

Graafstroom



structuurschets bedrijventerrein Melkweg



graafstroom

**structuurschets bedrijventerrein
melkweg**

opdrachtgever : gemeente Graafstroom
nummer : 127.12817.00
datum : 27 november 2008

opdrachtleider : ir. L.C. Snel
auteur(s) : drs. J.F. Sluijs, mw. drs. A. Franken

Inhoud

1

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Opgave	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal/regionaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	6
2.4. Conclusie	7
3. Behoeft in beeld	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Lokale vraag	9
3.3. Aanbod	9
3.4. Conclusie	11
4. Visie op ruimtelijke ontwikkeling	13
4.1. Uitgangspunten	13
4.2. Onderzoeken	13
4.3. Visie op gebiedsontwikkeling	17
4.3.1. Ruimtelijk-functionele invulling	17
4.3.2. De Structuurschets	19

Bijlage:

1. Locaties in beeld.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Graafstroom staat voor de opgave bestaande bedrijven en startende ondernemers te ondersteunen in hun bedrijfsactiviteiten. Deze ondersteuning komt onder andere tot uitdrukking door het bieden van voldoende geschikte ruimte.

Omstreeks midden jaren negentig is in Bleskensgraaf de Melkweg aangelegd. De aanleg van deze weg heeft geleid tot een vermindering van vrachtverkeer van en naar de melkfabriek van Campina over de bestaande Hofwegen. In aansluiting op de Melkweg is een bedrijventerrein gerealiseerd, het huidige bedrijventerrein Melkweg. Om de huidige en toekomstige vraag te kunnen faciliteren is uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Melkweg noodzakelijk. Deze locatie valt binnen de rode contouren uit het streekplan Zuid-Holland Oost en is opgenomen als "witte vlek". Om deze "witte vlek" als ontwikkelingsruimte te kunnen benutten stelt de provincie als voorwaarde dat de noodzaak in een structuurvisie wordt onderbouwd.

De voorliggende structuurschets voorziet in deze onderbouwing.

1.2. Opgave

De gemeente is gestart met het opstellen van een integrale gemeentelijke structuurvisie. In een structuurvisie wordt het beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn geformuleerd. Ook worden in een structuurvisie strategische keuzes gemaakt over wat (functie) waar (locatie) dient te komen. Gezien de gehele context is de afweging van de locatie in breder verband niet aan de orde. Het terrein is de enige logische locatie voor een bedrijventerrein.

Figuur 1 "Witte vlek" als ontwikkelingslocatie in de kern Bleskensgraaf



Bron: Streekplan Zuid-Holland Oost, 2003.

Het enige andere bedrijventerrein in de gemeente bij de kern Molenaarsgraaf biedt geen ruimte meer. Andere bedrijvenlocaties ontbreken in de gemeente Graafstroom. Weliswaar is destijds door de provincie goedkeuring onthouden aan de bestemming voorlopig agrarische doeleinden en toekomstig uit te werken bedrijventerrein ("vatUB") voor een deel van het terrein. Niet de locatie stond ter discussie, maar het ontbreken van een fasering.

Gelet op de actuele vraag naar bedrijventerrein, bestaat de behoefte om vooruitlopend op de afronding van de integrale structuurvisie een aparte visie op te stellen in de vorm van een structuurschets voor het Melkweggebied. De voorliggende structuurschets wordt te zijner tijd geïntegreerd in de op te stellen structuurvisie en vormt tevens een basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking en inrichting van het gebied. Daarbij biedt de structuurschets inzicht in de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkeersstructuur en de landschappelijke vormgeving.

1.3. Leeswijzer

De structuurschets is als volgt opgebouwd. Het relevante beleidskader komt in hoofdstuk 2 aan de orde. In hoofdstuk 3 staat de noodzaak van het te ontwikkelen terrein centraal. Hierbij wordt ingegaan op de behoefte aan bedrijventerrein van lokale ondernemers. Hoofdstuk 4 geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in woord en beeld. Ingegaan wordt op de uitgangspunten (paragraaf 4.1) voor de beoogde ontwikkeling en de randvoorwaarden vanuit water, milieu, ecologie en verkeer (paragraaf 4.2). Aansluitend geeft paragraaf 4.3 de visie op de ruimtelijk-functionele invulling en fasering van de locatie (paragraaf 4.3.1) en de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur (paragraaf 4.3.2 en figuur 4).

2. Beleidskader

Op verschillende schaalniveaus, gemeentelijk, regionaal/provinciaal en landelijk, is beleid gemaakt dat betrekking heeft op het plangebied. Dit hoofdstuk biedt een kort overzicht van het ruimtelijk relevante beleid met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het Rijk heeft het ruimtelijk beleid voor de lange termijn (tot 2030) neergelegd in de Nota Ruimte. De Nota formuleert vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik;
- herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- opvangmogelijkheid in de gemeente van de eigen natuurlijke aanwas;
- sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

Het Groene Hart is aangewezen als Nationaal Landschap. Het Groene Hart bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de "waarden" en de plassen, met elk hun eigen kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van de "waarden" (Alblasserwaard, Krimpenerwaard, Lopikerwaard) zijn het verkavelingspatroon, het groene karakter door beplante dijken en kades en de grote mate van openheid. Binnen Nationale Landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk met behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het landschap ("ja, mits"-regime). Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provin-

cies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties.

2.2. Provinciaal/regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost (2003)

Een belangrijk aspect van het ruimtelijk-economisch beleid, zoals is beschreven in het streekplan Zuid-Holland Oost, is de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om nieuwe bedrijvigheid te concentreren bij knopen of vestigingslocaties binnen de bebouwingscontour. Kernbegrippen zijn het vergroten van de kwaliteit van de bestaande terreinen door herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik, selectieve uitgifte en meer in het algemeen streven naar duurzaamheid.

Om de economische en sociale vitaliteit van het plangebied op peil te houden, blijft het nodig ook nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Daarbij dient de nadruk te liggen op de knooppunten en vestigingslocaties. Hiervoor is met name ruimte beschikbaar binnen de te ontwikkelen gebieden binnen de bebouwingscontouren. Daarbij geldt als voorwaarde dat aan de achtergelaten locaties een beter passende bestemming wordt gegeven, zoals woningbouw en/of groen. Op deze manier wordt op de achtergebleven locaties een kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Het oplossen van situaties waar de bestaande menging van wonen en werken een onaanvaardbaar woonmilieu veroorzaakt, vormt een belangrijk aandachtspunt voor de provincie.

