergrond van de plankaat heeft geen juridisch status. De ondergrond dient enkel als plaatsbepaling. Het kan dus voorkomen dat de ondergrond niet overal de actuele situatie weergeeft. Verder geeft de inspreker aan dat naast het vulpunt ook de tank op de plankaat moet worden aangegeven. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid moet naast het vulpunt ook de tank op de plankaat worden aangegeven. De tank wordt derhalve opgenomen op de plankaat.

Inspreker geeft aan dat de berm langs de Trambaan zijn eigendom is. In het bestemmingsplan is de berm bestemd als Verkeer waar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden. In de huidige situatie is een overkapping boven de berm aanwezig wat op grond van de bestemming Verkeer niet is toegestaan. Om inspreker niet te beperken in zijn bouw mogelijkheden, zullen de gronden die in zijn eigendom zijn, worden opgenomen in de bestemming Bedrijf.

Het uitbreiden van het bouwvlak geeft geen belemmering voor omliggende bebouwing. Het bouwvlak op het perceel wordt verruimd. Hierdoor kan de eigenaar van het tankstation in de toekomst flexibeler omgaan met de plaatsing van de bedrijfsbebouwing. Om te voorkomen dat de totale oppervlakte van bebouwing te groot wordt, is een maximum bebouwingspercentage op de plankaat opgenomen.

Tot slot geeft de inspreker aan dat hij boven de shop een woning wil realiseren. Dit is vanuit externe veiligheidsaspecten niet wenselijk en zal niet worden aangepast in het plan. De bouw van een bedrijfswoning is tevens in strijd met het beleidsuitgangspunt dat er geen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan.

6. N.S.J. Koeman, Strawinskylaan 2001, Amsterdam

Namens Reedijk Wonen BV geeft inspreker aan dat binnen het plangebied een drietal percelen in eigendom zijn van Reedijk Wonen BV, namelijk de Edisonweg 2, Handelstraat 32-34 met aansluitend de Nijverheidstraat 13.

Edisonweg 2

Inspreker geeft aan dat ter plaatse van het perceel aan de Edisonweg 2 de bouw mogelijkheden beperkt zijn ten opzichte van het vigerende plan. In het vigerende plan is ook ter plaatse van de parkeerplaats een bouwvlak opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit niet het geval. Daarnaast is het door het ontbreken van de letteraanduiding (w) niet mogelijk om ter plaatse van de parkeerplaats het meubelbedrijf inclusief detailhandel in keukens en badkamers uit te breiden. Omdat hier wel concrete plannen voor zijn, verzoekt de inspreker om ter plaatse van de parkeerplaats een bouwvlak op te nemen met de letteraanduiding (w). Daarnaast verzoekt de inspreker om ter plaatse van de parkeerplaats de letteraanduiding (o) op te nemen omdat de geplande uitbreiding een uitbreiding boven de parkeerplaatsen behelst en dus als overstek kan worden gekenmerkt.

Verder geeft de inspreker aan dat door het ontbreken van de bestemming 'B' in het bouwvlak de bestemmingslegging onduidelijk is. Daarnaast is de bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaat niet in overeenstemming met de werkelijke situatie. Verzocht wordt dit aan te passen.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het voorontwerp geen rekening is gehouden met bestemmingsplan Bedrijventerrein VI. Hierin wordt rekening gehouden met een uitbreiding van Reedijk Wonen naar dit bestemmingsplan. Inspreker geeft aan dat op enigerlei wijze voorzieningen hadden moeten worden getroffen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Handelstraat 32-34

In de bedrijveninventarisatielijst is het bedrijf aan de Handelstraat 32-34 omschreven als meubelmagazijn. In werkelijkheid is het perceel echter ook in gebruik als showroom/meubelverkoopruimte. In het vigerende plan is het perceel naast 'Bedrijventerrein' bestemd voor detailhandel. Inspreker verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het perceel aan de Handelstraat 32-34 de letteraanduiding (w) op te nemen, om zo de woonstrada te kunnen ontwikkelen. Daarnaast moet in de bedrijveninventarisatielijst een juiste omschrijving van de werkzaamheden worden opgenomen.

