



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Arkel, Ontwikkeling bedrijventerrein Arkel III'



NL.IMRO.0689.BP1102-vast

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 26-10-2017

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik.....	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	6
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).....	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	10
3.3 Regionaal Beleid	11
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030 ‘Open voor elkaar’	11
3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	11
3.3.3 Regionale bedrijventerreinenstrategie 2012-2030	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon.....	14
3.4.2 Nota Volkshuisvesting	14
3.4.3 Bestemmingsplan ‘Dorpskern Arkel’	15
3.4.4 Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Arkel’	16
3.5 Conclusie	16
4 PLANBESCHRIJVING.....	17
4.1 Plan.....	17
4.2 Ontsluiting en Parkeren	18
4.3 Beeldkwaliteit.....	20
4.4 Landschappelijke inpassing	22
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	24
5.1 Geluidhinder (Weg- en spoorverkeerslawaaï)	24
5.2 Bedrijven en milieuzonering	26
5.3 Bodem	30
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
5.5 Watertoets	35
5.6 Flora en fauna	39

5.7 Luchtkwaliteit	42
5.8 Externe veiligheid	43
5.9 Molenbiotoop	47
6 JURIDISCHE PLANOPZET	50
6.1 Inleiding	50
6.2 Systematiek van de regels	50
6.3 Bestemmingen	50
6.4 Aanduidingen	51
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1 Exploitatie	51
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	51
8.1 Vooroverleg	51
8.2 Zienswijzen	51

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Conceptplan	Van Daalen Project-ontwikkeling B.V.	K.K.	11-11-2015
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs B.V.	JVO/975	05-11-2015
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/21148-2015	Nov. 2015
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20151019-9-11765	19-10-2015
5	Watertoets	Adcim B.V.	20150343-D-WA-001 versie 002	23-02-2017
6	Tekening extra wateroppervlak t.b.v. compensatie	Adcim B.V.	20150343	28-02-2017
7	Ecologische Quickscan	Bureau Waardenburg	15-775/15.07317/IngHR	26-11-2015
8	Nader ecologisch onderzoek	Bureau Waardenburg	15-775/16.03815/DirSt	31-05-2016
9	Archeologisch bureauonderzoek	Synthegra B.V.	Rapport S090255	19-08-2009
10	Archeologisch inventariserend Veldonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek	Synthegra B.V.	Rapport S090315	24-09-2010
11	Mobiliteitstoets	Derks stedenbouw B.V.	Arkel III	21-09-2009
12	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	R. Lagendijk	30-06-2016
13	Onderzoek externe veiligheid buisleiding bedrijventerrein Arkel III	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V	M.2017.0057.01. R001 versie 002	27-02-2017
14	Inspiraaknota	Gemeente Giessenlanden	Versie 1.0	07-06-2017
15	Memo akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	-	14-06-2017
16	Memo akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	-	27-03-2017
17	Memo toetsing voorontwerp-bestedingsplan	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	Z-17-318693	19-06-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De afgelopen decennia is aan de westzijde van de kern Arkel gefaseerd het bedrijventerrein Vlietskade Arkel ontwikkeld. Het bedrijventerrein is thans nog niet afgerond. Voor de afronding van het bedrijventerrein is destijds, bij de ontwikkeling van de vorige fase van het bedrijventerrein, het gebied tussen het bedrijventerrein, de woningen aan de Molendijk en de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen aangewezen als beoogde locatie. De locatie is door de gemeente Giessenlanden in de structuurvisie aangeduid als gepland transformatiegebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Vlietskade. De initiatiefnemer Van Daalen Projectontwikkeling B.V. is voornemens het bedrijventerrein af te ronden en tevens acht burgerwoningen te realiseren (waarvan vier met de mogelijkheid voor een bedrijf-aan- huis) in het overgangsgebied.

De beoogde uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein, bedrijventerrein Arkel III genoemd, valt deels binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel' (vastgesteld op 26 september 2013) en deels binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel' (vastgesteld op 27 juni 2013). Het beoogde plan is strijdig met de onderliggende bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water'.

Om het beoogde plan vooraf te toetsen heeft initiatiefnemer Van Daalen Projectontwikkeling B.V. een principeverzoek ingediend bij de gemeente Giessenlanden. De gemeente Giessenlanden heeft in een schriftelijke reactie (zaaknummer 15-17601-768) aangegeven in te stemmen met het plan, met dien verstande dat ter plaatse van de overgang van het bedrijventerrein naar wonen (bedrijfsperceel C4) uitsluitend kantoren zijn toegestaan en op voorwaarde dat aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de uitspraak van de gemeente Giessenlanden kan de bestemmingsplan-procedure worden opgestart. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Vlietskade. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een watergang met aan de overzijde de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen en de Parallelweg. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan de overzijde erfafscheidingen van de lintbebouwing langs de Molendijk.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt deels binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 5;

En de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop.

De zuidwesthoek van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 september 2013. De grond waarop de zuidwesthoek van het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijventerrein.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 5.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 8;
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 80;
- Bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Arkel is één van de kernen van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuidelijke deel, van de Alblasserwaard.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Arkel is gelegen ten noorden van Gorinchem in het gelijknamige Land van Arkel. Het maakt deel uit van de gemeente Giessenlanden en telde 3786 inwoners in 2008. Het Land van Arkel was een leenschap van de graven van Holland, tot aan 1412 beheerd door de heren van Arkel. Het grondgebied strekte van de rivier de Merwede in het zuiden tot aan het hedendaagse Everdingen in het noorden, en van het riviertje de Linge in het oosten ongeveer tot de rivier de Lek in het westen. Hedendaagse plaatsen in het grondgebied zijn onder andere Leerdam, Arkel, Heukelum, Asperen, Hagestein, Haastrecht en Gorinchem. Momenteel wordt de dorpskern Arkel nog steeds omringd door water: enerzijds, ten oosten van de kern de Linge en aan de westelijke zijde het Merwedekanaal. Direct ten noorden van de kom van Arkel mondt de Linge uit in het Merwedekanaal. Derhalve wordt Arkel aan drie zijden omgeven door water. Direct ten zuiden van de kern zijn agrarische gronden gelegen. Ten westen van het Merwedekanaal zijn woningen, bedrijven en voorzieningen gelegen die ook onderdeel uitmaken van Arkel. Het plangebied is gelegen ten westen van het Merwedekanaal. Het plangebied is gelegen ten noorden van het bedrijventerrein Vlietsskade. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen/Parallelweg en de lintbebouwing langs de Molendijk.

2.2.2 Huidig gebruik

Het onderhavige plangebied betreft thans een stuk onbebouwd gebied. Het plangebied is door de gemeente Giessenlanden aangewezen transformatiegebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein tussen de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen en het Merwedekanaal.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren.

Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

- **Woningen**

Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van acht burgerwoningen, waarvan vier woningen met de mogelijkheid tot het vestigen van een bedrijf- aan-huis, woon-werken genoemd. Door het strengere (milieu)beleid in Nederland is deze woonvorm op veel plaatsen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden niet meer mogelijk en verdwenen, terwijl er in de huidige markt, zo blijkt uit gesprekken met de regionale makelaar, wél vraag is naar deze woonvorm (de kleine ondernemer). Het onderhavige plan speelt in op deze behoefte. Het onderhavige plan biedt de kleine ondernemer in Arkel de mogelijkheid zich te verplaatsen uit de kern Arkel naar een locatie erbuiten en zich daarmee verder te ontwikkelen. Tevens zorgt het plan voor de gewenste betere doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Giessenlanden. In de bestaande situatie bestaat de kern Arkel over het algemeen uit woningen in het goedkopere segment. De geplande acht burgerwoningen kunnen worden geschaard onder het midden- en duurdere segment.

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft de gemeente Giessenlanden met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, in het kader van woningbouw, de 'Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden' opgesteld (hoofdstuk 3.3.2). Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de afstemming / behoefte van woningbouw in regionaal verband. Voor het voorzieningendorp Arkel geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Arkel niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019, geen regionale afstemming noodzakelijk is. Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van acht burgerwoningen (waarvan vier met de mogelijkheid voor een bedrijf-aan-huis) en de groei van het aantal wooneenheden in de kern Arkel is niet groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. De gemeente Giessenlanden dient de acht burgerwoningen daardoor uitsluitend te melden per mail of in het regionaal overleg. De acht burgerwoningen worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

Bedrijventerrein

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft de gemeente Giessenlanden met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, in het kader van bedrijventerreinen, de 'Regionale bedrijventerreinenstrategie 2012-2030 Alblasserwaard-Vijfheerenlanden' opgesteld (hoofdstuk 3.3.3). Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de nieuwvestiging, verplaatsing en herstructurering van bedrijventerreinen in regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De regionale bedrijventerreinenstrategie is voor een belangrijk deel bepaald op basis van marktontwikkelingen. Ten behoeve van de regionale bedrijvenstrategie heeft Ecorys B.V. uit Rotterdam onderzocht wat de uitbreidingsbehoefte is van het bedrijfsleven in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (in aantallen ha netto) en aan welke kwaliteitseisen deze hectaren moeten voldoen. Dit onderzoek heeft in 2011/2012 geresulteerd in ruimtebehoefte-ramingen. Voor de periode tot 2020 bedraagt de regionale vraag naar uitbreidingsruimte in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 30-35 hectare. De regionale vraag naar uitbreidingsruimte komt met name uit de sectoren 'Industrie en Bouw' en 'Logistiek en Groothandel'. De sectoren 'Consumentendiensten' (o.a. perifere detailhandel, autohandel en -reparatie) en 'Dienstverlening' voltooien de totale regionale vraag. Wat betreft de kwaliteit van de bedrijventerreinen is schaalvergroting van belang. Dit komt voort uit de ruimtelijke opbouw van de regio en de daarmee samenhangende (weg)infrastructuur en bereikbaarheid. Grootchalige (zware) bedrijvigheid met veel vervoersbewegingen past het beste langs de randen van de regio langs de A15 en de A27. Kleinschalige bedrijvigheid met relatief weinig vervoersbewegingen past het beste in het middengebied van de regio. Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van de A15 en de A27 en daarmee een geschikte locatie voor de vestiging/uitbreiding voor bedrijven in de reeds genoemde sectoren. Conform de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geldt voor het opvangen van de reeds beschreven regionale uitbreidingsbehoefte de volgende prioritering:

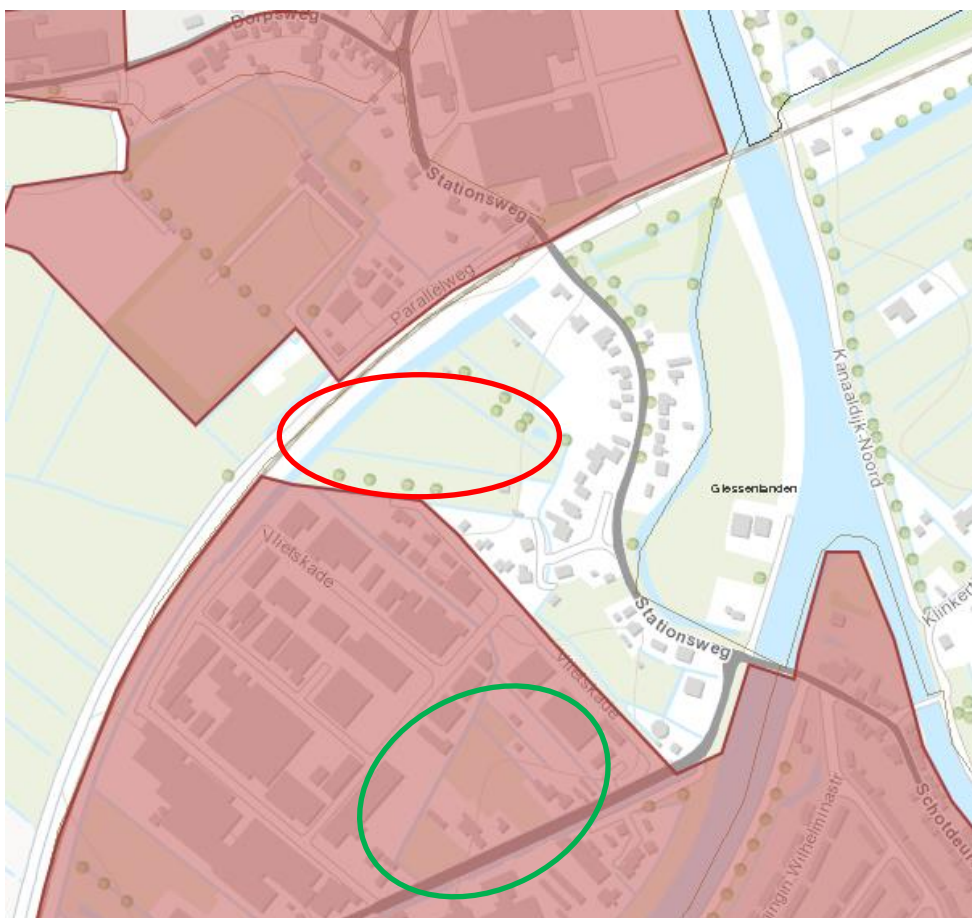
- 1) Bestaand aanbod op bestaande terreinen (dit kunnen nog uitgeefbare gronden zijn of bestaande kavels en panden die leegstaan of komen).
- 2) Ruimte die beschikbaar komt door ingrepen / herstructurering op bestaande bedrijventerreinen (dit kunnen opnieuw uit te geven kavels betreffen of extra vestigingsruimte door het invoeren van meervoudig ruimtegebruik).
- 3) Indien op bestaande bedrijventerreinen onvoldoende ruimte is om de ruimtevraag op te vangen kunnen (mogelijk) nieuwe terreinen worden aangelegd. Hierbij geldt dat voorrang wordt verleend aan "harde" plannen, ofwel plannen in een vergevorderd stadium van de bestemmingsplan-procedure, boven "zachte" plannen (nog geen voorontwerp bestemmingsplan).