Het bedrijventerreinbeleid in het streekplan is gebaseerd op de wens om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van reeds in het streekplangebied Zuid-Holland Oost gevestigde bedrijvigheid. Naast de in het streekplan opgenomen terreinen (onder andere Gelkenes en Meerkerk) is de locatie Melkweg in beeld in de recente bedrijventerreinenstrategie voor de regio Alblasserwaard & Vijheerenlanden.

Regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2004)

Met de titel "Authentiek en Vernieuwend" geven de gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hun gezamenlijke kijk op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De centrale visie is het vormen van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegend open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

In het middengebied en de noordrand van de Alblasserwaard voorziet de regionale structuurvisie in uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijventerrein Gelkenes en Meerkerk. Ook binnen de "te ontwikkelen gebieden" zal in een aantal gevallen, waaronder Bleskensgraaf, ruimte geboden kunnen worden aan (lokale) bedrijven.

Economische visie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2015 (2002)

Speerpunt van deze visie is het bieden van voldoende mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting. De visie laat zien dat in het regionale bedrijventerreinbeleid een duidelijke hiërarchie terug te vinden is. Gorinchem heeft nadrukkelijk een centrumfunctie voor de streek, gevolgd door Hardinxveld-Giessendam, Meerkerk, Leerdam en Gelkenes met een subregionale functie. De binnengemeenten hebben een taak voor lokale bedrijven, die bij groei niet allemaal kunnen of willen verplaatsen naar (sub)regionale bedrijventerreinen. De bedrijvigheid in deze gemeenten draagt bij aan de gewenste vitaliteit en wordt dan ook zoveel mogelijk in de contouren ingepast.

Geconcludeerd wordt dat de harde capaciteit aan bedrijventerrein in de regio de komende jaren ontoereikend is. Er zal gewerkt moeten worden aan accommodatie van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijfshuisvesting van uiteenlopende typen bedrijven.

Bedrijvenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2007)

In opdracht van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is door Ecorys de Bedrijvenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden opgesteld. Voor de autonome groei van het regionale bedrijfsleven dient voor de periode tot en met 2030 110 ha nieuw bedrijventerrein te worden ontwikkeld.

Een belangrijk facet van de ruimtelijke strategie is het creëren van voldoende ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in het middengebied. Om de kernen in dit gebied leefbaar te houden is voldoende bedrijvigheid van belang. Van belang bij de ontwikkelingen van de terreinen is vooral dat de maat en de intensiteit passen bij het omliggende landelijke gebied en de (kleine) kernen.

De uitbreiding van bedrijventerrein Melkweg maakt onderdeel uit van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Het beoogde profiel van dit bedrijventerrein is:

- kleinschalig gemengd terrein;
- ruimte bieden aan lokale en subregionale¹⁾ bedrijven;
- gefaseerde ontwikkeling 2008-2020;
- kleinschalige verkaveling.

2.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid kent een aantal elkaar versterkende sporen:

- voorwaarden creëren voor leefbare vitale dorpen met ruimte voor wonen en werken;
- ruimte bieden aan lokale bedrijven die op hun huidige locatie knel zitten of daar in planologisch opzicht minder passend zijn;
- om daarmee ruimte creëren voor enige woningbouw binnen de contouren;
- werken aan verbeteren van de ruimtelijke kwaliteiten en verkeersveiligheid.

1) Middengebied en noordrand Alblasserwaard.

Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een structuurvisie, waarin ook aandacht zal worden besteed deze thema's in relatie tot wonen, bedrijvigheid en werkgelegenheid in de gemeente Graafstroom. Hierbij wordt de locatie aan de Melkweg opgenomen als te ontwikkelen bedrijventerrein. In deze context wordt er naar gestreefd om de verkeersdruk van de Hofwegen verder in overeenstemming te brengen met de functie van deze wegen.

In het bestemmingsplan "Dorpskern Bleskensgraaf" is op een deel van het terrein de bestemming "vatUB" gelegd; de bestemming voorlopig agrarische doeleinden en toekomstig uit te werken bedrijventerrein. Door de provincie is indertijd goedkeuring onthouden aan deze bestemming omdat destijds niet zeker was of de gemeente na 2005 wel bedrijfsterrein toegewezen zou krijgen. Inmiddels is in de regionale bedrijventerreinenstrategie 7 ha netto toegewezen aan Bleskensgraaf Melkweg.

2.4. Conclusie

Om te voorzien in de bedrijventerreinbehoefte is het noodzakelijk dat zowel bestaande bedrijventerreinen worden benut als nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

In de gemeente Graafstroom is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Melkweg nodig om de economische en sociale vitaliteit in stand te houden, om ruimte te bieden aan lokale bedrijven, om een aantal planologische knelpunten op te lossen en om bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten.

De beoogde uitbreiding van het terrein Melkweg maakt onderdeel uit van de bedrijfstreinenstrategie Alblasserwaard & Vijfheerenlanden, is in lijn met de regionale structuurvisie en ligt binnen de in het streekplan rondom Bleskensgraaf getrokken contouren.

3. Behoefte in beeld

3.1. Inleiding

De gemeente Graafstroom bestaat uit de kernen Bleskensgraaf, Brandwijk, Goudriaan, Molenaarsgraaf, Ottoland, Oud-Alblas en Wijn-gaarden. Binnen deze kernen vindt bedrijvigheid op kleine schaal plaats. In de loop van de tijd zijn verschillende bedrijven gegroeid en zijn tegen grenzen aangelopen wat betreft uitbreidingsmogelijkheden en effectieve bedrijfsvoering. Naast de al zittende ondernemers, hebben ook startende ondernemers weinig mogelijkheden door het ontbreken van bedrijfsterreinaanbod.

3.2. Lokale vraag

Uit gemeentelijk onderzoek blijkt dat bij het lokaal gevestigde bedrijfsleven op korte termijn dringend behoefte is aan extra bedrijventerrein. De kortetermijnbehoefte bedraagt minimaal circa 3,7 ha netto terrein en maximaal circa 4,7 ha (zie tabel 3.1).