Nijverheidstraat 13

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de Nijverheidstraat 13 de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning te realiseren. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid komen te vervallen omdat bedrijfswoningen op termijn de bedrijfsvoering kunnen beperken. Op dit moment zijn er al veel bedrijfswoningen aanwezig. Inspreker ziet daarom niet in dat een extra bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 13 de bedrijfsvoering op het bedrijventerrein zal beperken.

Bedrijveninventarisatielijst

In de bedrijveninventarisatielijst is voor Edisonstraat 2 geen letteraanduiding (w) opgenomen terwijl dit op de plankaart wel het geval is. Verzocht wordt dit aan te passen. Verder is Handelstraat 22 omschreven als loods met de bedrijfsnaam Reedijk. Omdat dit niet meer het geval is, wordt verzocht dit adres te verwijderen uit de bedrijveninventarisatielijst. Tot slot wordt de bedrijfsvoering ter plaatse van Handelstraat 32-34 omschreven als meubelmagazijn. Dit moet worden aangepast naar showroom of verkoopruimte net als op Edisonstraat 2.

Beantwoording*Edisonweg*

Inspreker geeft aan dat er concrete uitbreidingsplannen zijn van het bedrijf aan de Edisonweg 2. De uitbreiding vindt plaats boven de parkeerplaats aan de noordkant van het perceel. Inspreker verzoekt voor deze gronden de aanduiding (o) en (w) op de plankaart te zetten. Omdat in het vigerende plan het bouwvlak ook om het parkeerterrein was getrokken en uitbreiding toen dus mogelijk was, bestaan er geen bezwaren tegen het voorstel. De aanduidingen (sba-2) (voorheen (o)) en (dhv) (voorheen (w)) worden op de plankaart aangegeven. Tevens is de bouwhoogte ter plaatse van het perceel aan de Edisonweg 2 aangepast conform het vigerende bestemmingsplan.

De reactie van de inspreker ten opzichte van de letter 'B' op de plankaart is correct. Om de plankaart overzichtelijker te maken wordt ook ter plaatse van het bouwvlak de letter 'B' opgenomen.

In bestemmingsplan Bedrijventerrein VI is aangegeven dat de twee bedrijfsgebouwen verbonden kunnen worden door een luchtbrugconstructie. Om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren, is op de plankaart de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' (sba-4) opgenomen. Omdat een luchtbrug over de gehele breedte van de gebouwen ongewenst is, is in de planregels een maximale breedte opgenomen.

Handelstraat 32-34

De percelen aan de Handelstraat 32-34 zijn niet gelegen binnen de woonstrada waardoor de aanduiding (dhv) (voorheen (w)) niet op de plankaart is opgenomen. Het huidige gebruik is naast meubelmagazijn echter ook showroom/meubelverkoopruimte. Het perceel voldoet aan

de provinciale eis dat detailhandel op bedrijventerreinen alleen is toegestaan bij een minimale vloeroppervlakte van 1.000 m². Om het huidige gebruik ter plaatse van het perceel niet te beperken, wordt de aanduiding (dhv) (voorheen (w)) op de kaart opgenomen. Verder wordt de bedrijveninventarisatielijst aangepast.

Nijverheidstraat 13

De gemeente is van mening dat door de moderne bedrijfsvoering en beveiliging geen continu (toezichthoudend) personeel aanwezig is. Bovendien leidt de aanwezigheid van bedrijfswoningen tot een onnodige beperking omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein. Het verzoek voor het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse van de Nijverheidstraat 13 zal derhalve niet worden gehonoreerd.

Bedrijveninventarisatielijst

De loods aan de Handelstraat 22 is uit de bedrijveninventarisatielijst verwijderd. Verder is de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Handelstraat gewijzigd van meubelmagazijn naar showroom. De bedrijfsbebouwing aan de Edisonweg is in de bedrijvenlijst voorzien van de aanduiding (dhv) (voorheen (w)).