Op de bestaande bedrijventerreinen in regio is niet voldoende ruimte voor het opvangen van de uitbreidingsbehoefte van het regionale bedrijfsleven. In andere kernen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden lopen thans verschillende ontwikkelingen tot uitbreiding van het bestaande bedrijventerreinen (o.a. Melkweg te Bleskensgraaf en Gelkenes te Groot-Ammers), waar reeds al concrete aanvragen voor zijn ingediend bij de lokale makelaars. Bovendien constateren de lokale makelaars in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een aantrekkende markt in het kader van de bedrijfsruimte/kantoren. Verschillende bedrijven op het bedrijventerrein Arkel / Vlietskade hebben kenbaar gemaakt te willen uitbreiden, maar hebben daar thans geen ruimte voor, aldus een vastgoedbeheerder die actief is op het bedrijventerrein Arkel / Vlietskade. Ook de gemeente Giessenlanden heeft deze behoefte gemerkt doordat verschillende bedrijven verzoeken hebben gedaan om uit te mogen breiden op

aangrenzende woonpercelen. Deze verzoek zijn overigens niet gehonoreerd. Middels de uitbreiding van het bedrijventerrein kan met name worden voorzien in deze lokale behoefte. Het onderhavige plan, de afronding van het bedrijventerrein Vlietskade te Arkel is in de thans lopende herziening van de bedrijventerreinenstrategie meegenomen.

- Het plangebied is niet gelegen binnen bestaand stads- of dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied, tussen het bestaande bedrijventerrein Vlietskade, de woningen aan de Molendijk en de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen, is in de structuurvisie van de gemeente Giessenlanden echter aangewezen als locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Arkel / Vlietskade. Bovendien is binnen BSD in de kern Arkel geen ruimte voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het deel ten zuiden van het bedrijventerrein (groen omcirkeld in afbeelding 2) betreft een restant van oorspronkelijke lintbebouwing. De gemeente Giessenlanden wil de aanwezige waarden van dit gebied behouden. De gemeente Giessenlanden heeft dan ook in een eerder stadium besloten ter plaatse van het groen omcirkelde gebied geen herontwikkeling van het bedrijventerrein toe te staan.
- Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.



Afbeelding 2: Bestaand dorpsgebied Arkel (BSD)

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De behoefte van de gebruikers staat centraal in provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. Het onderhavige plan wordt gedragen door een lokale en regionale behoefte naar extra bedrijventerrein in de kern Arkel (met name uitbreidingsmogelijkheden van lokale bedrijven) en woon-werken (voor de kleiner ondernemer). Het onderhavige plangebied betreft een overgangszone welke uitermate geschikt is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het onderhavige plan ligt in lijn met de provinciale visie ruimte en mobiliteit.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Het onderhavige plangebied is gelegen buiten BSD. Het gebied is thans ongebruikt grasland en daarmee uitermate geschikt voor de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein Arkel / Vlietskade. Op basis van het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (verwijderen verwilderde groen en ongebruikt grasland). Hierdoor kan het deel ten zuiden van het bedrijventerrein, een restant van oorspronkelijke lintbebouwing (cultuurhistorische waarden), behouden blijven. Kortom, op deze wijze wordt de geplande groei van het bedrijventerrein Arkel / Vlietskade op een verantwoorde en passende wijze opgevangen.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvententra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de

gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen. Het onderhavige plangebied betreft thans een ongebruikt stuk grasland met daarop verwilderd groen. Het onderhavige plan betreft laatste fase van de jarenlange ontwikkeling, de afronding van het bedrijventerrein. Middels het doortrekken van de bestaande weg (Vlietskade) wordt de zichtlijn naar de polder hersteld. De invulling van het gebied als bedrijventerrein in combinatie met woningen zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de regionale bedrijventerreinenstrategie 2012-2030 centraal. Gemeenten gebruiken deze regionale beleidsdocumenten voor de verantwoording van nut en noodzaak van een ruimtelijke ontwikkeling waarin woningbouw en/of ontwikkeling van bedrijventerrein is opgenomen. De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Het onderhavige plan is getoetst en voldoet aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking' (hoofdstuk 3.1.3). Het onderhavige plan is in overeenstemming met de VRM.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling (uitbreiding van het bedrijventerrein met woningen) past binnen de aard en schaal van het gebied. Het plangebied is uitermate geschikt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en kan daardoor uitstekend worden ingepast. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat het gebied gebruikt gaat worden en verwilderd groen zal worden verwijderd. De provincie Zuid-Holland streeft er naar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Tevens is het provinciaal beleid erop gericht om ruimte te bieden stedelijke

ontwikkelingen om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar onder anderen bedrijventerrein. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in BSD. Binnen BSD is geen ruimte voor de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein. Het onderhavige plan is daarom getoetst criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voldoet hieraan. Het onderhavige bestemmingsplan laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening is gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein speelt in op de toegenomen vraag naar bedrijfsruimte in de regio. Het onderhavige plan biedt bestaande bedrijven, welke gebonden zijn aan het gebied, de mogelijkheid zich toekomstbestendig te ontwikkelen. Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraag-gerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Arkel is aangeduid als een voorzieningendorp. Arkel heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen. Voor voorzieningendorp Arkel geldt dat voor het realiseren van 10 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Arkel niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2019 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van acht burgerwoningen (waarvan vier woningen met de mogelijkheid voor een bedrijf-aan-huis) en de groei van het aantal woon-eenheden in de kern Arkel is niet groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. De gemeente Giessenlanden dient de acht burgerwoningen uitsluitend te melden per mail of in het regionaal overleg. De acht burgerwoningen worden meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

3.3.3 Regionale bedrijventerreinenstrategie 2012-2030

In 2007 heeft de gemeente Giessenlanden met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking (hoofdstuk 3.1.3), de bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2012-2030 vastgesteld. De bedrijventerreinenstrategie kan worden opgesplitst in vier regionale doelstellingen:

1. Levert een toetsingskader op voor investeringen voor de gemeenten, de regio en de markt.
2. Biedt op hoofdlijnen handvatten voor de aanpak, herstructurering en invulling van bedrijventerreinen in de toekomst.
3. Levert bouwstenen op voor een uitvoeringsprogramma waarmee de strategie te realiseren valt.
4. Levert richtlijnen op voor de vormgeving van samenwerking in de regio die noodzakelijk is voor de relatie tussen nieuwe vestigingen, verplaatsen en herstructureren van bedrijventerreinen.

Onderdeel van de bedrijventerreinenstrategie is de monitoring van de (markt) ontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt en het periodiek actualiseren van de strategie. In opdracht van de provincie Zuid-Holland heeft Ecorys B.V. uit Rotterdam onder anderen voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden onderzocht wat de uitbreidingsbehoefte is van het regionaal bedrijfsleven (in aantallen ha netto) en aan welke kwaliteitseisen deze hectaren

moeten voldoen. Dit onderzoek heeft geresulteerd in ruimtebehoefteramingen (de regionale opgave). Voor de periode tot 2020 bedraagt de regionale vraag naar uitbreidingsruimte in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 30-35 hectare. De regionale vraag naar uitbreidingsruimte komt met name uit de sectoren 'Industrie en Bouw' en 'Logistiek en Groothandel'. De sectoren 'Consumenten-diensten' (o.a. perifere detailhandel, autohandel en -reparatie) en 'Dienstverlening' voltooien de totale regionale vraag. Wat betreft de kwaliteit van de bedrijventerreinen is schaalvergroting van belang. Dit komt voort uit de ruimtelijke opbouw van de regio en de daarmee samenhangende (weg)infrastructuur en bereikbaarheid. Grootschalige (zware) bedrijvigheid met veel vervoersbewegingen past het beste langs de randen van de regio langs de A15 en de A27. Kleinschalige bedrijvigheid met relatief weinig vervoersbewegingen past het beste in het middengebied van de regio. Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van de A15 en de A27 en daarmee een geschikte locatie voor de vestiging/uitbreiding voor bedrijven in de reeds genoemde sectoren. Op basis van het onderzoek (bepalen regionale opgave) is een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie bepaald, welke bestaat uit de volgende doelen:

1. Voldoende vestigingsmogelijkheden voor het regionale bedrijfsleven;
2. Levendig en open en groen houden van het middengebied en Lekzone;
3. Voldoende gevarieerd aanbod (grootschalige – kleinschalig);
4. Kwaliteitsimpuls bestaande en nieuwe bedrijventerreinen:
 - a) Ruimtelijk (locatiekeuze, inpassing en inrichting en beeldkwaliteit)
 - b) Versterking kwaliteit bestaande terreinen (vooral onderhoud, een enkel terrein ingrijpend aanpakken).
5. Op gepast schaalniveau en kwaliteitsniveau een beperkte uitbreiding van de kantorenvorraad.

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geldt voor het oplossen van de regionale opgave de volgende prioritering:

1. Bestaand aanbod op bestaande terreinen (dit kunnen nog uitgeefbare gronden zijn of bestaande kavels en panden die leegstaan of komen).
2. Ruimte die beschikbaar komt door ingrepen / herstructurering op bestaande bedrijventerreinen (dit kunnen opnieuw uit te geven kavels betreffen of extra vestigingsruimte door het invoeren van meervoudig ruimtegebruik).
3. Indien op bestaande bedrijventerreinen onvoldoende ruimte is om de ruimtevrage op te vangen kunnen (mogelijk) nieuwe terreinen worden aangelegd. Hierbij geldt dat voorrang wordt verleend aan "harde" plannen, ofwel plannen in een vergevorderd stadium van de bestemmingsplan-procedure, boven "zachte" plannen (nog geen voorontwerp bestemmingsplan).

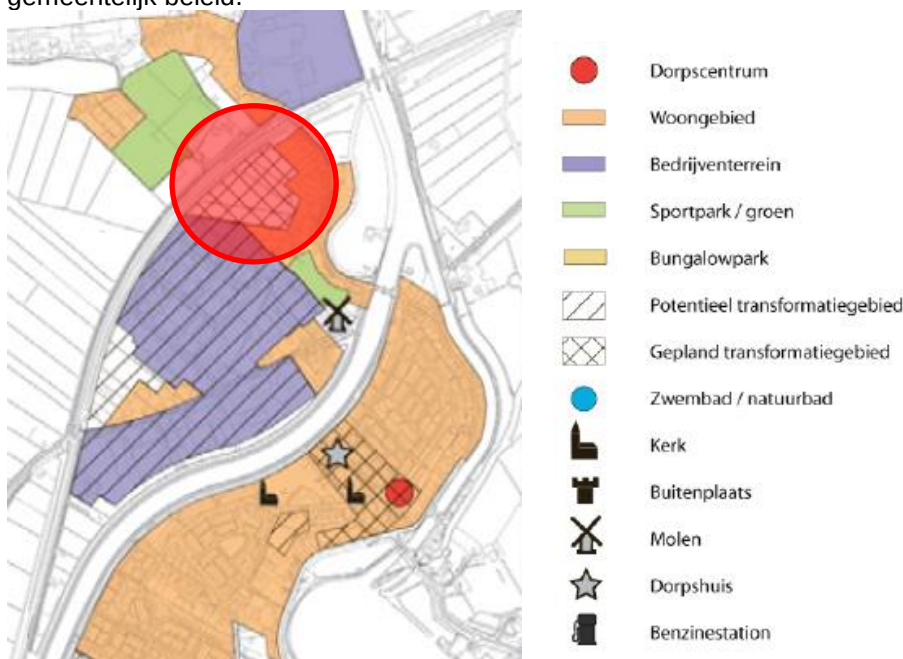
Op de bestaande bedrijventerreinen in regio is niet voldoende ruimte voor het opvangen van de uitbreidingsbehoefte van het regionale bedrijfsleven. In andere kernen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden lopen thans verschillende ontwikkelingen tot uitbreiding van het bestaande bedrijventerreinen (o.a. Melkweg te Bleskensgraaf en Gelkenes te Groot-Ammers), waar reeds al concrete aanvragen voor zijn ingediend bij de lokale makelaars. Bovendien constateren de lokale makelaars in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een aantrekkelijke markt in het kader van de bedrijfsruimte/kantoren. Verschillende bedrijven op het bedrijventerrein Arkel / Vlietskade hebben kenbaar gemaakt te willen uitbreiden, maar hebben daar thans geen ruimte voor, aldus een vastgoedbeheerder die actief is op het bedrijventerrein Arkel / Vlietskade. Ook de gemeente Giessenlanden heeft deze behoefte gemerkt doordat verschillende bedrijven verzoeken hebben gedaan om uit te mogen breiden op aangrenzende woonpercelen. Deze verzoek zijn overigens niet gehonoreerd. Middels de uitbreiding van het bedrijventerrein kan met name worden voorzien in deze lokale behoefte. Het onderhavige plan, de afronding van het bedrijventerrein Vlietskade te Arkel is in de thans lopende herziening van de bedrijventerreinenstrategie meegenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon

In december 2008 heeft de gemeente Giessenlanden haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie beschrijft het ruimtelijk profiel van de gemeente en gaat in op de mogelijkheden en visie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nadruk van de visie ligt op een ruimtelijk, landelijke gemeente. Uitbreidingen zijn noodzakelijk, maar kunnen alleen worden uitgevoerd indien deze een kwalitatief hoogwaardig karakter hebben en naadloos aansluiten bij het omliggende landschap. Bij uitbreiding aan de randen van de kernen moeten de zo karakteristieke doorzichten behouden blijven en moet een goede overgang van het dorp naar het landelijk gebied worden gerealiseerd. Inbreiding moet worden gestimuleerd waar mogelijk, mits de nieuwe woningen aansluiting vinden bij de bestaande situatie en er voldoende aandacht is voor de cultuurhistorie. Verder wordt er in de structuurvisie specifiek gesproken over het recreatieve karakter van de gemeente. De ontwikkelingsvisie is gericht op uitbreiding van aan het landelijk gebied gerelateerde extensieve recreatie.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein (Bedrijventerrein Arkel III) is opgenomen in de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon. Het plangebied is hierin aangeduid als transformatiegebied. De gedachte hierbij is dat de bedrijven op de langere termijn zoveel mogelijk op basis van vrijwilligheid verplaatst zouden moeten worden naar elders. Daarvoor in de plaats kunnen woningen, kleinschalige en kennis- en arbeidsintensieve bedrijven komen. Het onderhavige plan gaat enerzijds uit van de realisatie van bedrijfspercelen (voor lage milieucategorieën) en anderzijds de realisatie van burgerwoning (waarvan vier met de mogelijkheid tot het vestigen van het bedrijf aan huis, woon-werken genoemd). Het onderhavige plan biedt de kleine ondernemer in Arkel de mogelijkheid zich te verplaatsen uit de kern Arkel. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.