Het gaat in totaal om een 18-tal lokale bedrijven. De huidige locatie van de ruimtebehoevende bedrijven is weergegeven in bijlage 1. Enkele bedrijven, gevestigd aan de Van Beukelaarweg (bestaande bedrijventerrein Melkweg) en de Polderweg-Oost (Molenaarsgraaf), zijn uit hun jasje gegroeid en hebben extra ruimte nodig. De overige bedrijven zijn op diverse plaatsen in de gemeente gevestigd, in een van de kernen of in het buitengebied, op plaatsen waar ze ruimtelijk in de knel raken en/of planologisch niet gewenst zijn.

Een van de meest urgente en concrete aanvragen betreft het bedrijf In-signie. In de kern Oud-Alblas heeft dit bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Dit bedrijf heeft besloten om te verplaatsen naar het te ontwikkelen terrein aan de Melkweg. Ten behoeve van de verplaatsing is een kavel toegewezen van 7.000 m².

Voor de vrijkomende locatie in Oud-Alblas is herontwikkeling naar woningbouw voorzien in een samenwerkingsverband tussen een ontwikkelaar/aannemer en de woningcorporatie Tablis.

Ook zijn er aanvragen binnengekomen van bedrijven elders in de regio of daarbuiten. Omdat het bedrijventerrein Melkweg in de Bedrijvenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden primair een functie als lokaal gemengd terrein heeft, zijn deze aanvragen van elders *niet* meegenomen in de behoefte-raming voor bedrijventerrein Melkweg.

3.3. Aanbod

In de Bedrijvenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2007) is bedrijventerrein Melkweg opgenomen als verder te ontwikkelen terrein, met een oppervlakte van circa 7 ha. De gemeente gaat conform de Bedrijvenstrategie uit van een gefaseerde ontwikkeling. Bedoeling is om in een eerste fase de meest urgente aanvragen te honoreren. Een selectief toewijzingsbeleid zal noodzakelijk zijn. De eerst te ontwikkelen fase omvat namelijk circa 2,5 ha uitgeefbaar tegenover een nu bekende vraag van circa 3,7 tot 4,7 ha.

Met de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Melkweg binnen de gemeente worden de volgende doelstellingen bereikt:

- behoud economische bedrijvigheid in de eigen gemeente;
- verplaatsing van ongunstig gelegen bedrijven in kernen vanuit bedrijfseconomisch oogpunt;
- mogelijkheid tot verplaatsing van ongunstig gelegen bedrijven in linten vanuit cultuurlandschappelijk oogpunt;
- creëren van nieuwe kansen voor ontwikkeling van wonen in kernen door vrijkomende ruimte;
- verbetering leefbaarheid van die kernen.

Tabel 3.1 Aanvragen van lokale bedrijven

bedrijf	vestigingsplaats	soort bedrijf	benodigde ruimte (m²)	
			minimaal	maximaal
PROMES	Molenaarsgraaf	promotions & fundraising	1.300	2.500
H.A. Aanen	Brandwijk	opslag en revisie motoren	600	600
A-level hoogwerksystemen bv	Bleskensgraaf	hoogwerksystemen	1000	1.000
Verhoeven Schoengroothandel	Oud-Alblas	import en export schoenen	1.000	1000
TAMM	Bleskensgraaf	pompverhuur	3.750	5000
KaasBest b.v.	Bleskensgraaf	kaas-, noten- en wijnopslag	1.000	2.500
Teus Vlot	Bleskensgraaf	revisie en verkoop dieselmotoren	2.000	5.000
R.R. van Vuuren	Brandwijk	motoren en fietsen	1.000	1.000
2bservices	Bleskensgraaf	rioolontstoppingsbedrijf	500	1.000
2bservices	Bleskensgraaf	reclamebureau		
TOGO-PAK b.v.	Molenaarsgraaf	inpakorganisatie	1.200	1.500
Bons B.V.	Bleskensgraaf	aannemersbedrijf	2.000	2.000
Timmerbedrijf Bos	Goudriaan	timmerbedrijf	5.000	6.000
IBG fiber/led optics	Bleskensgraaf	glasvezel/kabelbedrijf		
Van der Lee	Bleskensgraaf	handelsonderneming	4.500	4.500
Kooiman zonwering	Bleskensgraaf	zonwering	750	750
Koorevaar	Molenaarsgraaf	loonwerker	1.500	1.500
Bas van Zessen	Brandwijk	textiel	pm	pm
subtotaal			24.850	35.850
<i>reeds toegewezen</i>				
Insigne			7.000	7.000
A. Aanen			5.056	5.056
			12.056	12.056
totaal aan aanvragen			36.906	47.906
<i>beschikbaar</i>			25.000	25.000
tekort			-11.906	-22.906

Bron: Gemeente Graafstroom.

3.4. Conclusie

Om de vraag te faciliteren, de verschillende knelpunten aan te pakken en concreet invulling te geven aan herontwikkeling van vrijkomende bedrijfslocaties naar meer geschikte functies (onder andere woningbouw), is een uitbreiding van het bedrijventerrein Melkweg in Bleskensgraaf noodzakelijk. De uitbreidingslocatie is opgenomen in de Bedrijvenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De realisatie hiervan is, naast andere aangewezen bedrijventerreinen, een vereiste om in de regio voldoende ruimte te bieden.

Het doel van de uitbreiding van bedrijventerrein Melkweg is huidige bedrijven huisvesten die uitbreidingsbehoefte hebben dan wel in de kernen en in de linten knel zitten en/of uit planologisch oogpunt niet gewenst zijn. Ook startende bedrijven kunnen met de ontwikkeling van dit terrein op termijn een stap maken naar dit bedrijventerrein. Hiermee blijven de economische activiteiten in de gemeente behouden. Tegelijkertijd draagt deze ontwikkeling bij aan de leefbaarheid in de kernen en door verplaatsing van bedrijven uit de linten draagt het bij aan de verbetering van het cultuurlandschap.

4. Visie op ruimtelijke ontwikkeling

4.1. Uitgangspunten

Het plangebied wordt omgrensd door de Wervenkampweg in het oosten en het reeds bestaande bedrijventerrein in het westen. Ten zuiden van het plangebied ligt de Melkweg. Aan de noordkant ligt een bebouwingslint langs de Hofwegen.

De totale oppervlakte van de "witte vlek" bedraagt circa 8,5 ha bruto. Van het totale gebied tussen het bestaande bedrijventerrein en de Wervenkampweg is circa 70% eigendom van de gemeente. Over de verwerving van de resterende grond zijn onderhandelingen gaande.

De beschikbare ruimte leent zich uitstekend voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het projectgebied is goed ontsloten door de Melkweg en de Wervenkampweg. Deze wegen zorgen ervoor dat het verkeer niet via de kern Hofwegen rijdt.