7. E.v.Elderen, Christiaan Huygensstraat 22, Strijen

In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel Christiaan Huygensstraat 22 bestemd als B(3.1). Omdat het perceel al 7 jaar in gebruik is voor de verkoop van producten op het gebied van project- en wooninrichting, wordt verzocht de letteraanduiding (w) op de plankaart op te nemen.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Christiaan Huygensstraat 22 de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning te realiseren. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid komen te vervallen omdat bedrijfswoningen op termijn de bedrijfsvoering kunnen beperken. Op dit moment zijn er al veel bedrijfswoningen aanwezig. Inspreker ziet daarom niet in dat een extra bedrijfswoning aan de Christiaan Huygensstraat 22 de bedrijfsvoering op het bedrijventerrein zal beperken.

Beantwoording

Detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding (dhv) (voorheen (w)) is alleen mogelijk voor bedrijven met een minimumbrutovloeroppervlak van 1.000 m² bvo. Aangezien het bedrijf ter plaatse van Christiaan Huygensstraat 22 slechts een oppervlakte heeft van 200 m² en niet binnen de woonstrada is gelegen, is detailhandel in volumineuze goederen hier niet gewenst. Om het huidige gebruik ter plaatse van het perceel niet te beperken, wordt de aanduiding (dh) (voorheen (d)) op de kaart opgenomen.

De gemeente is van mening dat door de moderne bedrijfsvoering en beveiliging geen continu (toezichthoudend) personeel aanwezig is. Bovendien leidt de aanwezigheid van bedrijfswoningen tot een onnodige beperking omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein in het bestemmingsplan zijn naast de reeds aanwezige bedrijfswoningen geen bedrijfswoningen toegestaan. Inspreker geeft aan dat in het vigerende plan de mogelijkheid is opgenomen om een bedrijfswoning te realiseren. Dit is echter alleen mogelijk na ontheffing, aangezien een bedrijfswoning alleen direct mogelijk is voor bedrijven met een oppervlakte van 750 m² of groter. Het verzoek voor het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse van de Christiaan Huygensstraat 22 zal gezien het bovenstaande niet worden gehonoreerd.

8. W. Winkelman, Nijverheidsstraat 4, Strijen

Inspreker geeft aan dat er veel fouten in het bestemmingsplan zijn opgenomen inzake panden die in beheer van Winckelaer B.V. zijn.

Beantwoording

Ten opzichte van de bedrijveninventarisatielijst in het voorontwerp is de lijst aangevuld of aangepast naar aanleiding van nieuwe informatie.

7.3. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

1. provincie Zuid-Holland, Gedeputeerde Staten;
2. provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
3. VROM- inspectie, regio Zuid-West;
4. minister van LNV;
5. Ministerie van Economische Zaken;
6. Rijkswaterstaat;
7. Ministerie van Defensie;
8. waterschap Hollandse Delta;
9. Milieudienst Zuid-Holland Zuid;
10. Kamer van Koophandel Rotterdam.

De onder 1, 4, 5, 6 en 9 genoemde instanties hebben niet schriftelijk gereageerd. De onder 3 en 7 genoemde instanties hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties van de onder 2, 3, 8 en 10 genoemde instanties worden hierna kort samengevat en van commentaar voorzien. Waar nodig zijn de plankaart, planregels en de toelichting aangepast. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 4.

2. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit

Directie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat het bestemmingsplan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en in overeenstemming is met het streekplan.

Er wordt opgemerkt dat de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 3 lid 9 in strijd is met de Nota Regels voor Ruimte. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de vestiging van meubelbedrijven en detailhandel in woninginrichting en stoffering met een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² op de gronden met de aanduiding (w). De Nota Regels voor Ruimte stelt dat detailhandel op bedrijventerreinen niet mag worden toegelaten, tenzij het bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven met en bvo van minimaal 1.000 m² betreft. Deze regeling dient te worden aangepast.