Afbeelding 3: Transformatiegebieden

3.4.2 Nota Volkshuisvesting

Het beleid van de gemeente Giessenlanden ten aanzien van volkshuisvestelijke aspecten is vastgelegd in de Nota Volkshuisvesting. Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle inwoners die sociaal en economisch gebonden zijn aan de gemeente, ook binnen de gemeente kwalitatief passende huisvesting moeten kunnen krijgen. Extra aandacht wordt daarbij besteed aan het creëren van huisvesting voor starters en senioren. Aan de hand van een door de gemeente

opgestelde analyse van de woningbehoefte zijn de uitgangspunten voor woningbouw opgesteld:

1. Een nieuwbouwprogramma, gebaseerd op een migratiesaldo = 0, uitgaande van ca. 500 woningen tot 2020. Waarbij de nadruk ligt op het woningaanbod voor starters, senioren en sociaal;
2. Een programma ten aanzien van verbetering van de bestaande woningvoorraad;
3. De ontwikkeling van startersregelingen;
4. Het controleren van de effecten van het uitgezette volkshuisvestelijke beleid.

Het onderhavige plan gaat uit van de realisatie van acht burgerwoningen, waarvan vier met de mogelijkheid tot het vestigen van het bedrijf aan huis, woon-werken genoemd. Door het strengere beleid in Nederland is deze woonvorm op veel plaatsen in de gemeente Giessenlanden en daarbuiten niet meer mogelijk en verdwenen. Het onderhavige plan speelt in op deze ontwikkeling. Het onderhavige plan biedt de kleine ondernemer in Arkel de mogelijkheid zich te verplaatsen uit de kern Arkel naar een locatie erbuiten en zich daarmee verder te ontwikkelen. Tevens zorgt het plan voor een betere doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Giessenlanden. In de bestaande situatie bestaat de kern Arkel over het algemeen uit woningen in het goedkopere segment. De geplande acht woningen kunnen worden geschaard onder het midden- en duurdere segment.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel'

Het plangebied valt deels binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch;
- Water.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 1;
- Waarde – Archeologie – 5;

En de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel'. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water' zijn geen bedrijfsgebouwen en burgerwoningen toegestaan (tevens geen bouwvlak).

3.4.4 Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel'

De zuidwesthoek van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 september 2013.

De grond waarop de zuidwesthoek van het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijventerrein.

De dubbelbestemming:

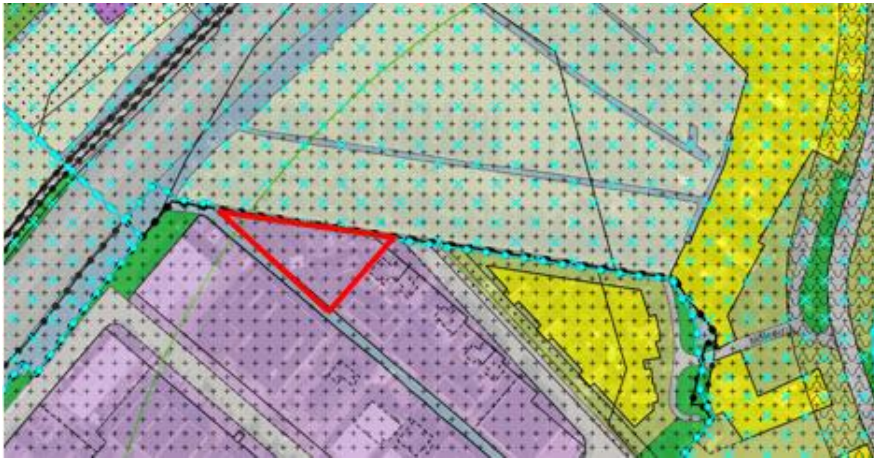
- Waarde – Archeologie – 5;

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop.

En de (maatvoerings)aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 8;
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 80;
- Bouwvlak



Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel'

In het kader van eenduidigheid is besloten de zuidwesthoek van het plangebied, dat valt binnen het bestemmingsplan van het bestaande bedrijventerrein, mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

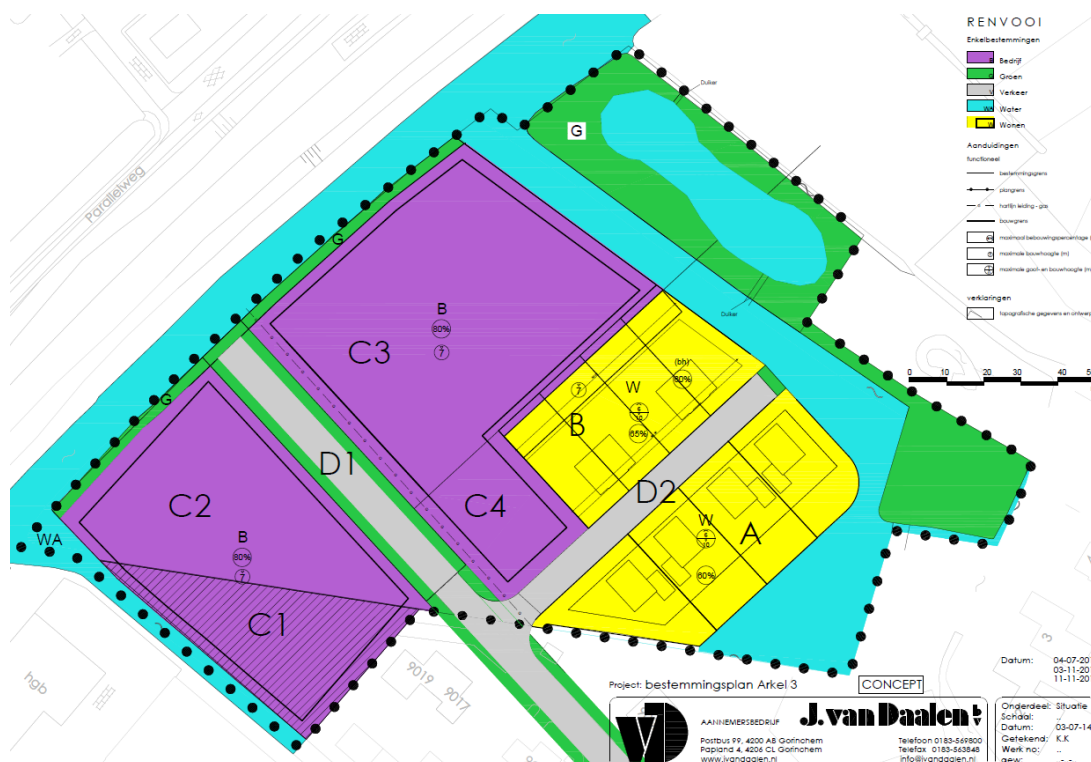
- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel';
- Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking';
- De acht woningen (waarvan vier woningen met de mogelijkheid voor een bedrijf-aan-huis) worden per mail gemeld bij de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden;
- De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein (Bedrijventerrein Arkel III) is opgenomen in de regionale bedrijventerreinstrategie 2012-2030 en de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De afgelopen decennia is aan de westzijde van de kern Arkel gefaseerd het bedrijventerrein Vlietskade Arkel ontwikkeld. Het bedrijventerrein is thans nog niet volledig afgerond. Het gebied tussen de laatst afgeronde fase van het bedrijventerrein, de woningen aan de Molendijk en de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen is destijds aangewezen als geplande locatie voor de afronding van het bedrijventerrein Vlietskade. De initiatiefnemer Van Daalen Projectontwikkeling B.V. heeft voor de afronding van het bedrijventerrein een plan opgesteld. Het plan bestaat uit de realisatie van bedrijfspercelen en de nieuwbouw van acht burgerwoningen, waarvan vier woningen met de mogelijkheid tot het vestigen van een bedrijf-aan-huis in de tevens geplande aaneengebouwde bijgebouwen. Het gebied kan worden opgedeeld in acht zones:

- A: Vier woonpercelen;
- B: Vier woonpercelen met mogelijkheid tot bedrijf-aan-huis;
- C1: Bestaande bedrijfspercelen met een totale oppervlakte van 1591 m² (Onderdeel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel');
- C2: Nieuwe bedrijfspercelen met een totale oppervlakte van 2993 m²;
- C3: Nieuwe bedrijfspercelen met een totale oppervlakte van 5023 m²;
- C4: Nieuwe bedrijfspercelen met een totale oppervlakte van 1030 m² (Hier zijn uitsluitend kantoren toegestaan);
- D1: Openbare weg en groenstrook als onderdeel van percelen C;
- D2: Openbare weg en groenstrook.



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de mogelijke bedrijfs- en milieuhinder van het bedrijventerrein op de geplande acht burgerwoningen en de bestaande woningen aan de Molendijk. De woningen in zone B hebben de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis. Ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' zijn, naast de standaardregels voor bijgebouwen bij de woning, bedrijfsgebouwen toegestaan voor beroep-aan-huis tot maximaal categorie 2. De bedrijfsgebouwen/bijgebouwen worden aaneen gebouwd en fungeren daarmee als afscherming van het bedrijventerrein. In de zone C4 is het

uitsluitend mogelijk om kantoren te realiseren (functieaanduiding 'kantoor'). Tenslotte wordt aan de noord- en oostzijde een grote waterpartij gegraven (tevens als watercompensatie van het onderhavige plan) en een groenstrook gerealiseerd. Dit wordt verder toegelicht in de hoofdstukken 5.2 Bedrijf- en milieuhinder en 5.5 Watertoets.

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Ontsluiting

In de nieuwe situatie zal de bestaande Vlietskade (ten zuiden van het plangebied) worden doorgetrokken in noordwestelijke richting (zone D1). Ten behoeve van de woonpercelen wordt een erftoegangsweg aangelegd haaks op de bestaande Vlietskade (zone D2). Via de Stationsweg, Bazeldijk en de Zijkade kan men in noordwestelijke richting de A27 bereiken.

Mobiliteitseffecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in opdracht van de initiatiefnemer van Daalen Projectontwikkeling B.V. een mobiliteitstoets uitgevoerd door Derks Stedebouw B.V. (toegevoegd in de bijlage). De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Voor het nieuw te realiseren bedrijventerrein zijn de volgende mobiliteitseffecten te verwachten. Ten aanzien van de grote bedrijfskavels worden circa 220 motorvoertuigbewegingen per etmaal verwacht, waarvan circa 175 personenauto's en 45 vrachtauto's. Voor de woningen is een verwachting van 56 motorvoertuigbewegingen per etmaal reëel. Het gedeelte vrachtverkeer is hierbij te verwaarlozen. Ten behoeve van de werkfunctie bij de woon/werkwoningen zal het aantal motorvoertuigbewegingen op circa 60 per etmaal liggen. Afhankelijk van een bedrijfs- of kantoorfunctie zal het aandeel vrachtverkeer, maximaal 12 motorvoertuigbewegingen (bedrijfsfunctie) en minimaal 0 motorvoertuigbewegingen (kantoorfunctie) per etmaal bedragen. In de onderstaande tabel zal voor de woon/werkwoningen, de bedrijfsfunctie maatgevend zijn.

Tabel 1: Motorvoertuigbewegingen				
Functie	Personenauto's	Lichte motorvoertuigen	Zware motorvoertuigen	Totaal
Grote bedrijfskavels	175	18	27	220
Woon/werk (wonen)	56	0	0	56
Woon/werk (werken)	47	5	7	59
Totaal	278	23	34	335

Omdat de meeste voertuigbewegingen, volgens de cijfers van het CROW6, in spitsijd plaatsvinden (9% van de verplaatsingen heeft plaats tussen 08.00 - 09.00 uur 's ochtends) zullen de mobiliteitseffecten op dit tijdstip het meest merkbaar zijn. Tussen 8 uur en 9 uur 's ochtends zullen op de bestaande wegen (Vlietskade) naar schatting 30 auto's (9% van 335) extra rijden. Dit komt neer (in spitsijd) op ongeveer 1 extra voertuigbeweging per 2 minuten.