De bestaande situatie van het plangebied biedt duidelijke aanknopingspunten voor de toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur. Het betreft de volgende elementen:

- Melkweg, als ontsluitingsweg;
- Melkweg als rand met mogelijkheid van zichtlocaties;
- Dorpsstraat/Hofwegen met losse lintbebouwing aan noordzijde en bebouwingscontour aan zuidzijde met ruimtelijk-functionele beperkingen.

Op basis van de Bedrijvenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2007) dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen bij de uitbreiding van bedrijventerrein Melkweg:

- alleen ruimte bieden aan lokale en subregionale bedrijvigheid;
- kleinschalige verkaveling (maximale kavelomvang van 1 ha netto);
- ruime ruimtelijke opzet met zichtlijnen naar het achterliggende landschap;

- inpassen in het landschap zonder het terrein te verbergen (extrovert op landschap richten).

4.2. Onderzoeken

Onderstaand zijn de resultaten verantwoord van een inventariserende verkenning op het gebied van milieu, bodem, archeologie, flora en fauna, water en verkeer (quickscan). De uitkomsten laten zien dat er vanuit de beschouwde invalshoeken geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling als uitbreiding bedrijventerrein. Op enkele onderdelen zal in een vervolgfase van de planvorming (bestemmingsplan of projectbesluit) nog nader specialistisch onderzoek worden verricht.

Water

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is in de Alblasserwaard ook de wegbeheerder van wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Op 20 februari 2008 is een eerste oriënterend overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Bij het realiseren van het nieuwe bedrijventerrein worden watergangen gedempt, deze dienen binnen het plangebied voor 100% gecompenseerd te worden. Daarnaast dient de toename aan verharding gecompenseerd te worden. Deze tweede compensatieplicht mag buiten het plangebied gerealiseerd worden. Hierbij gelden wel de voorwaarden dat compensatie plaats dient te vinden binnen hetzelfde peilgebied en dat er tussen het bedrijventerrein en de waterbergingslocatie geen wateroverlast optreedt. Verder is het zaak dat het profiel van verbindende watergangen en duikers voldoende groot is. In dit geval wordt de com-

pensatie voor de toename aan verharding gecompenseerd in een nat natuurgebied, gelegen buiten het plangebied.

Voor de nieuwbouw is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Afstromend hemelwater afkomstig van schone verharde oppervlakken dient te worden afgekoppeld van de riolering en te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel). Op deze manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater onnodig wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

De bestaande watergang langs de noordzijde van het plangebied wordt aangemerkt als A-watergang. De watergang langs de westzijde van het projectgebied is een B-watergang, de overige watergangen in het plangebied zijn C-watergangen. Voor A-watergangen geldt in het algemeen een beschermingszone van 5 m, binnen deze zone mogen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Ook moet deze zone vrij blijven van bebouwing of begroeiing in verband met onderhoud van de watergangen. De A-watergang langs de noordzijde van het plangebied dient gehandhaafd te blijven.

Ecologie

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

Voor het verkrijgen van de vereiste ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de zwaar beschermde soorten is meer informatie benodigd over het voorkomen van deze dieren binnen het plangebied. Hetzelfde geldt ten aanzien van het voorkomen van Rode Lijstsoorten (flora, broedvogels) aangezien in Zuid-Holland een compensatieplicht geldt bij aantasting van leefgebieden van Rode Lijstsoorten.

Tabel 4.1 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
(categorie 1)	(categorie 2)	(categorie 3)
haas, mol, wezel, bunzing, egel, gewone bosspitsmuis, rosse woelmuis, veldmuis en bosmuis zwanenbloem gewone pad, groene kikker, bruine kikker en kleine watersalamander	alle vogels kleine modderkruiper	alle vleermuizen bittervoorn heikikker rugstreeppad

Derhalve dient een veldonderzoek naar flora, amfibieën, vissen, broedvogels en vleermuizen te worden verricht. Op basis van de uitkomst van deze inventarisatie dient bepaald te worden of mitigerende of compenserende maatregelen vereist zijn en of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Voor de realisatie van (een deel van) de eerste fase (ruimtelijke ingrepen tot aan De Spil) van het toekomstige bedrijventerrein is door Landschapsbeheer Zuid-Holland een quickscan¹⁾ uitgevoerd.

In dit deel van het plangebied zijn de Groene kikker en de zwanenbloem aangetroffen. Daarnaast is een aantal zwanenmosselen gevonden. Dit is een sterke indicatie dat de bittervoorn daar ook voorkomt, een soort die qua levenswijze nauw verbonden is met de zwanenmossel. Ook het voorkomen van de kleine modderkruiper is zeer waarschijnlijk.

Voor de ruimtelijke ingreep als het dempen van sloten en het verbreden van sloten en de aanleg van natuurvriendelijke oevers dient voor de bittervoorn een ontheffing te worden aangevraagd. Voor de overige genoemde soorten is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

1) Quickscan beschermde flora en fauna voor een bouwlocatie langs de Melkweg Bleskensgraaf, gemeente Graafstroom, Landschapsbeheer Zuid-Holland, 2007.

Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden laat zien dat het plangebied is gesitueerd in een gebied met een lage kans op archeologische sporen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Milieuzonering

Bij het mogelijk maken van nieuwe bedrijven is met het oog op eventuele milieuhinder afstemming tussen nieuwe en bestaande functies van belang. Uitgangspunt is dat ter plaatse van gevoelige functies in de omgeving (zoals woningen) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Afstemming is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG herziene versie 2007) worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden.

Om milieuhinder ter plaatse van de woningen langs de Hofwegen te voorkomen, dient het nieuw aan te leggen deel van het bedrijventerrein Melkweg te worden gezoneerd. Daarbij zijn de ten noorden van de locatie gelegen woningen langs de Hofwegen maatgevend. Dit gebied is te karakteriseren als gemengd gebied. Dit betekent dat op een afstand van 10 m van de woningen bedrijven uit categorie 2 toelaatbaar zijn, op 30-50 m bedrijven uit categorie 3 en op 100-200 m bedrijven uit categorie 4.