Ten behoeve van de externe veiligheid wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan een lpg-station is opgenomen. In het plan staat niet beschreven om hoeveel doorzet het gaat. Dit dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat de omvang van de risicocontour en de mogelijke overschrijding van het groepsrisico kan worden bepaald. De risicocontour dient tevens op de plankaart te worden opgenomen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen om de vestiging van meubelbedrijven en detailhandel in woninginrichting en stoffering met een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² mogelijk te maken. Omdat dit in strijd is met de Nota Regels voor Ruimte wordt deze ontheffing uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ten behoeve van de externe veiligheid is in de toelichting van het bestemmingsplan de maximale doorzet opgenomen. In de milieuvergunning van het tankstation is de maximale doorzet vastgelegd op minder dan 1.500 m³. De milieuvergunning is afgegeven d.d. 19 juni 2006.

Op basis van de informatie op de provinciale risicokaart is er sprake van een PR 10⁻⁶-contour van 45 m vanaf het vulpunt. Voor bestaande situaties en nieuwe situaties is er (als gevolg van de wijzigingen in de Revi) sprake van een andere contour. Daarnaast zal naar verwachting ook de contour voor nieuwe situaties in de toekomst wijzigen. Binnen het invloedsgebied van het lpg-station worden in het bestemmingsplan geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De PR 10⁻⁶-contour wordt ten behoeve van de duidelijkheid en flexibiliteit niet op de plankaart opgenomen.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan is de doorzet van het lpg-station opgenomen. Daarnaast is de ontheffing in artikel 3 lid 9 uit het bestemmingsplan verwijderd.

3. Ministerie van VROM, Regio Zuid-West

In de overlegreactie wordt opgemerkt dat uit de toelichting blijkt dat bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgesloten. In de voorschriften ontbreekt echter een doorvertaling. Ook wordt aangedrongen om in de voorschriften de totstandkoming van nieuwe kwetsbare objecten uit te sluiten. Dit kan door een maximaal aantal m² kantooroppervlak en het maximaal aantal personen per bedrijf in de voorschriften op te nemen. Daarnaast wordt geadviseerd in de begripsbepaling de term Bevi op te nemen.

In het plangebied is een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg aanwezig. Het is hierbij onduidelijk of de doorzet is vastgelegd. Geadviseerd wordt de doorzet in de milieuvergunning te beperken en daarnaast de contour op te nemen op de plankaart. Verder wordt aangegeven dat sinds juli 2007 een nieuwe Regeling externe veiligheid in werking is getreden. Hiervoor wordt verwezen naar het dossier lpg op www.vrom.nl.

Gelet op bovenstaande opmerking komt het plan niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Beantwoording

De reactie van het Ministerie van VROM omtrent de doorvertaling van het uitsluiten van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet juist. In artikel 3.5 onder a worden geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen uitgesloten. Het is echter niet als Bevi-inrichting omschreven wat verwarrend is. De benaming van geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen zal worden gewijzigd in Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen. Bevi-inrichtingen zal ook aan de begrippenlijst in artikel 1 worden toegevoegd.

Ten behoeve van de externe veiligheid is in de toelichting van het bestemmingsplan de maximale doorzet opgenomen. In de milieuvergunning van het tankstation is de maximale doorzet vastgelegd op minder dan 1.500 m³. De milieuvergunning is afgegeven d.d. 19 juni 2006.

Op basis van de informatie op de provinciale risicokaart is er sprake van een PR 10⁻⁶-contour van 45 m vanaf het vulpunt. Voor bestaande situaties en nieuwe situaties is er (als gevolg

van de wijzigingen in de Revi) sprake van een andere contour. Daarnaast zal naar verwachting ook de contour voor nieuwe situaties in de toekomst wijzigen. Binnen het invloedsgebied van het lpg-station worden in het bestemmingsplan geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De PR 10⁻⁶-contour wordt ten behoeve van de duidelijkheid en flexibiliteit niet op de plankaart opgenomen.

De informatie uit de nieuwe Regeling externe veiligheid zal worden verwerkt in de toelichting.

Aanpassingen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in de toelichting de doorzet van het lpg-station opgenomen.