Het aantal te verwachten motorvoertuigbewegingen ten behoeve van de realisatie van Arkel III bedraagt circa 335. Vanwege de schijnnaauwkeurigheid van dit cijfer ligt een afronding naar 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de hand.'

Parkeren

De gemeente Giessenlanden heeft in 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de ASVV (de meest recente parkeernormering uitgegeven door het CROW). In het gemeentelijk parkeerbeleid is de stedelijkheidsgraad voor Arkel vastgesteld op 'Weinig stedelijk'. Wat betreft de stedelijke zone ligt het plangebied in de zone 'rest bebouwde kom'. In de parkeernormering van het CROW wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente Giessenlanden gaat uit van het gemiddelde hiervan.

Uitgegaan van het type 'koop, vrijstaand' liggend in de 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale behoefte van 16 parkeerplaatsen (8 woningen x 2 = 16 parkeerplaatsen). Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost.

Voor wat betreft het parkeren bij de bedrijven wordt nog geen parkeernorm vastgesteld, omdat nog niet bekend is welk type bedrijven zich zullen gaan vestigen op de bedrijfspercelen. De parkeernorm zal worden vastgesteld zodra bekend is wat voor type bedrijf zich op het betreffende perceel zal vestigen (na de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan). Het betreffende bedrijf dient de parkeerbehoefte op te lossen op het eigen bedrijfsperceel (geen openbare parkeerplaatsen).



Afbeelding 7: Stedelijke zones (Parkeren)

4.3 Beeldkwaliteit

Het onderhavige plan betreft de afronding van het bestaande bedrijventerrein. In het bestaande bedrijventerrein is sprake van een grote variëteit aan bouwstijlen en kleuren. Vanuit het oogpunt van de beeldkwaliteit is hier in relatie met de directe omgeving geen sprake van een wenselijke situatie. Het afrondende deel van het bedrijventerrein dient een start te zijn van een herontwikkeling van het bedrijventerrein waarbij qua uitstraling uiteindelijk sprake is van één geheel. In het onderhavige plan is bewust stilgestaan bij het aspect beeldkwaliteit. De bedrijfspanden in het onderhavige plangebied dienen daarom bij elkaar te passen. De bedrijfspanden hebben een rechthoekige vorm. Aan de gevels worden niet tot nauwelijks details aangebracht. De bedrijfsgebouwen hebben bedekte kleuren als bruin, grijs, zwart. De bedrijfspanden hebben daarmee een passende eenvoudige en sobere uitstraling. Qua materiaalgebruik is met name gekozen voor natuurlijke materialen als steen, glas en hout, maar ook golfplaten (behoudens fel of wit gekleurd), passen binnen het uiteindelijke geheel.



Afbeelding 8: Impressiebeelden bedrijfspanden

Wat betreft de woningen wordt tevens aangesloten bij de visie om van het bedrijventerrein één geheel te maken. De initiatiefnemer is voornemens acht woningen te realiseren van het type vrijstaand en/of twee-onder-een-kap. In de vormgeving, kleurstelling en materiaalgebruik wordt grotendeels aangesloten bij de bedrijfspanden. Om de woningen eruit te laten springen ten opzichte van de bedrijfspanden worden aan de woningen meer details aangebracht (voorbeelden hiervan zijn uitbouwen, witte kozijnen etc.). In het kader van een goede leef-omgeving worden de woningen in zone B aan de noordzijde afgeschermd van het bedrijventerrein middels het creëren van aaneengesloten bijgebouwen. Deze bijgebouwen hebben evenals de bedrijfsgebouwen een rechthoekige eenvoudige vorm. Aan de gevels worden geen details aangebracht. Qua kleurstelling wordt eveneens gebruik gemaakt van bedekte kleuren als bruin, grijs en zwart. De bijgebouwen hebben een eenvoudige, sobere en daarmee ongeschikte uitstraling aan de woningen. Op deze wijze wordt er een geleidelijke overgang gecreëerd van het woongebied naar het bedrijventerrein.





Afbeelding 9: Impressiebeelden woningen

4.4 Landschappelijke inpassing

In het kader van de bredere visie om van het bedrijventerrein één geheel te maken is tevens extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het onderhavige plan. En dan met name de (boom)beplanting aan de randzones van het bedrijventerrein langs de spoorlijn. De initiatiefnemer is voornemens beplanting breder in te zetten door de bestaande bomenrij ter plaatse van de randzone van het bestaande bedrijventerrein door te trekken ter plaatse van het plangebied. Om te voorkomen dat de bomenrij zal verdwijnen heeft de grond ter plaatse van de noordwestrandzone de bestemming 'Groen'. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' is geen bebouwing toegestaan. Het onderhoud van de groenstrook is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de aanliggende bedrijfspercelen (wordt meegenomen in de koopovereenkomst). De bestaande beplanting wordt, met name aan de noordwestzijde van het plangebied (in de richting van de waterplas) zoveel mogelijk behouden dan wel versterkt om het zicht vanuit noordoostelijke richting naar het bedrijventerrein zoveel mogelijk te beperken. Dit aspect is met de eigenaar van de grond ter plaatse van de waterplas afgestemd.



Afbeelding 10: Bestaande beplanting randzone bedrijventerrein

Het plan is om aan de noordoostzijde en deels aan de noordwestzijde van het plangebied een knotwilgenrij te realiseren. Tevens wordt de populier welke thans langs de berm van het aangrenzende industrieterrein (Vlietskade) zijn toegepast terug laten komen in het onderhavige plangebied. De knotwilgen en populieren komen op kortere afstand van elkaar te staan (minimaal 10 meter) dan de boombeplanting aan de rand van het bestaande bedrijventerrein om op deze manier meer afscherming te creëren. Hierbij wordt echter wel voldoende ruimte open gehouden voor het onderhoud van de watergangen. Ter hoogte van het doorzicht tussen de twee bedrijfsclusters van het nieuwe bedrijventerrein worden knotwilgen geplant, zodat het landelijke karakter van Arkel wordt benadrukt. Er wordt bewust geen heester onderbegroeiing toegepast aangezien die qua zichtfiltering vanaf de spoorweg geen substantiële bijdrage levert aan de beeldkwaliteit (spoorbaan ligt aanzienlijk hoger). Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat er sprake is van een goede en verantwoorde landschappelijke inpassing.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (Weg- en spoorverkeerslawaai)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De spoorlijn Gorinchem-Leerdam (traject 681);
- De Stationsweg (60 km/h);
- De Parallelweg (60 km/h);
- De Vlietskade (30 km/h);
- De Molendijk 30 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van acht burgerwoningen (waarvan vier met de mogelijkheid voor het vestigen van een bedrijf-aan-huis). In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelig objecten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van spoorwegverkeerslawaai op de nieuwbouwwoningen in kaart te brengen is door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een akoestisch onderzoek spoorweglawaai uitgevoerd (maart 2017). De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'De meest nabij de spoorlijn gelegen woningen komen op een afstand van ca 120 m te liggen waardoor het geluid van de spoorweg van invloed kan zijn op het leefklimaat. De wettelijke zonebreedte (onderzoekzone) ter plaatse is 100 meter en dus behoeft op grond van de Wet geluidhinder het geluid ten gevolge van het verkeer op spoorweg niet te worden getoetst aan de geldende ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 55 dB voor railverkeerslawaai en is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Desondanks is vanuit een goede ruimtelijke ordening voor deze spoorweg inzicht gegeven in de optredende geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen.

Vanwege de spoorlijn Gorinchem-Leerdam (traject 681) bedraagt de geluidsbelasting minder dan 50 dB. Geconcludeerd kan worden dat spoorweglawaai voor wat betreft het leefklimaat geen belemmering vormt voor de realisatie van de geplande woningen.

Conform het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB voor railverkeerslawaai. In onderhavige situatie bedraagt de geluidbelasting maximaal 50 dB en de gevels van een nieuwbouwwoning hebben normaal gesproken minimaal een karakteristieke geluidwering van 20 dB. Bij plaatsing van bedrijfshallen tussen het spoor en de woningen zal de geluidbelasting nog lager liggen. Daarom zullen vanwege het railverkeerslawaai voor de woningen geen aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van zwaarder geluidsisolerend dubbelglas, susroosters en een goede kierafdichting.'

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuwbouwwoningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- *'De berekende geluidsbelasting op de dichtst bij de Stationsweg gelegen woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Stationsweg ten hoogste 44 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *30 km/h wegen zijn niet gezoneerd en wordt derhalve niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder;*
- *Voor het bouwen van de woningen zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen aanvullende eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering, die conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) dient te bedragen. Algemeen geldt dat zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwmaterialen (standaard dubbel glas, ventilatieroosters, spouwmuren etc.) een minimale geluidwering van 20 dB(A) wordt bereikt.'*

Door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is tevens een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, de cumulatieve geluidsbelastingen van alle wegen (juni 2017). De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Vanwege het wegverkeerslawaaï bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting van alle beschouwde wegen maximaal 48 dB exclusief reductie art. 110g Wgh (i.v.m. het stiller wordende verkeer). Geconcludeerd kan worden dat wegverkeerslawaaï voor wat betreft het akoestisch woon- en leefklimaat geen belemmering vormt voor de realisatie van de geplande woningen.'

Conclusie

In het onderhavige plan wordt over de hele lengte van de dichtstbijzijnde woningen, ten opzichte van de spoorlijn Gorinchem-Leerdam (traject 681), bedrijfshallen gerealiseerd. Tevens worden tussen de dichtstbijzijnde woningen (tussenzone) en het bedrijventerrein de bijgebouwen/bedrijfsgebouwen aaneengebouwd. Deze fungeren daarmee tevens als afscherming van het bedrijventerrein en de spoorlijn. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er in het kader van de nieuwbouwwoningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidshinder spoor- en wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

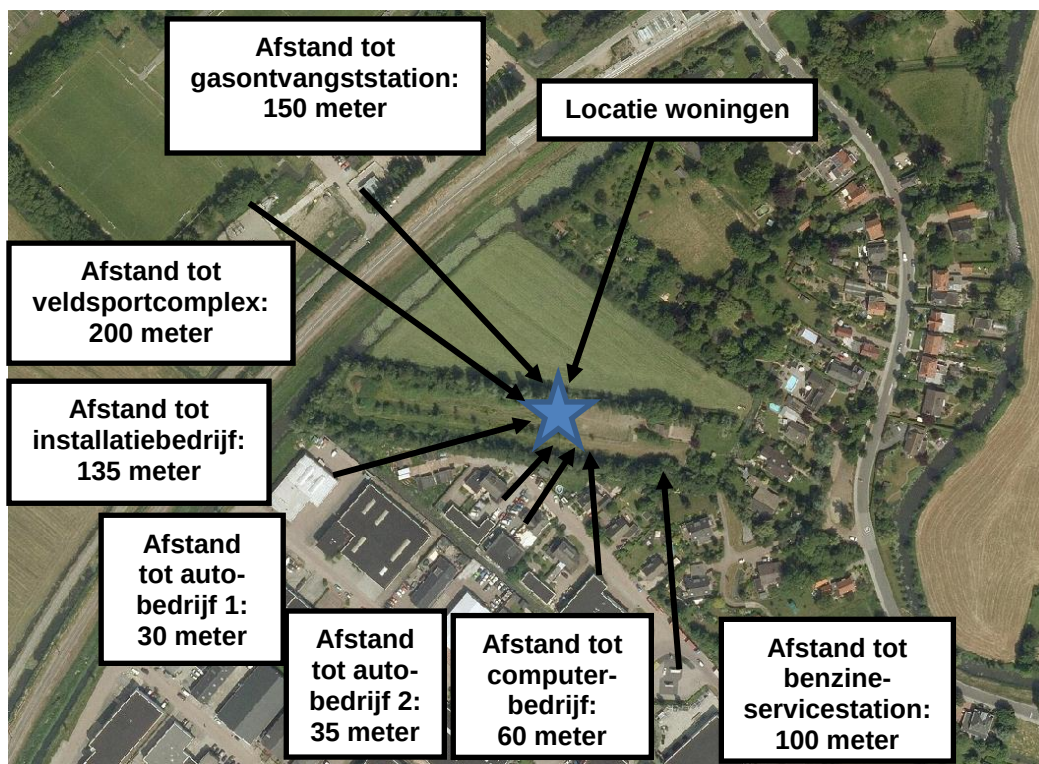
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein Arkel III en daarnaast de nieuwbouw van acht burgerwoningen (waarvan vier met de mogelijkheid voor het vestigen van een bedrijf-aan-huis). Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient ten eerste gekeken te worden naar de wederzijdse beïnvloeding van de nieuwe woningen en de omliggende bestaande bedrijven. Vervolgens dient gekeken te worden naar de wederzijdse beïnvloeding van de nieuwe woningen en de nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein Arkel III. En tenslotte de beïnvloeding van de nieuwe bedrijven ten opzichte van de bestaande woningen (rondom het bedrijventerrein).

Wederzijdse beïnvloeding nieuwe woningen t.o.v. bestaande bedrijven

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van acht burgerwoningen (waarvan vier met de mogelijkheid voor het vestigen van een bedrijf-aan-huis). Hiermee is sprake van toevoeging van nieuwe hindergevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Het onderhavige plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het betreft een bedrijventerrein met rondom woningen. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.