De meeste bedrijven uit tabel 1 vallen in categorie 2 en 3 en zijn dus goed in te passen op het nieuw aan te leggen bedrijventerrein. Alleen

het bedrijf Insigne (vervaardiging van kunststof producten) valt afhankelijk van de precieze activiteiten in categorie 4.1 of 4.2 en dient dus op enige afstand van de woningen langs de Hofwegen te worden geplaatst (100-200 m). Van deze richtafstanden kan beargumenteerd worden afgeweken, door door middel van onderzoek aan te tonen dat een bepaald bedrijf niet zal leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de woningen in de omgeving.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Blk opgenomen grenswaarden. Gezien de relatief lage intensiteiten op de omliggende wegen en de lage achtergrondconcentraties ter plaatse van de locatie, zal de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein niet leiden tot een overschrijding van grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit zal dan ook geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

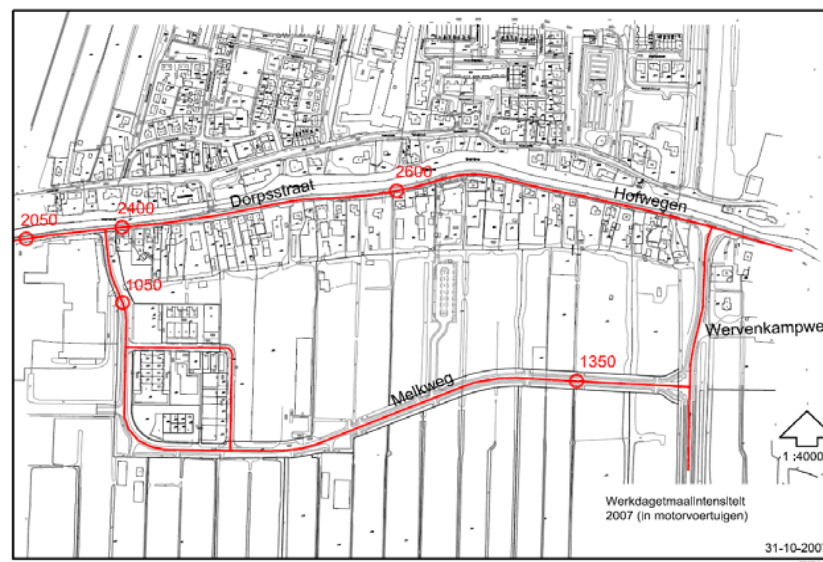
Verkeer

In mei 2007 zijn verkeerstellingen gehouden op de Dorpsstraat, de Hofwegen en de Melkweg. De telpunten en de werkdagemaalintensiteit zijn weergegeven op onderstaande kaart. Uit de telling blijkt dat de intensiteit op de Melkweg varieert van circa 1.050 tot 1.350 motorvoertuigen op een werkdagemaal (mvt/etmaal). De Wervenkampweg kent een verkeersintensiteit van circa 4.000 mvt/etmaal (telling 2002). Slechts een gering deel van de beschikbare capaciteit van de Melkweg en de Wervenkampweg wordt benut (capaciteit 8.000-10.000 mvt/etmaal). De restcapaciteit is meer dan voldoende om zowel een verkeers-toename als gevolg van uitbreiding van het bedrijventerrein en een verschuiving van verkeer van de route Dorpsstraat/Hofwegen op te vangen. De verkeersstroom als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein met maximaal 7 ha netto bedrijventerrein zal circa 1.500 mvt/etmaal bedragen (1.200 lichte personenauto's/etmaal + 300 vrachtauto's/etmaal). Deze verkeersproductie is gebaseerd op CROW-kencijfers uit publicatie 256 ("Verkeersgeneratie woon- en werkgebied-").

den") uit 2007 voor gemengde bedrijventerreinen. De toename als gevolg van de verschuiving van het verkeer van de route Dorpsstraat/Hofwegen naar de Melkweg/Wervenkampweg wordt geraamd op circa 500-1.000 mvt/etmaal. In totaal betekent dit dat de verkeersintensiteit op de route Melkweg/Wervenkampweg maximaal zal toenemen met 2.000 tot 2.500 mvt/etmaal. Een dergelijke toename kan nog goed worden verwerkt gezien de capaciteitsruimte op deze wegen.

De Melkweg en Wervenkampweg (beiden circa 7 m breed) bieden dus voldoende capaciteit om uitvoering te geven aan een maximale uitbreiding van het bedrijventerrein en een aanpassing van de verkeersfunctie (verkeersluw maken) van de Dorpsstraat/Hofwegen. Afleiding van verkeersstromen naar de Melkweg zal ondersteund moeten worden met verkeersremmende maatregelen op de Dorpsstraat/Hofwegen en door aanpassing van de aansluitingen van de Melkweg op de Dorpsstraat, de Hofwegen op de Wervenkampweg en door aanpassing van de aansluiting van de Wervenkampweg op de Melkweg (rotonde).

Figuur 2 Werkdagemaalintensiteit 2007 (in motorvoertuigen)



De Melkweg en Wervenkampweg zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitende wegen. De maximaal optredende verkeersintensiteiten bedragen op de Melkweg in de toekomst 3.050 tot 3.850 mvt/etmaal en op de Wervenkampweg 6.000 tot 6.500 mvt/etmaal. Op basis van de principes van het concept Duurzaam Veilig dient langzaam verkeer op gebiedsontsluitende wegen te worden gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Langs de Wervenkampweg is dan ook een vrijliggend fietspad aanwezig. Langs de Melkweg ontbreekt een vrijliggende fietsvoorziening. Het langzaam verkeer zal hoofdzakelijk de route Dorpsstraat/Hofwegen blijven volgen en niet omrijden via de route Melkweg/Wervenkampweg. Alleen langzaam bestemmingsverkeer vanuit de omgeving van Blesgraaf zou de Melkweg kunnen kiezen. Langzaam verkeer van en naar Bleskensgraaf zal gebruikmaken van de interne ontsluitingswegen van het bedrijventerrein en de aansluiting van de Willem van den Heerikweg op de route Dorpsstraat/Hofwegen. De aanleg van een vrij-

liggende fietsvoorziening langs de Melkweg lijkt dan ook, gezien de alternatieve langzaamverkeersroutes en het te verwachten slechts incidentele gebruik van de Melkweg, niet direct noodzakelijk.

Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd naar de aanleg van een tweede oeververbinding in Bleskensgraaf tussen de Wervenkampweg en de Zeemansweg, met het oog op een nieuwe centrumpost van de brandweer ten zuiden van Graafstroom aan de oostzijde van de kern Bleskensgraaf en de vereiste minimale aanrijtijden. De resultaten van het onderzoek worden in de tweede helft van 2008 verwacht waarna besluitvorming kan plaatsvinden voor het wel of niet realiseren van de tweede oeververbinding en zo ja in welke vorm. Een en ander heeft geen consequenties voor de onderhavige structuurschets

4.3. Visie op gebiedsontwikkeling

4.3.1. Ruimtelijk-functionele invulling

Voor de ontwikkeling van het totale gebied wordt uitgegaan van twee fasen (zie figuur 3). De eerste fase betreft een ontwikkeling van het deel van het totale terrein dat gelegen is tussen het bestaande bedrijventerrein en het dorps huis De Spil en de daarbij gelegen parkeergelegenheid. Dit terrein heeft een grootte van circa 3,5 ha bruto (2,5 ha netto) en kan voorzien in een deel van de korte termijnbehoefte van 3,7 á 4,7 ha (netto) van lokale ondernemers. Gezien die behoefte kan dit gedeelte in zijn geheel worden uitgegeven en is de ruimtelijke invulling concreet. Met de verplaatsing van het bedrijf Insigne vanuit Oud-Alblas op een kavel van 7.000 m², wordt daadwerkelijk een start gemaakt met de invulling van fase 1 (artikel 19).

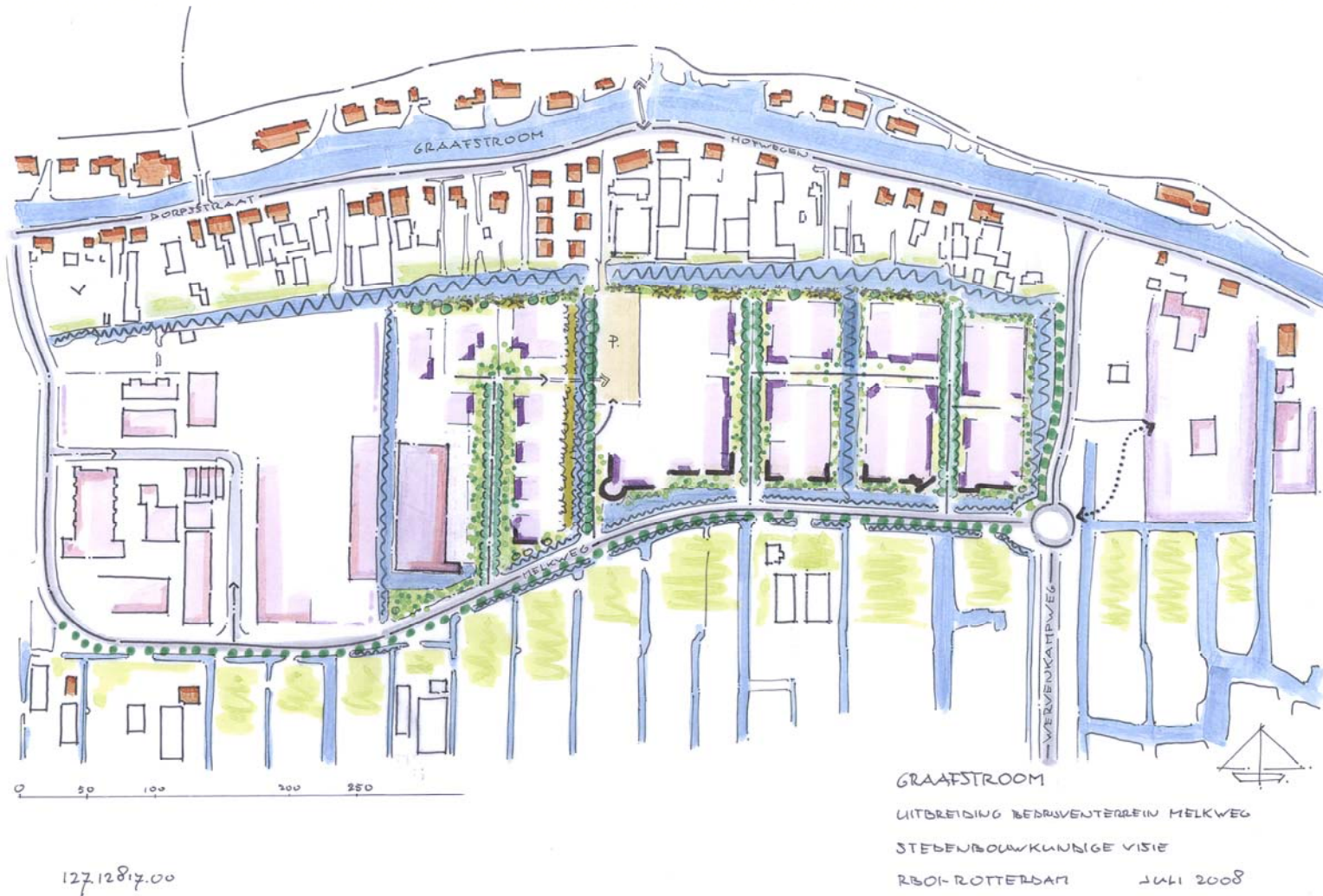
Ten zuiden van De Spil kan ruimte worden gereserveerd ten behoeve van bijzondere voorzieningen die mede gebruik kunnen maken van de aanwezige parkeervoorzieningen. Dit middendeel van de locatie vormt een overgang naar een toekomstige inrichting van het oostelijk deel. (fase 2), waarbij nadrukkelijk ook gedacht kan worden aan combinaties van wonen en werken.

Voor het faciliteren van de overige bedrijventerreinbehoefte kan in een tweede fase ruimte worden gereserveerd op het terrein tot aan de Wervenkampweg. Dit gehele gebied valt als te ontwikkelen gebied binnen de in het streekplan getrokken rode contour. De ruimtelijke invulling van dit overige terrein is afhankelijk van het tijdstip waarop daadwerkelijk bedrijventerrein wordt afgenomen; gelet op de actuele lokale vraag die het aanbod uit fase 1 ruimschoots overtreft, is de verwachting dat deze fase 2 (circa 5 ha bruto = circa 4 ha netto) op middellange/ lange termijn zeker nodig zal zijn. Dit wordt bevestigd in de eerdergenoemde Bedrijventerreinstrategie Alblasterwaard & Vijfheerenlanden. Op termijn wordt dus rekening gehouden met een volgende fase in de ontwikkeling van de locatie. Afhankelijk van de behoefte, kan te zijner tijd het terrein (tot aan de Wervenkampweg) worden ingevuld met een combinatie van wonen en werken en/of andere bijzondere functies.