8. Waterschap Hollandse Delta

Waterschap Hollandse Delta geeft aan dat het Integrale Waterbeheerplan door de vaststelling van de partiële herziening een looptijd heeft tot en met 2007. In paragraaf 4.1.7 Waterhuishouding wordt aangegeven dat het Integrale Waterbeheerplan loopt tot en met 2003.

Verder staat in paragraaf 4.1.7 waterhuishouding onder het kopje 'Huidige situatie watersysteem' dat een extra aansluiting wordt gemaakt vanuit het regenwaterrioolstelsel op de vijver aan de Handelstraat om zo het waterbergingstekort op te lossen. Het waterschap geeft aan dat het gaat om een bergingstekort in het regenwaterrioolstelsel. Geadviseerd wordt in de tekst melding te maken van een waterbergingstekort in het regenwaterrioolstelsel om zo verwarring over de term waterbergingstekort te voorkomen.

In de overlegreactie wordt tevens gewezen dat er een vergunningplicht bestaat in het kader van de Keur en van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) ten aanzien van uitvoering van werkzaamheden.

Tot slot geeft de waterbeheerder aan geen opmerkingen te hebben ten aanzien van beheer van zuiveringstechnische werken en ten aanzien van beheer van waterkeringen.

Beantwoording

Inmiddels is het Waterbeheerplan 2009 - 2015 (2008) opgesteld. In paragraaf 4.1.7 zal dit worden verwerkt en wordt er opgenomen dat het plan een looptijd heeft tot en met 2015. Verder zal worden aangegeven dat het waterbergingstekort betrekking heeft op het regenwaterrioolstelsel om zo verwarring over de term waterbergingstekort te voorkomen.

10. Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel geeft aan het voorontwerpbestemmingsplan te hebben besproken met ondernemers die gevestigd zijn in het plangebied. In de overlegreactie geeft de Kamer van Koophandel aan dat er onvoldoende vestigingsmogelijkheden zijn voor bedrijven buiten Strijen. Voor niet-lokale bedrijven is het door middel van vrijstelling mogelijk om zich te vestigen indien het bedrijfskavel voor de duur van ten minste een jaar aaneengesloten niet verkoopbaar is gebleken. Tevens dient het bedrijf naar schaal en karakter op het bedrijventerrein te passen. Gevolg is dat er vertraging ontstaat bij de verkoop waardoor er leegstand en mogelijk verpaupering optreedt. Verzocht wordt naast lokale bedrijven ook niet-lokale bedrijven direct toe te staan op het bedrijventerrein.

Verder geeft de Kamer van Koophandel aan dat er op het bedrijventerrein bedrijven zijn toegestaan uit een hogere categorie. In het kader van de Nota Regels voor Ruimte moeten bedrijven worden toegelaten uit de hoogst mogelijke categorie. Ook kan in sommige gevallen worden afgeweken van de standaard VNG-richtafstanden omdat een deel van de omliggende

woningen liggen in een gebied met functiemenging en dus is aan te merken als een gemengd gebied. Veel bestaande bedrijven passen niet in de categorie van de op de plankaart ingetekende zones. In de vigerende bestemmingsplannen lag deze toelaatbaarheid hoger. Gevolg is dat veel bedrijven met een aanduiding op de plankaart zijn aangegeven. Een perceel met een maatbestemming is slechter verkoopbaar omdat alleen een soortgelijk bedrijf of een bedrijf uit een lagere milieucategorie toegestaan is. Verzocht wordt de zonering aan te passen waardoor bedrijven uit een hogere milieucategorie toelaatbaar zijn.

De mogelijkheid van vestiging van grootschalige detailhandel (aanduiding (w)) wordt door de ondernemers als positief ervaren. Er is echter niet een duidelijk omlind gebied waarbinnen dit mogelijk wordt gemaakt. Gevolg is dat er versnippering optreedt. Verzocht wordt grootschalige detailhandel op meer kavels toe te staan waardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de woonstrada zich kan ontwikkelen.