Afbeelding 12: Afstanden bedrijven tot nieuwbouwlocatie

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van bestaande omliggende bedrijven					
Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Vlietskade 9017	Autobedrijf 1	2.0	30 meter	10 meter	30 meter
Vlietskade 9015	Autobedrijf 2	2.0	30 meter	10 meter	35 meter
Vlietskade 9009	Computer-servicebedrijf	1.0	10 meter	10 meter	60 meter
Vlietskade 8018	Installatiebedrijf	2.0	30 meter	10 meter	135 meter
Parallelweg 2	Veldsport-complex (voetbal)	3.1	50 meter	30 meter	200 meter
Parallelweg	Gasontvangst-station	3.1	50 meter	30 meter	150 meter
Vlietskade 9007	Benzineservice-station	3.1	50 meter	30 meter	100 meter

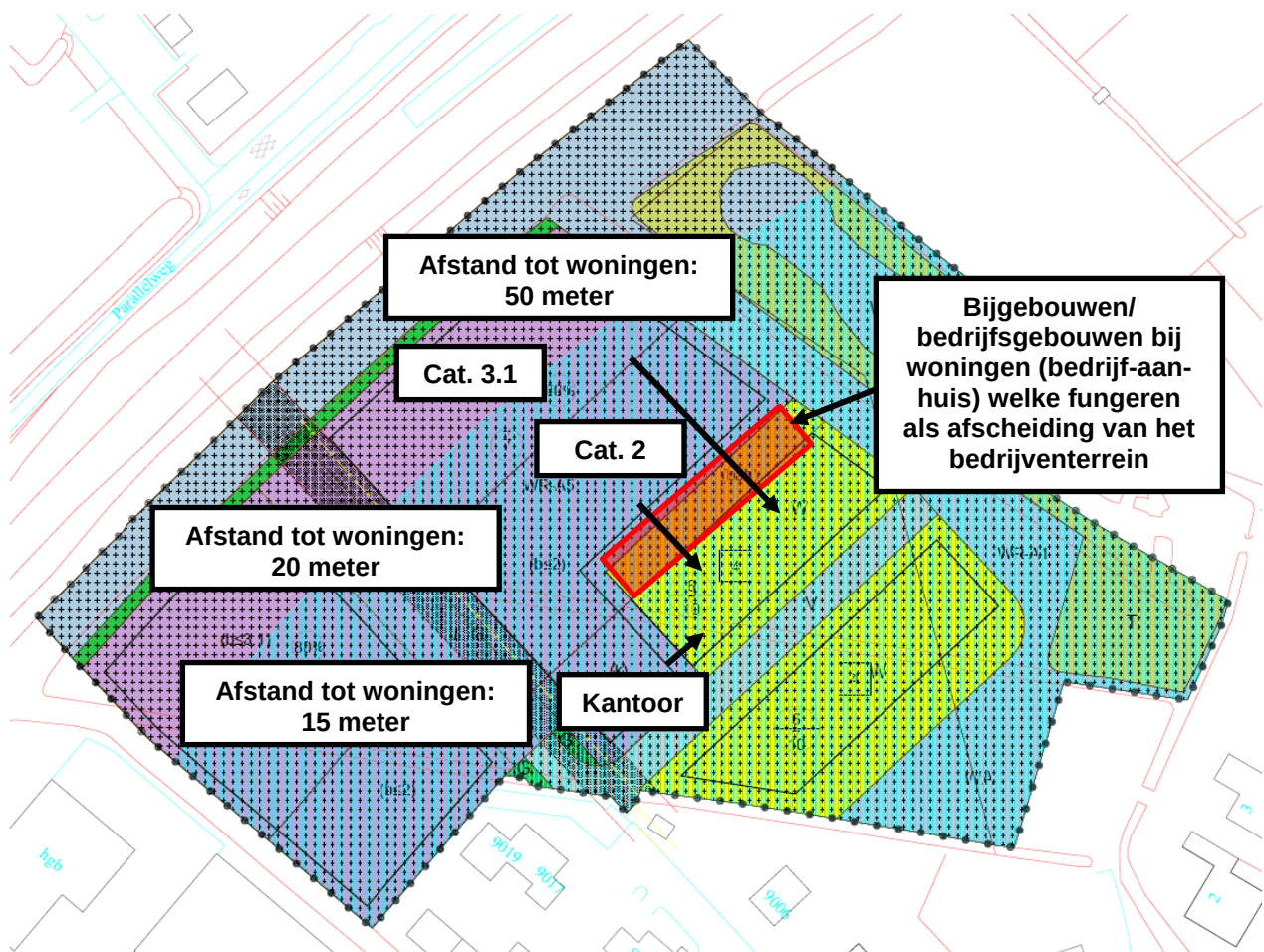
Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde (gecorrigeerde) richtafstanden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Wederzijdse beïnvloeding nieuwe woningen t.o.v. nieuwe bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bij het opstellen van het onderhavige plan rekening gehouden met de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Het bedrijventerrein is bewust ingericht op basis van deze richtafstanden. In de aan het woongebied grenzende zones zijn uitsluitend bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 2. In de zones dichterbij de spoorlijn zijn bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 3.1. Voor bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 gelden een richtafstand van 30 en 50 meter. Gezien de ligging van het plangebied in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden worden verlaagd met één trap naar 10 en 30 meter. Ter plaatse van zone met de aanduiding 'Kantoor' zijn uitsluitend kantoren toegestaan. Voor kantoren geldt een richtafstand van 10 meter.

Het plangebied is dusdanig ingericht dat de afstand van de dichtstbijzijnde bedrijfsperven (milieucategorie 2) tot de dichtstbijzijnde vier woningen in de tussenzone 20 meter bedraagt. De afstand van de bedrijfsperven (milieucategorie 3.1) tot de dichtstbijzijnde vier woningen in de tussenzone bedraagt 50 meter. En tenslotte de afstand van de zone met de aanduiding 'Kantoor' tot de dichtstbijzijnde woning in de tussenzone bedraagt 15 meter.

Hiermee wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden en kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de nieuwe bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij de vier woningen (bedrijf-aan-huis) in de tussenzone aaneengebouwd en fungeren daarmee als afscherming van het bedrijventerrein.

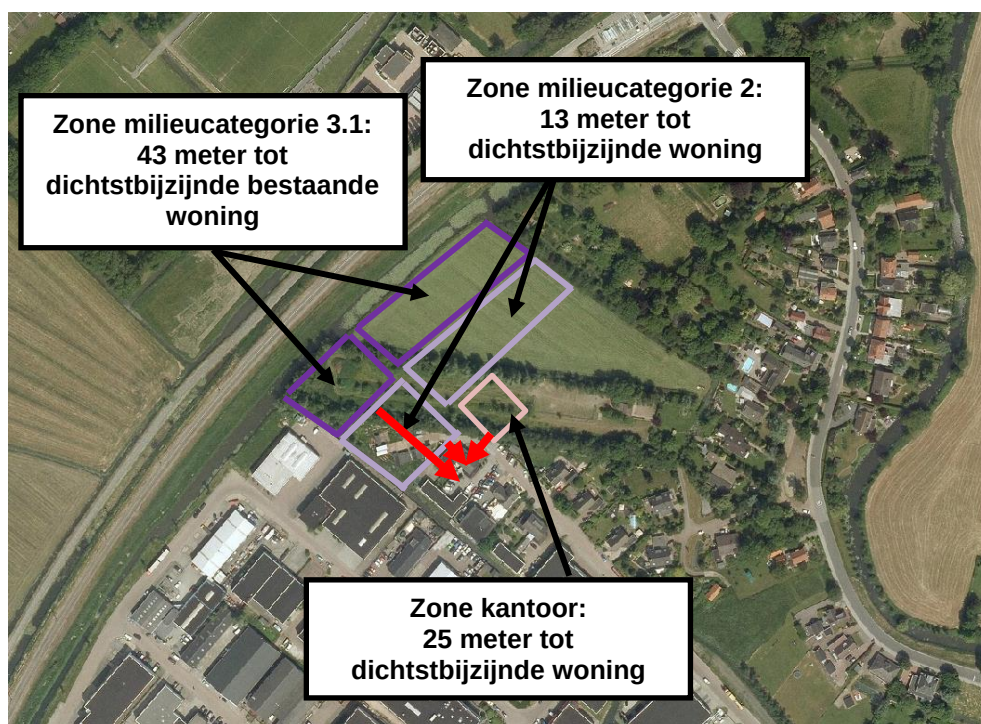


Afbeelding 13: Zonering bedrijventerrein Arkel III

Beïnvloeding nieuwe bedrijven t.o.v. bestaande woningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tenslotte gekeken naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder ten opzichte van de bestaande woningen rondom het nieuwe bedrijventerrein Arkel III. Ter plaatse van het nieuwe bedrijventerrein Arkel III is sprake van milieuzonering. Voor de zone waarbinnen bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging van het plangebied in een gemengd gebied is een lagere richtafstand van 10 meter gerechtvaardigd. In de zone waarbinnen bedrijven zijn toegestaan tot en met de milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Gezien de ligging van het plangebied in een gemengd gebied is een lagere richtafstand van 30 meter gerechtvaardigd. Ter plaatse van de zone met de aanduiding 'Kantoor' waar uitsluitend kantoren zijn toegestaan geldt een richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde hindergevoelige functie (woning Vlietskade 9019) is gelegen op 13 meter van de zone milieucategorie 2, 43 meter van de zone milieucategorie 3.1 en 25 meter van de zone kantoor. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende nieuwe bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de bedrijfsspercelen omringd door een groenstrook. Tevens wordt aan de noordoostzijde van het plangebied een brede watergang en groenstrook gerealiseerd (ten behoeve van eventuele bedrijf- en milieuhinder ten opzichte van de woningen aan de Molendijk).



Afbeelding 14: Zonering bedrijventerrein Arkel III

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder is niet noodzakelijk. De paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.3 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van ontwikkeling van het bedrijventerrein Arkel III en de nieuwbouw van acht burgerwoningen. Hiermee wordt de huidige bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water' gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Wonen'. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen B.V. uit Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Middenterrein (D 700 t/m 703)

- *De bovengrond op het middenterrein, dat in gebruik is voor pony's en dat een boomgaardverleden heeft is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, DDE en DDD. Laatstgenoemde stoffen zijn een afbraakproduct van DDT dat hier kennelijk vroeger gebruikt is ten tijde van de boomgaard. DDT zelf is niet verhoogd aangetroffen. De lichte verontreinigingen, die geen belemmering vormen voor een bestemmingswijziging, komen overeen met de resultaten van het onderzoek van 2008;*
- *De ondergrond ter plaatse is geheel schoon voor alle NEN 5740-parameters;*
- *In het grondwater is barium licht verhoogd aangetroffen, hetgeen standaard het geval is.*

Noordelijk terrein D776

- *De bovengrond op dit terreindeel is geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- *De venige ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen en nikkel. Deze specifieke lichte verhogingen komen regelmatig voor in venige bodems;*
- *In het grondwater is barium licht verhoogd aangetroffen;*

Zuidelijk terrein D2901

- *De bovengrond en de ondergrond op dit terreindeel zijn geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters;*
- *In het grondwater is barium licht verhoogd aangetroffen.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woon- en bedrijfsbestemming. Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders (geldt alleen voor grond afkomstig van het middenterrein) dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat echter geen enkele plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond. Herschikken van plaatselijk vrijkomende grond op eigen terrein is toegestaan.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

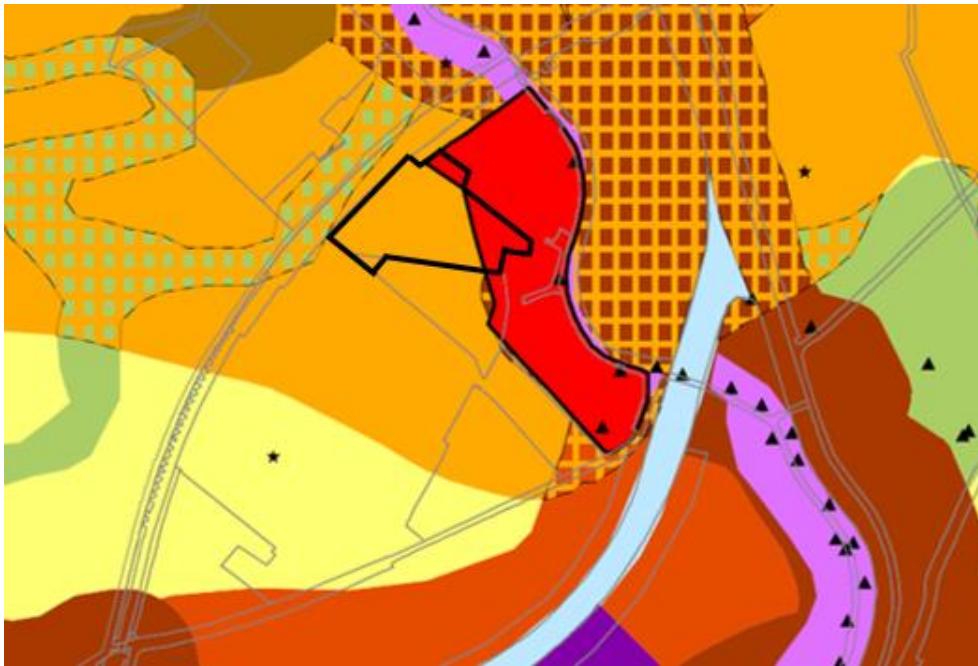
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Giessenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Giessenlanden is te zien dat:

- Een deel van het plangebied is aangemerkt als terrein met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen). Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of tot 30 cm zijn vrijgesteld van onderzoek;
- Een deel van plangebied heeft een hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Arkel III en de nieuwbouw van acht burgerwoningen. De geplande nieuwbouw van de bedrijfspanden en woningen vinden plaats binnen het deel van het plangebied met een hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld. Het graven van de brede watergang en vijver aan de noord- en westzijde van het plangebied valt binnen het deel van het plangebied dat is aangemerkt als terrein met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen). In het onderhavige plan wordt middels graven van de brede watergang (watercompensatie) de vrijstellingsgrens van 30 m² overschreden. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door Synthegra B.V. is in eerste instantie (19 augustus 2009) een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- **Wat is de opbouw van de ondergrond en het verwachte bodemtype?**
In het plangebied komen rivierduinen in de ondergrond voor (Laagpakket van Delwijnen, Formatie van Boxtel) afgedekt met een veen- en kleipakket. In tenminste het noordelijk en noordoostelijk deel van het plangebied ligt rivierduinzand (vrijwel) aan de oppervlakte. Als bodemtype komen kalkloze poldervaaggronden voor.
- **Worden archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied verwacht?**
Er worden resten verwacht vanaf het mesolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.
- **Wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?**
Op basis van het bureauonderzoek kan een breed scala aan archeologische resten binnen het plangebied, op of langs de donk, verwacht worden, zoals jachtkampen, vuursteenconcentraties en nederzettingsterreinen. Deze kunnen in grootte variëren van enkele vierkante meters tot meer dan een hectare.
- **In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?**
De diepte van de toekomstige bodemverstoring is onbekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte van 80-90 cm beneden

maaiveld, kunnen archeologische resten worden bedreigd. Resten worden verwacht op (de flank van) de rivierduin, eventueel onder een (dun) kleidek en veendek.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.'

Dit vervolgonderzoek, een inventariserend veldonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek, is tevens uitgevoerd door Synthegea B.V. (23 oktober 2009). De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- **Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?**
De ondergrond binnen het plangebied bestaat, zoals op basis van het bureauonderzoek werd verwacht uit een afwisseling van komklei en veen. De komklei wordt gerekend tot de Formatie van Echteld, het veen is geïnterpreteerd als het Hollandveen Laagpakket, dat onderdeel is van de Formatie van Nieuwkoop.
In 4 boringen (boring 1, 5, 6 en 16) is aan de basis van het boorprofiel een pakket matig fijn tot matig grof zand aangetroffen. In dit zand zijn kleilaagjes en waargenomen en het grovere zand is grindhoudend. Het zand is op grond van deze wisselende samenstelling en het lokale voorkomen geïnterpreteerd als crevasseafzettingen, die tot de Formatie van Echteld worden gerekend. De ouderdom van deze crevasseafzettingen is onbekend.
Het bodemprofiel is in vrijwel het hele plangebied intact. Alleen in boring 1 en boring 11 zijn verstoringen van het bodemprofiel waargenomen, die dieper reiken dan de bouwvoor. In boring 1 is de bodem tot 50 cm beneden maaiveld geroerd, in boring 11 tot 45 cm beneden maaiveld. Het bodemprofiel binnen het plangebied is geïnterpreteerd als een poldervaaggrond.
- **Wat is de diepteligging van het rivierduinzand? Waar ligt het rivierduinzand binnen 1 m beneden maaiveld of binnen de verstoringdiepte?**
In geen van de boringen is het rivierduinzand aangetroffen. Hieruit wordt geconcludeerd dat het rivierduinzand binnen het hele plangebied dieper dan 4 meter beneden maaiveld ligt.
- **Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?**
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Het rivierduinzand is binnen het plangebied nergens aangetroffen binnen 4 m beneden maaiveld. Het kan echter niet worden uitgesloten dat er op de crevasseafzettingen, die in boring 1, 5, 6 en 16 zijn aangetroffen nederzettingsresten aanwezig zijn.
- **Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?**
Alleen ter plaatse van boring 1, 5, 6 en 16 zijn crevasseafzettingen aangetroffen. Ter plaatse van boring 1, 5 en 6 ligt de top van deze afzettingen op een diepte van 1,75 à 2,65 m beneden maaiveld. Ter plaatse van boring 16 ligt de top van deze afzettingen op 2,6 m beneden maaiveld.
- **Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?**
De ouderdom van de crevasseafzettingen, en daarmee de datering van eventuele archeologische resten hierop, is onbekend. De top van de crevasseafzettingen ligt op een diepte die varieert van 1,75 tot 2,65 m beneden maaiveld.

- **In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?**
*Het niveau waarop archeologische resten werden verwacht, de top van het rivierduinzand en de direct daarop liggende kleilaag ligt binnen het hele plangebied dieper dan 4 m beneden maaiveld.
 Eventuele op dit niveau aanwezige archeologische resten worden door deze grote diepteligging niet bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De top van de crevasseafzettingen ligt ter plaatse van boring 5 op 1,75 m beneden maaiveld. Indien de verstoringsdiepte in dit deel van het plangebied niet meer dan 1,5 m beneden maaiveld bedraagt, worden eventuele resten op deze afzettingen niet bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.*

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen blijft op grond van de resultaten van het veldonderzoek bestaan, maar zoals gezegd worden eventuele archeologische resten door hun diepteligging niet bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden, indien de verstoringsdiepte in het zuidwestelijke deel van het plangebied (rondom boring 5) niet meer dan 1,5 m beneden maaiveld bedraagt.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd, mits de verstoringsdiepte rondom boring 5 niet meer dan 1,5 m beneden maaiveld bedraagt. Indien de verstoringsdiepte rondom boring 5 wel meer dan 1,5 m beneden maaiveld bedraagt, wordt in dat deel van het plangebied een karterend booronderzoek noodzakelijk geacht om de verbreiding van de crevasseafzettingen en eventueel daarop aanwezige archeologische resten in kaart te brengen.'

Conclusie

De bodemingreep rondom boring 5 zal niet dieper plaatsvinden dan 1,5 meter, waardoor geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor eventuele archeologische resten in de bodem. Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Archeologie - 5' overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

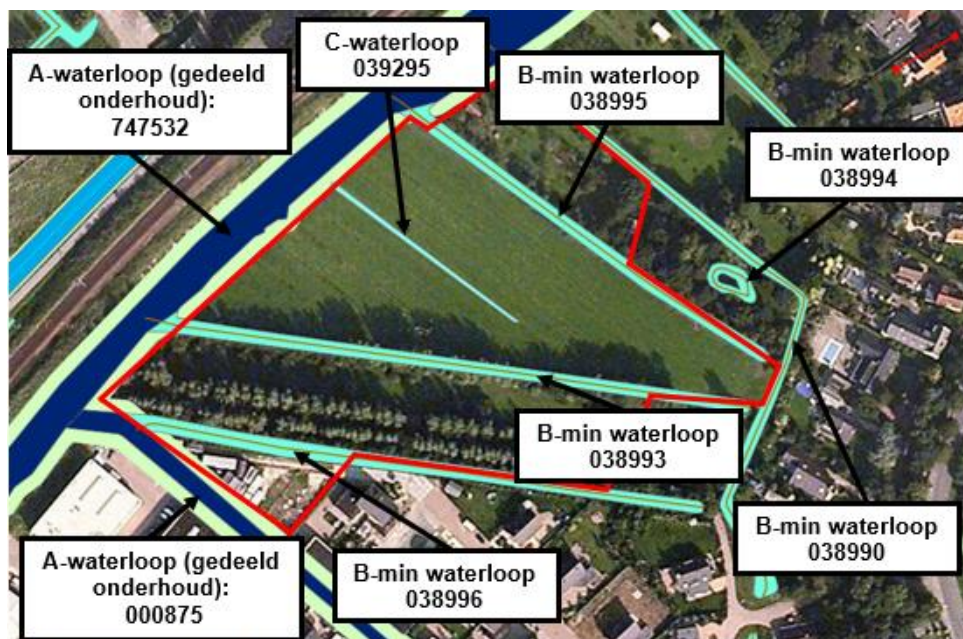
Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het plangebied is gelegen ingeklemd tussen het bedrijventerrein, de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen en de lintbebouwing langs de Molendijk. Binnen het plangebied bevinden dan wel in de directe omgeving bevinden zich vijf B-min waterlopen, 038996, 038993, 038995, 038990 en 038994, en één C-waterloop 039295. Ten westen van het plangebied loopt de A-waterloop (gedeeld onderhoud) 747532. En ten zuiden loopt de A-waterloop (gedeeld onderhoud) 000875. In het onderhavige plan worden de B-min waterlopen 038996 en 038993 gedeeltelijk gedempt (totaal oppervlak van 812 m²). Tevens wordt 3.919 m² aan oppervlaktewater gegraven (netto totaal van 3919 m² – 812 m² = 3107 m²). Voor het graven en dempen van de watergangen dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 16: Uitsnede Legger Wateren

In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Binnen het plangebied liggen twee A-watergangen (gedeeld onderhoud). Voor deze watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter. In het onderhavige plan wordt rekening gehouden met deze beschermingszones. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20151019-9-11765). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens door Adcim B.V. een gedetailleerde watertoets uitgevoerd (project-nummer: 20150343-D-WA-001). (zie bijlage) De uitkomsten van de gedetailleerde watertoets zijn samengevat in dit hoofdstuk. De watertoets is toegevoegd in de bijlage.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW023. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,85 m NAP en een winterpeil van -0,90 m NAP.

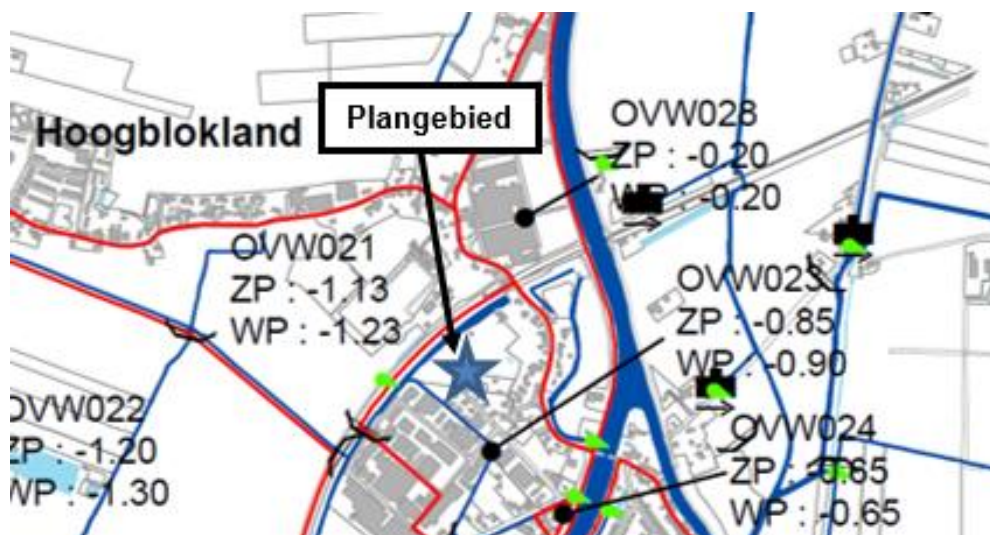
Het bestaande maaiveld ligt op een hoogte van gemiddeld 0,40 m – NAP. De op het plan aansluitende infrastructuur (as weg Vlietkade) ligt op ca. 0,20 m + NAP.

Op basis van drooglegging en aansluiting op de omgeving wordt uitgegaan van de volgende aanleghoogten:

- As weg: 0,2 m +NAP > drooglegging 1 m;
- Bouwpeil: 0,4 m +NAP > drooglegging 1,2 m.

Om deze peilen te bereiken zal het terrein met gemiddeld 0,60 m worden opgehoogd. De nieuwbouw zal worden voorzien van een kruipruimte. Bij het genoemde bouwpeil ligt de bodem van de kruipruimte boven de GHG. Gezien de omvang van het ontwikkelingsplan kan gesteld worden dat de invloed op de grondwaterstroming en grondwaterstand minimaal zijn. Schade aan derden, zowel in de bouwfase als in de uiteindelijke vorm, zijn niet te verwachten.

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is watercompensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².



Afbeelding 17: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Voor wat betreft de waterberging en -compensatie is door Adcim B.V. een watercompensatieberekening uitgevoerd. In het onderhavige plan neemt het verhard oppervlak toe met de 14.664 m². Op basis hiervan is het realiseren van watercompensatie noodzakelijk. De benodigde berging bedraagt 14.664 m² x 436 m³/ha = 639 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,20 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 3.197 m². Tevens wordt 800 m² aan oppervlaktewater gedempt. Het dempen van oppervlaktewater dient voor 100% te worden gecompenseerd. Hiermee komt de totale benodigde watercompensatie op 3.997 m². De watercompensatieplicht wordt opgelost door het graven van nieuw oppervlaktewater grenzend aan het plangebied met een totaal oppervlakte van 4.001 m². Hiermee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht.