Figuur 3 Fasering en ontsluiting Bedrijventerrein Melkweg



Figuur 4 Structuurschets Bedrijventerrein Melkweg Bleskensgraaf



4.3.2. De Structuurschets

De visie op de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling van de totale locatie is opgenomen in figuur 4 "Structuurschets Melkweg".

Ontsluiting

De structuurschets gaat uit van een beperkt aantal ontsluitingen vanaf de Melkweg. De verkeersstructuur is gericht op verschuiving van verkeersstromen van de Dorpsstraat/Hofwegen naar de Melkweg en het verkeersluw maken van eerstgenoemde weg. Met het oog op een vlotte verkeersafwikkeling, wordt rekening gehouden met een rotonde ter plaatse van de aansluiting van de Melkweg op de Wervenkampweg.

Landschappelijke inpassing

Gestreefd wordt naar een extrovert terrein, waarbij het terrein zodanig in het landschap is ingepast dat het achterliggende landschap zichtbaar is. Het terrein heeft een royale ruimtelijke opzet. Rekening wordt gehouden met het bestaande landschappelijke verkavelingspatroon en het behoud van meerdere karakteristieke poldersloten.

De groenblauwe structuur ondersteunt de in hoofdstuk 4.3.1 (Ruimtelijk-functionele invulling) beschreven fasering binnen het bedrijventerrein. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein wordt ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een 25 tot 30 m brede overgangszone met groen en water. In deze overgangszone ligt ook de huidige voorwatering. Deze overgangszone zorgt dat het oorspronkelijke bebouwingslint aan de zuidzijde van de Graafstroom herkenbaar blijft en draagt tevens bij aan de inpassing van het bedrijventerrein aan de achterzijde van de bestaande en eventueel toekomstige woonbebouwing aan de Dorpsstraat en de Hofwegen.

Ook aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is sprake van een groene overgangszone. Deze wordt bepaald door de brede bermsloten en de groene taluds en bermen langs de Melkweg. Aan deze zijde van het bedrijventerrein zijn geen dichte afschermende beplantingen gewenst, maar wel grasbermen met bomen, in het bijzonder aan de zuidzijde van de weg. Plaatselijk kunnen ook aan de noordzijde bomen worden gesi-

tueerd, mits het benodigde tracé voor de kabels en leidingen daar ruimte voor toelaat en mits de meer representatieve delen van de aan de zijde van de Melkweg geprojecteerde bedrijven zichtbaar blijven. Hierdoor blijft een presentatie van de representatieve bebouwing aan de Melkweg mogelijk.

Aan de westzijde sluit het nieuwe bedrijventerrein direct aan op het huidige kleine bedrijventerrein van de Melkweg. Aan de oostzijde bestaat de overgangszone uit een watergang met groenstrook langs de Wervenkampweg. De direct ten westen van deze weg gelegen bedrijven worden ontsloten door middel van een meer westelijk gelegen insteekweg, maar dienen ook aan de zijde van de Wervenkampweg nadrukkelijk te worden voorzien van een representatieve uitstraling van de bebouwing en erven.

Verkavelingspatroon en waterhuishouding

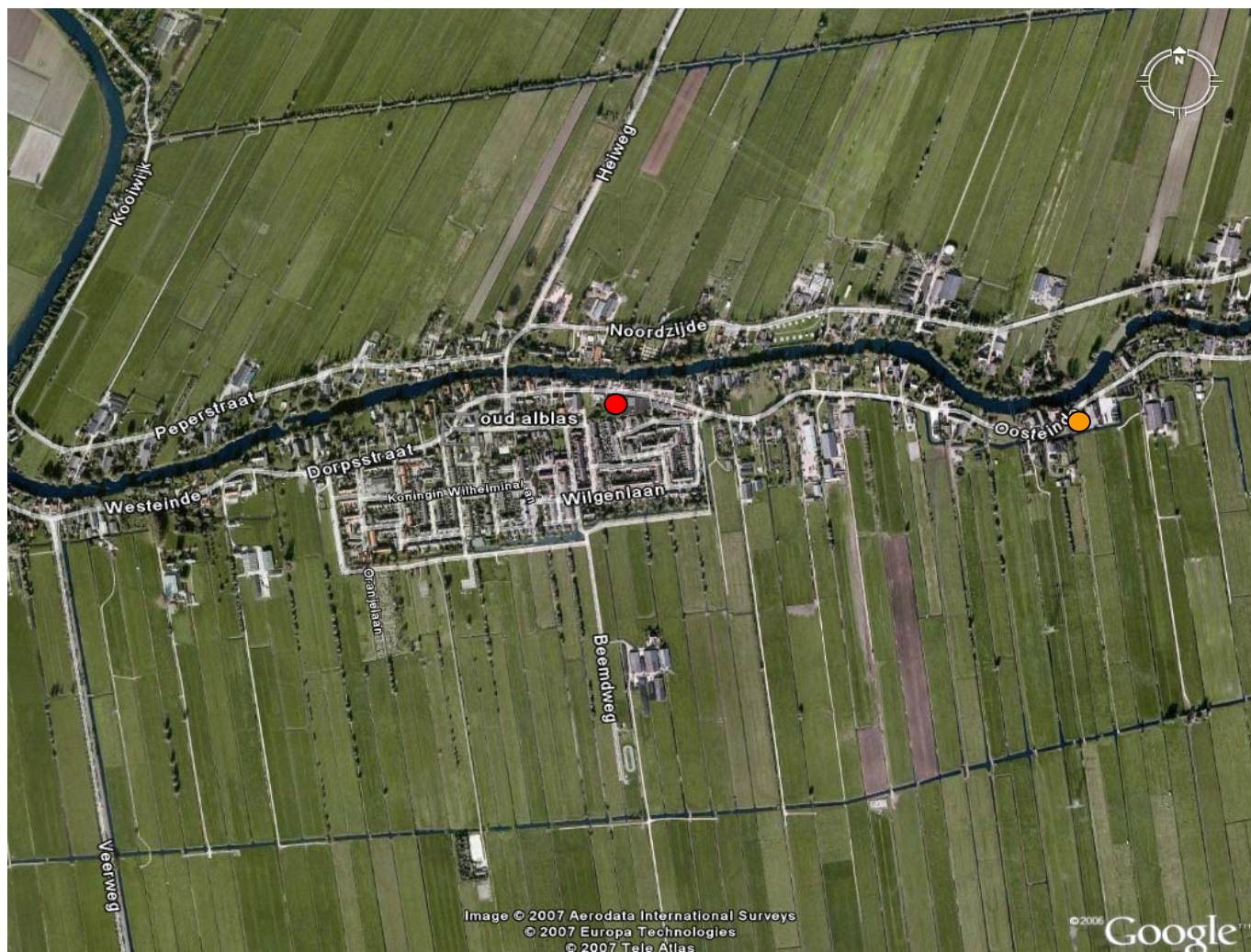
De verkaveling van het bedrijventerrein is gebaseerd op het oude landschappelijke verkavelingspatroon van de Polder Bleskensgraaf. Meerdere bestaande poldersloten worden opgenomen binnen de verkaveling van het bedrijventerrein waardoor het aantal te dempen watergangen kan worden beperkt. Bij de inrichting van de noordelijke overgangszone kan de voorwatering plaatselijk nog worden verbreed. Deze verbreding alsook een verbreding van de binnen het bedrijventerrein te handhaven poldersloten is noodzakelijk, omdat de afname van het wateroppervlak van de binnen het bedrijventerrein te dempen poldersloten volledig gecompenseerd moet worden. Gelet op de omvang van het bedrijventerrein, zal ook buiten het plangebied nog enige watercompensatie nodig zijn in verband met de toename van de hoeveelheid verharde en bebouwde oppervlakte.