In het bestemmingsplan is geregeld dat bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw) zijn toegestaan. Er zijn in het bestemmingsplan echter enkele bedrijfswoningen aanwezig die niet zijn voorzien van de aanduiding (bw). Daarnaast is aan de Edisonweg een horecagelegenheid gevestigd die niet als zodanig is bestemd. Verzocht wordt de bedrijfswoningen en de horecagelegenheid te bestemmen conform de feitelijke situatie.

Tot slot geeft de Kamer van Koophandel aan dat op het bedrijventerrein beveiligingscamera's hangen. Deze hangen op een hoogte van circa 15 m. In het bestemmingsplan is voor beveiligingscamera's geen maximale hoogte opgenomen. Verzocht wordt een maximale hoogte op te nemen voor de beveiligingscamera's.

Beantwoording

Over het toestaan van alleen lokale bedrijven bestaan provinciale en regionale afspraken. In de gemeente Binnenmaas wordt een regionaal bedrijventerrein gerealiseerd waardoor op overige bedrijventerreinen lokale bedrijven kunnen worden gevestigd. De regeling omtrent het weren van regionale bedrijven wordt niet uit het bestemmingsplan geschrapt. Het bestemmingsplan zal derhalve niet worden gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

De Kamer van Koophandel geeft aan dat in de milieuzonering niet de hoogst mogelijke categorieën zijn opgenomen. In de milieuzonering van het bedrijventerrein is dit echter wel het geval. Zo is op 100 m van bestaande bebouwing categorie 3.2 mogelijk en op 200 m categorie 4.1. Ook zijn, in tegenstelling tot wat in de overlegreactie wordt aangegeven, de woningen aan de Oud-Bonaventurasedijk aangemerkt als gemengd gebied. In de reactie wordt aangegeven dat in de vigerende bestemmingsplannen bedrijven uit een hogere milieucategorie waren toegestaan. Dit is echter maar voor een klein deel van het bestemmingsplan het geval. Het gaat om de gronden van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oud-Bonaventurasedijk, 7^e herziening. Dit plan is circa 20 jaar oud, waardoor de milieuzonering niet meer voldoet aan recente wet- en regelgeving. Op basis van de reactie vinden er geen aanpassingen plaats in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Zuid-Holland is een aanduiding (dhv) (voorheen (w)) alleen toepasbaar voor bedrijven met een minimumbrutovloeroppervlak van 1.000 m² bvo. Voor bedrijven met een kleiner vloeroppervlak is grootschalige detailhandel niet toegestaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in het noordelijk deel van het plangebied detailhandelgerichte bedrijven voorkomen. Deze zijn geconcentreerd rond de Christiaan Huygensstraat en de Antonie van Leeuwenhoekstraat. Voor bedrijven die vallen binnen de woonstrada is op de plankaart de aanduiding (dhv) (voorheen (w)) opgenomen. Dit betekent dat hier na ontheffing, detailhandel in zeer volumineuze goe-

deren in de vorm van meubelbedrijven en detailhandel in keukens en badkamers is toegestaan.

De horecagelegenheid zal door middel van een aanduiding op de kaart in het bestemmingsplan worden opgenomen. De huidige categorie zal in beperkte vorm, namelijk alleen een broodjeszaak of een lunchroom, in de regels worden opgenomen zodat in de toekomst geen horecagelegenheden uit een hogere categorie op het bedrijventerrein kunnen worden gevestigd. Tevens zal in de toelichting de horecagelegenheid worden beschreven.

Het beleid ten aanzien van bedrijfswoningen is dat de bestaande bedrijfswoningen door middel van een aanduiding op de plankaart worden aangeduid. Hierbij is gebruikgemaakt van gegevens uit de inventarisatie van het plangebied. Indien op de plankaart bestaande bedrijfswoningen niet als zodanig zijn aangeduid, wordt verzocht kenbaar te maken welke locaties het betreft. Bij vaststelling van het bestemmingsplan kunnen eventuele omissies dan worden hersteld.

De huidige beveiligingscamera's hebben een maximale hoogte van 15 m. In de planregels wordt een maximale bouwhoogte 15 m opgenomen voor beveiligingscamera's.