Afbeelding 18: Nieuwe situatie oppervlaktewater

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Het plangebied is in de bestaande situatie voor een klein deel verhard. Regenwater van dit oppervlak (dakoppervlak units en omliggende bestrating) stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater af te voeren. Uitgaande van de beslisboom kan vanuit kwalitatief oogpunt in principe al het hemelwater worden afgekoppeld (of niet afgekoppeld) en worden geloosd op het oppervlaktewater of bodem, mits dit via een filtervoorziening gebeurt. De gekozen filtervoorziening zal in het kader van de aanvraag keurontheffing t.z.t. nader worden uitgewerkt. Dakwater zal zoveel mogelijk rechtstreeks worden geloosd. Bij de bouw zullen daarom geen uitloegbare materialen worden toegepast, of worden deze voorzien van een coating. Daken op kavels die niet aan oppervlaktewater zijn gelegen worden aangesloten op het aan te leggen RWA riool.

In de bestaande situatie is geen DWA afvoer aanwezig. De aanwezige units zijn niet aangesloten op de riolering en niet voorzien van sanitaire voorzieningen. De totale DWA belasting in de nieuwe situatie wordt ingeschat op $1,1 + 0,24 = 1,34 \text{ m}^3/\text{uur}$. Ten opzichte van de bestaande situatie moet dit geheel als toename worden beschouwd. De DWA riolering kan worden aangesloten op het bestaande DWA riolering van de gemeente Giessenlanden. Als dit wat hoogteligging betreft mogelijk is zal aansluiting plaats vinden onder vrij-verval. Als rechtstreekse aansluiting niet mogelijk is zal een rioolgemaal geplaatst worden, dat de DWA afvoer verpompt naar de bestaande riolering. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Kwel

Het plangebied ligt met 65 meter afstand relatief dicht bij de regionale waterkering langs het Merwedekanaal. Gelet op de grondslag en de ligging van het Merwedekanaal wordt gesteld dat uitvoering van het bouwplan niet zal leiden tot aantrekken van extra kwel. Uitvoeren van kwelberekeningen is niet nodig.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het plangebied betreft momenteel agrarisch grasland. Het onderhavige plan gaat uit van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Arkel III en de nieuwbouw van een achttal burgerwoningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van Flora en Fauna bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de werkzaamheden op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is er aan Bureau Waardenburg gevraagd een Ecologische Quickscan uit te voeren. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Bittervoorn en kleine modderkruiper

De werkzaamheden in het plangebied kunnen leiden tot het tijdelijk aantasten van leefgebied van de kleine modderkruiper en bittervoorn. Als gevolg hiervan worden verbodsbepalingen overtreden (vernietigen vaste rust- en verblijfplaatsen, artikel 11) van de Flora- en faunawet.

De werkzaamheden hebben geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het algemeen voorkomende soorten zijn in de regio en het een zeer klein plangebied betreft ten opzichte van omliggend geschikt leefgebied. Door het nemen van maatregelen zoals opgenomen in de Soortenstandaard kleine modderkruiper en bittervoorn (RVO, 2014) wordt schade aan de betreffende soorten voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing wordt, indien de maatregelen worden opgevolgd, niet nodig geacht, omdat dan geen verbodsbepalingen worden overtreden. De werkzaamheden kunnen ertoe leiden dat het plangebied geschikter wordt voor de kleine modderkruiper en bittervoorn. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers kan het leefgebied van deze soorten

geschikter worden gemaakt. Bovendien wordt de oppervlakte water, dus het leefgebied, groter.

Boomvalk, sperwer en ransuil

De kap van bomen en realisatie van het bedrijventerrein heeft mogelijk een negatief effect op het leefgebied van ransuil, boomvalk en sperwer. Het veldbezoek vond plaats buiten het broedseizoen, waardoor territoria van deze soorten niet zijn vast te stellen. Het verwijderen van de beplanting kan leiden tot het vernietigen van nesten van genoemde soorten. Dit leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora en Faunawet. Dit dient te worden voorkomen. Voorafgaand aan de uitvoering dient duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde vogels. Voorgesteld wordt om in het broedseizoen het plangebied te laten controleren op de aanwezigheid van deze soorten. Hierbij zijn minimaal drie bezoeken noodzakelijk. De eerste bezoeken dienen uitgevoerd te worden in maart 2016. In maart baltsen ransuilen en kan op grond van de roep ongeveer de nestlocatie worden vastgesteld. Het roepen van de ransuilen vindt plaats na zonsondergang. Voorafgaande aan de avondbezoeken kan worden gezocht naar de aanwezigheid van sperwers en boomvalken. De overige twee bezoeken dienen in de periode april tot half juni uitgevoerd te worden.

Heikikker

De aanleg van het bedrijventerrein kan een negatief effect hebben op de eventueel voorkomende heikikker. Voorgesteld wordt in twee rondes 's avonds in de periode maart/april te luisteren of de soort er voorkomt. Deze twee genoemde rondes kunnen mogelijk gecombineerd worden met de veldrondes voor de ransuil. Overdag kan in een extra ronde gezocht worden naar eiklonpen in de sloten.

Overige vogels

Bij de werkzaamheden in het plangebied moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. Overtreding van verbodsbepalingen (vernietigen vaste rust- en verblijfplaatsen, artikel 11) van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen als de hieronder genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project:

- 'Voor de volgende soort(en) wordt nader onderzoek aanbevolen voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden: heikikker, boomvalk, sperwer en ransuil. Het onderzoek geeft uitsluitsel of voor genoemde soort(en) ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode half maart tot eind juni. Maart is beste periode voor het vaststellen van ransuilen, dan baltsen de mannetjes. Hiervoor zijn waarschijnlijk minimaal twee veldbezoeken voor nodig. Daarna zijn nog twee rondes nodig ten behoeve van de sperwer en boomvalk en de heikikker. Er is ook een ronde nodig voor het zoeken naar eiklonpen.
- Zolang niet duidelijk is of er jaarrond beschermde nesten in het plangebied zijn, kunnen er geen werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied plaatsvinden. Hierdoor kan immers verstoring van vaste verblijfplaatsen (artikel 11) plaatsvinden.

Voor de uitvoering te zijner tijd is al wel duidelijk dat rekening moet worden gehouden met de volgende randvoorwaarde ten aanzien van strikt beschermde vissen:

- U werkt niet aan de oever van de brede watergang in de periode van half maart tot half augustus (eveneens broedperiode vogels). Hiermee voorkomt u effecten op kleine modderkruipers en bittervoorn.
- Ten alle tijde moet rekening worden gehouden met broedende vogels. Er kan geen ontheffing worden verkregen voor het verstoren van vogels.'

Nader ecologisch onderzoek

Op grond van de uitkomsten van de ecologische quickscan is door Bureau Waardenburg een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de (bouw)werkzaamheden op de eventuele verblijfplaatsen van de heikikker, boomvalk, sperwer en de ransuil. De conclusie uit dit nader onderzoek luidt:

'Conclusie

In het plangebied komen de volgende strikt beschermde soorten niet voor: ransuil, boomvalk, sperwer en heikikker. De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt niet tot het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet van genoemde soorten.

Heikikker

Tijdens geen van de veldbezoeken zijn heikikkers waargenomen. Ook zijn tijdens het bemonsteren van de watergangen met een schepnet geen larven of adulte exemplaren aangetroffen. In de watergangen zijn de licht beschermde bastaardkikker en bruine kikker (beide Tabel 1) vastgesteld. Van geen van beide soorten zijn larven aangetroffen.

Ransuil

Het plangebied is door het wegmaaien van ruigten met braamstruiken en wilg een stuk minder geschikt geworden voor de ransuil als ten tijde van de quick scan. In het plangebied en in de omgeving van de bebouwing rondom het plangebied zijn geen ransuilen of andere uilen waargenomen.

Sperwer en boomvalk

Geen van beide soorten zijn aangetroffen in het plangebied. Evenmin zijn 'losse waarnemingen' (passerende, niet-territoriale exemplaren, zogenaamde doortrekkers) tijdens de verschillende rondes.

Effecten van de ingreep en te treffen maatregelen

De werkzaamheden hebben geen effect op boomvalk, sperwer, ransuil en heikikker, omdat ze in het plangebied niet voorkomen. Het voorkomen van eventuele andere strikt beschermde soorten was reeds uitgesloten in de quickscan uit 2015.'

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. In beperkte mate zal de ontwikkeling na realisatie een licht verkeerstrekkende werking hebben. Echter zullen de effecten van extra verkeer verwaarloosbaar zijn in relatie de omliggende terreinen (woonwijken etc.). Bovendien zullen de nieuwe woningen energiezuinig zijn. De beoogde realisatie resulteert niet in een permanent verhoogde stikstofdepositie. Tevens gelet op de bebouwing, het gebied en infrastructuur tussen het plangebied en omliggende Natura2000-gebieden kan een permanent effect worden uitgesloten. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Het ecologisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm^{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. De paragraaf 'Luchtkwaliteit' is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

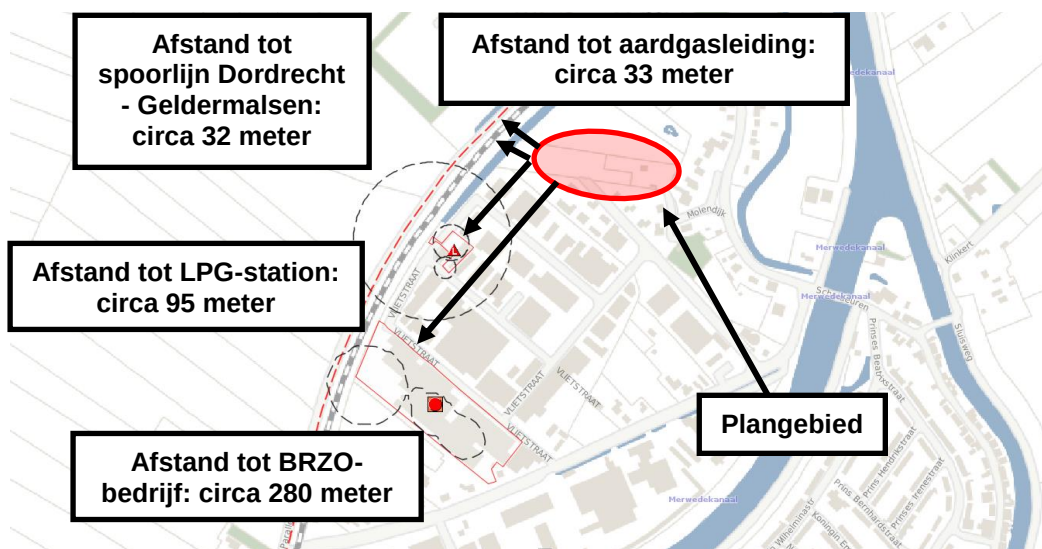
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dat wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied twee inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. In de directe omgeving van het onderhavige plangebied bevindt zich op circa 95 meter een LPG-tankstation. Het LPG-tankstation is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten 10^{-6} per jaar contour van het LPG-tankstation (grootste: 40 meter voor het vulpunt).

Op circa 280 meter van het plangebied bevindt zich een BRZO-bedrijf (Tremco Illbruck productie B.V.). Bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Het doel van het BRZO is om zware ongevallen met gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het BRZO-bedrijf is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het invloedsgebied van het bedrijf Tremco Illbruck reikt tot over het plangebied (invloedsgebied van 300 meter). Omdat het groepsrisico onder de 0,1 maal oriëntatiewaarde ligt en de ontwikkeling waarschijnlijk niet leidt tot een significante toename van het groepsrisico, kan met een beperkte verantwoording worden volstaan. Een beperkte verantwoording houdt rekening met de effecten van een calamiteit. Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een calamiteit zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden. In de directe nabijheid van de risicobron zijn voldoende effectieve primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Het invloedsgebied van het bedrijf overlapt slechts 20 meter van de zuidwestzijde van het plangebied. Ter plaatse worden geen woningen gerealiseerd. Dit gedeelte van het plangebied is goed bereikbaar voor hulpverleningsdiensten. Verder zullen de gebruikers van het invloedsgebied geïnformeerd worden over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen, zodat de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Hiermee is het groepsrisico van het bedrijf Tremco Illbruck verantwoord.



Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Gesteld kan worden dat er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Op de risicokaart is te zien dat ten noordwesten van het plangebied een buisleiding is gelegen. Deze buisleiding betreft een gas-transportleiding (NEN 3650-leiding) van de Nederlandse Gasunie. De betreffende buisleiding is 40 bar en 6 inch. De afstand van de aardgastransportleiding tot het plangebied bedraagt circa 33 meter. Het plangebied valt hiermee binnen de 1% letaliteitsgrens van de aardgas-transportleiding. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb is het verplicht

om rekening met de externe veiligheidsaspecten van de gastransportleiding te houden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door DMGR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. voor deze buisleiding een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘DGMR heeft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald met het model CAROLA. Hieruit volgt dat er geen 10-6 PR contour is, zodat aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het plangebied ligt buiten het 100% letaliteitsgebied, maar binnen het invloedsgebied van de leiding. Het groepsrisico is zodanig laag dat het in het CAROLA-model niet in een fN-curve kan worden weergegeven.

Omdat het plangebied zich geheel buiten de 100% letaliteitszone bevindt en bovendien groepsrisico zo laag is dat het niet wordt berekend met CAROLA, hoeft de gemeente niet in te gaan op de overige punten waaruit de verantwoording bestaat. Omdat het groepsrisico zo laag is, heeft het bevoegd gezag aangegeven dat een verantwoording van het groepsrisico in zijn geheel niet nodig is.’

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de buisleiding geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlage.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

Gelijktijdig met de invoering van Basisnet Weg wordt het Basisnet Spoor van kracht. Ook over het spoor worden in Nederland gevaarlijke stoffen vervoerd. Hoewel de kans op een incident zeer klein is door de strenge internationale regelgeving, moet ten alle tijden rekening gehouden worden met de risico's. Het Basisnet Spoor richt zich op het beperken van de risico's en biedt tegelijkertijd de garantie dat de zeehavens en de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland op de lange termijn bereikbaar blijven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Ruimtelijke ontwikkelingen rond het spoor moeten daardoor op een verantwoorde wijze plaatsvinden. Het Basisnet Spoor geldt voor alle spoorlijnen van het Hoofdspoorwegnet. In het Basisnet Spoor zijn per spoortraject begrenzingen vastgesteld voor het vervoer (vervoerszijde). Met betrekking tot het vervoer is een vaste risicoruimte met een risicoplafond vastgesteld. Het risicoplafond fungeert als de grens aan de groeiruimte van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risicoplafond wordt uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico die in de omgeving van een spoortraject aanwezig mag zijn. Dit risico wordt weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} per jaar contour) en het groepsrisico. Het groepsrisico wordt bepaald door de bevolkingsdichtheid en de risicobron, waaruit een 'oriëntatiewaarde' kan worden opgemaakt.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen (bebouwingszijde) zijn beperkingen neergelegd in een vaste veiligheidszone met een risicoplafond. Het risicoplafond fungeert als begrenzing van de veiligheidszone waarbinnen aan de bebouwingszijde ruimtelijke beperkingen gelden. Binnen de veiligheidszone van het spoortraject mag niet worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten in meters vanuit het hart van de doorgaande spoorbundel. De veiligheidszone verschilt per spoortraject, afhankelijk van de hoeveelheid en de samenstelling van het vervoer. De grootste veiligheidszone is die langs de Betuweroute (30 meter). Net als bij het Basisnet Weg is langs bepaalde spoorbaanvakken een zogenaamd Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) vastgesteld. Op grond van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dient rekening te worden gehouden met de effecten van een incident met brandbare vloeistoffen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zone van 30 meter (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf) en de ruimte boven het spoor geldt een verantwoordingsplicht gericht op het effect van een eventuele plasbrand. Tevens is in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de verantwoordingsplicht van het groepsrisico, en de aandacht voor rampbestrijding en zelfredzaamheid voor bebouwing in de nabijheid van het spoor wettelijk vastgelegd.

Ten westen van het plangebied is de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen gelegen. Over deze spoorlijn vindt geen structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het onderhavige plan is geen trillinghinder als gevolg van spoorbewegingen op de geplande woningen te verwachten. Geplande woningen worden op meer dan 100 meter afstand van de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen gerealiseerd en vallen daarmee buiten de invloedssfeer.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend ligt er binnen het plangebied een gasleiding. Ter plaatse van deze gasleiding mogen geen gebouwen worden gerealiseerd (uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter). Ter bescherming van de leiding wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.

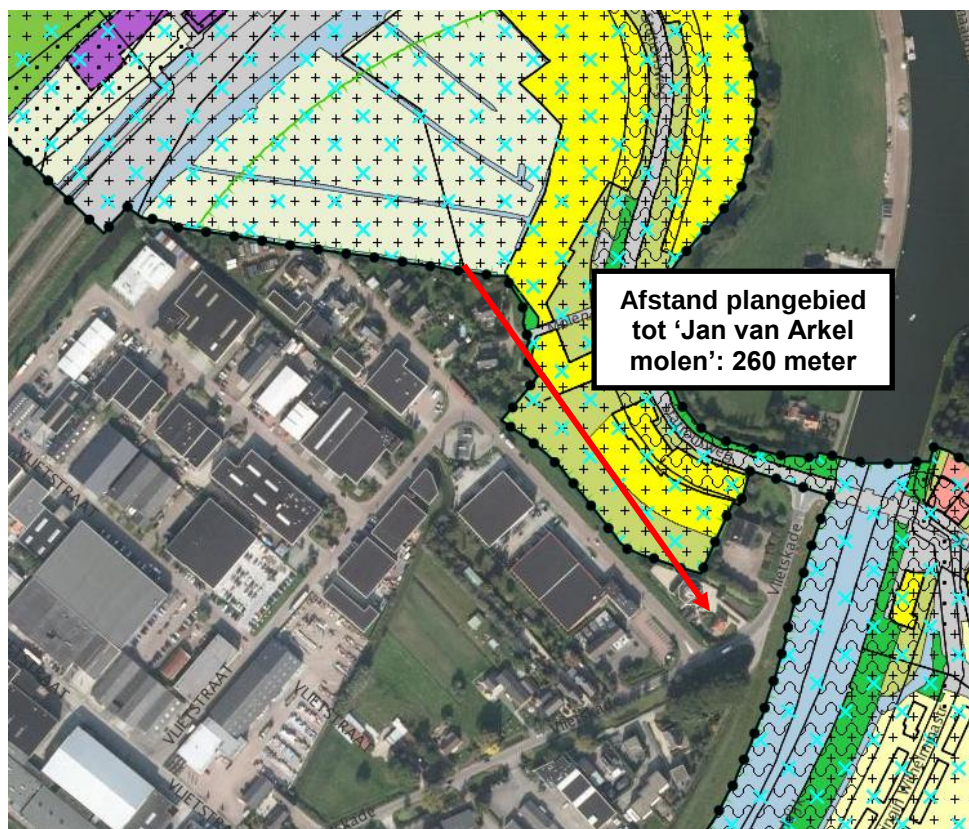
Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.9 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de molenbeschermingszone van de 'Jan van Arkel molen'. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op 260 meter van de 'Jan van Arkel molen'.



Afbeelding 20: Afstand tot 'Jan van Arkel molen'

Ter bescherming van de molenbiotoop is in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Ten aanzien van bebouwing en beplanting gelden binnen deze zone, in een landelijk gebied geldt de volgende richtlijn:

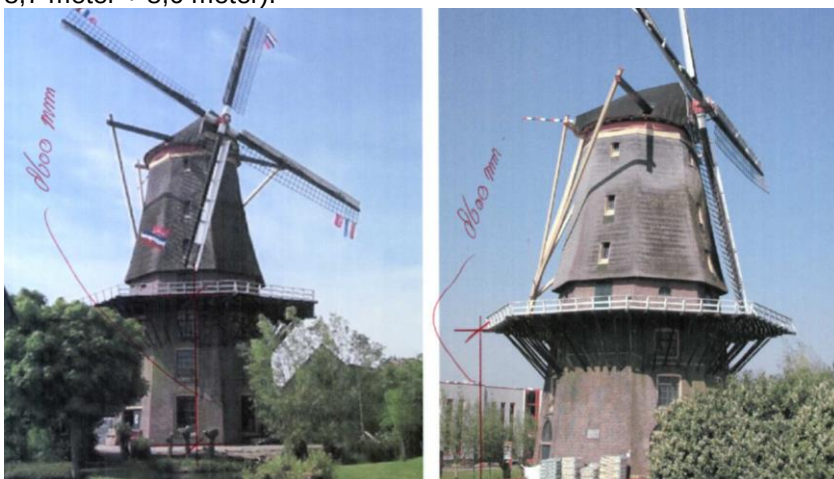
'Binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.'

Jan van Arkel, Arkel, Zuid-Holland

		
Database nr. Naam Bouwjaar Type Kenmerken Functie Ligging	949 Jan van Arkel 1852 Stellingmolen Achtkante molen Korenmolen Vlietskade 1004, 4241 WB Arkel	
Geopositie Gemeente Kadaster Eigenaar Bedrijfsvaardigheid d	X: 127999, Y: 431116 Giessenlanden Arkel, sectie C nr. 2614 SIMAV Maalvaardig	
Omwentelingen	2014: 68.935 2013: 81.735 2012: 0 2011: 0 2010: 0 (stilgezet)	
Bestemming	Bemalen van graan; thans buiten het bedrijf.	
Molenaar	Bas de Deugd / Justin van den Heuvel	
Landschappelijke waarde	Zeer groot	
Inventarisnummer	ZH189	
Ten-Bruggen-catenummer	02560	
Monumentnummer	8285	
Bron	Nederlandse Molendatabase	
Afbeelding 21: 'Jan van Arkel molen'		

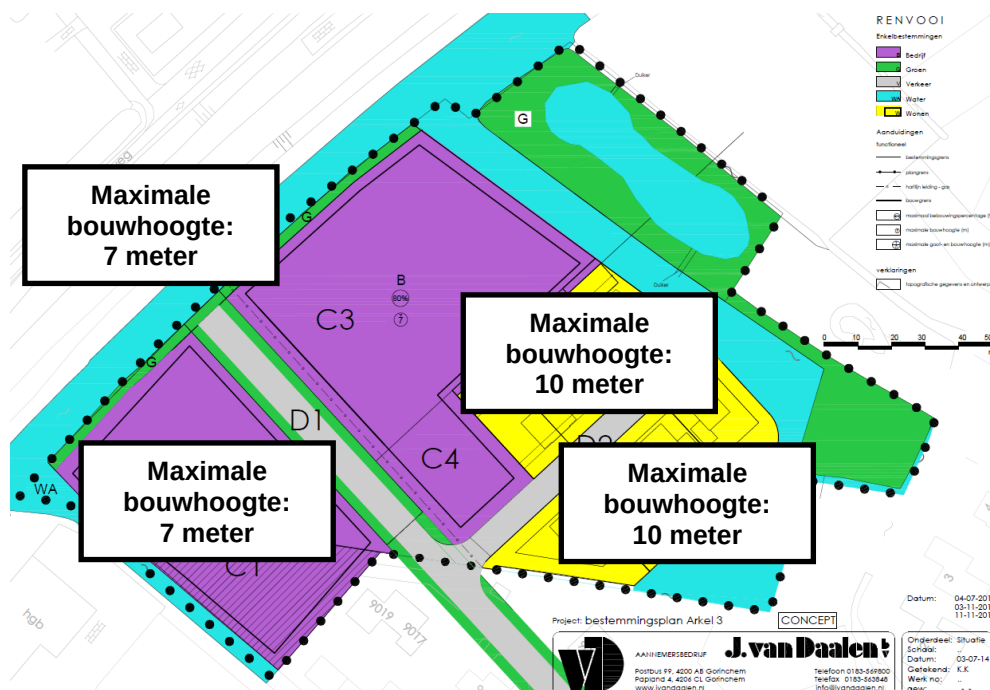
Onderzoek

Het plangebied is gelegen op 260 meter van de 'Jan van Arkel molen'. Het onderste punt van de verticaal staande wiek is gelegen op circa 8,6 meter boven peil / maaiveldniveau. Dit betekent dat er voor de bebouwing/beplanting van het plangebied een maximale bouwhoogte geldt van maximaal 17,3 meter ($260 : 30 = 8,7 \text{ meter} + 8,6 \text{ meter}$).



Afbeelding 22: Onderste punt verticale wiek molen

In het onderhavige plan geldt voor de bedrijfs- en woonbebouwing een maximale bouwhoogte van 7 en 10 meter. Hiermee blijft men ruim onder de toegestane 17,3 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de windvang (vanuit noordwestelijke richting) van de 'Jan van Arkel molen' niet nadelig wordt beïnvloed. Bovendien wordt de windvang van de molen vanuit noordwestelijke richting reeds beperkt door de bestaande bebouwing tussen de molen en het plangebied.



Afbeelding 23: Maximale bouwhoogten

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van de 'Jan van Arkel molen'.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Arkel, Ontwikkeling bedrijventerrein Arkel III' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Arkel, Ontwikkeling bedrijventerrein Arkel III' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Arkel, Ontwikkeling bedrijventerrein Arkel III' is aangesloten bij regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskern Arkel' en 'Bedrijventerrein Arkel' van de gemeente Giessenlanden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Ter plaatse van de bedrijfsspercelen worden de huidige bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water' gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt een bouwvlak gelegd en worden verschillende functie- en maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

Wonen

Ter plaatse van de acht burgerwoningen worden de huidige bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een bouwvlak gelegd, de aanduiding 'bedrijf aan huis' (ten behoeve van bedrijfsgebouwen bij de woningen in de tussenzone) en overige maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

Verkeer

De gronden ter plaatse van de openbare toegangswegen (de doorgetrokken Vlietskade en de weg haaks op de Vlietskade, krijgen de bestemming 'Verkeer'.

Water

Ter plaatse van de A-watergangen en de gegraven watercompensatie wordt de bestemming 'Water' gelegd.

Groen

De groene randzones (langs de spoorlijn en deels de toegangswegen) krijgen in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Groen'.

Tuin

De zone aan de noordoostzijde van het plangebied krijgt de bestemming 'Tuin'.

Waarde – Archeologie – 1 en 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 5' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Leiding – Gas

Ter plaatse van de gasleiding en beschermingszone wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gelegd.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Functieaanduiding 'bedrijf aan huis';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- Functieaanduiding 'Kantoor'

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Giessenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de overlegpartners. De Provincie Zuid-Holland heeft geen opmerkingen op het plan. Het waterschap Rivierenland, Gasunie Transport Services B.V. en ProRail hebben wel een overlegreactie ingediend. De beantwoording van de overlegreacties zijn verwerkt in een inspraaknota. De inspraaknota is toegevoegd in de bijlage.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.