Karakteristiek voor de verkaveling van het bedrijventerrein is de interne geleiding van de locatie door middel van een afwisseling van poldersloten (met groene oeverzones) en de met bomen en ander groen aangeklede ontsluitingswegen vanaf de Melkweg. De haaks op deze ontsluitingswegen gelegen dwarsverbindingen en doodlopende insteken worden weliswaar voorzien van groene bermen, maar niet door hoge bomenrijen begeleid. Op deze wijze is er sprake van een duidelijke hiërarchie in de

noord-zuidgerichte ontsluitingswegen en de haaks daarop aansluitende kleinschalige bedrijfswegen. De bedrijven worden zoveel mogelijk georiënteerd op de noord-zuidgerichte ontsluitingswegen en op de Melkweg (voor zover zij liggen aan deze Melkweg). Deze hiërarchie in wegen, watergangen en bebouwingsrichtingen sluit goed aan bij het verkavelingspatroon van het aan de zuidzijde van de Melkweg gelegen poldergebied.

Bijlage 1. Locaties in beeld

1



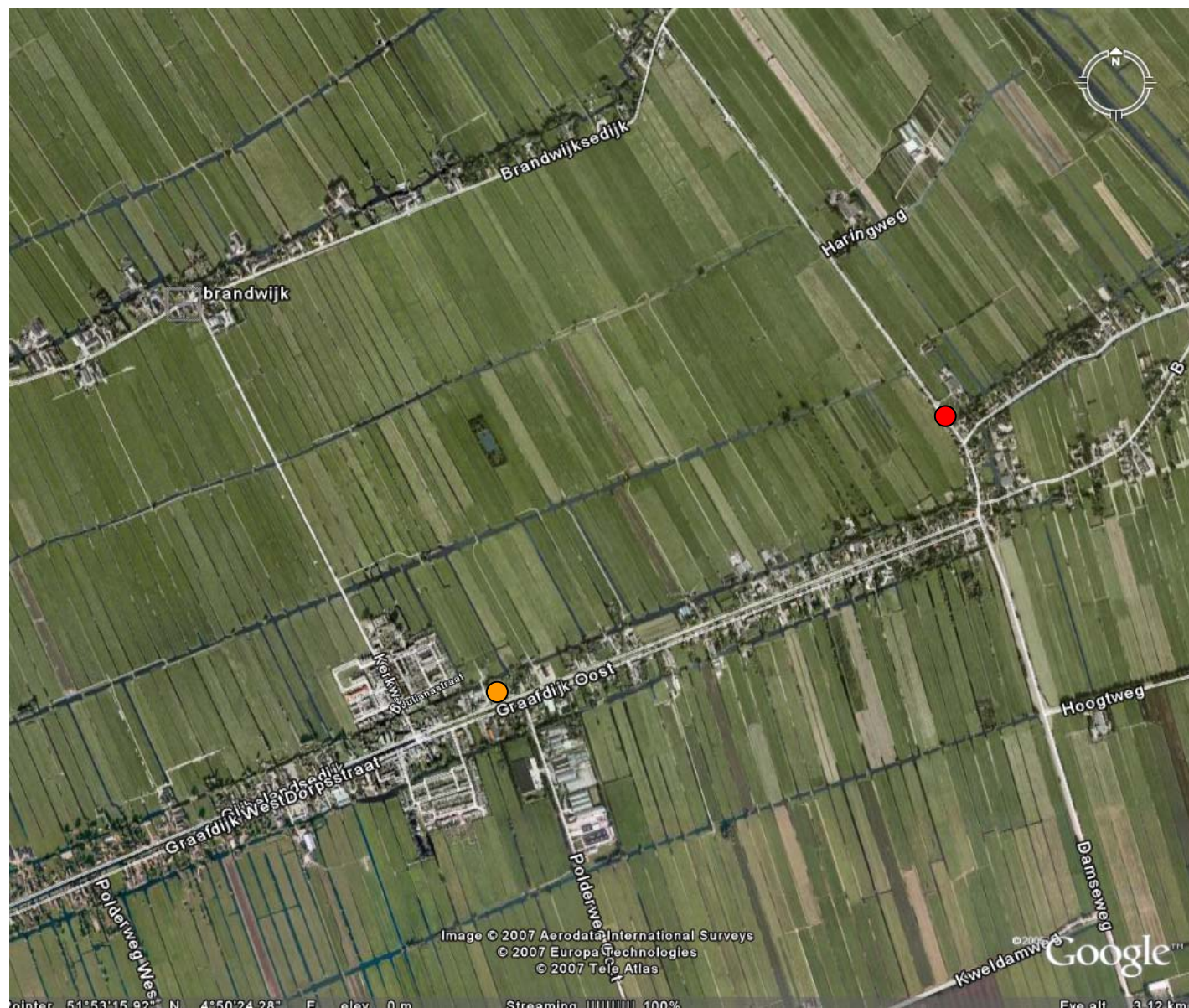
Kern Oud Alblas

- Insigne
- Verhoeven

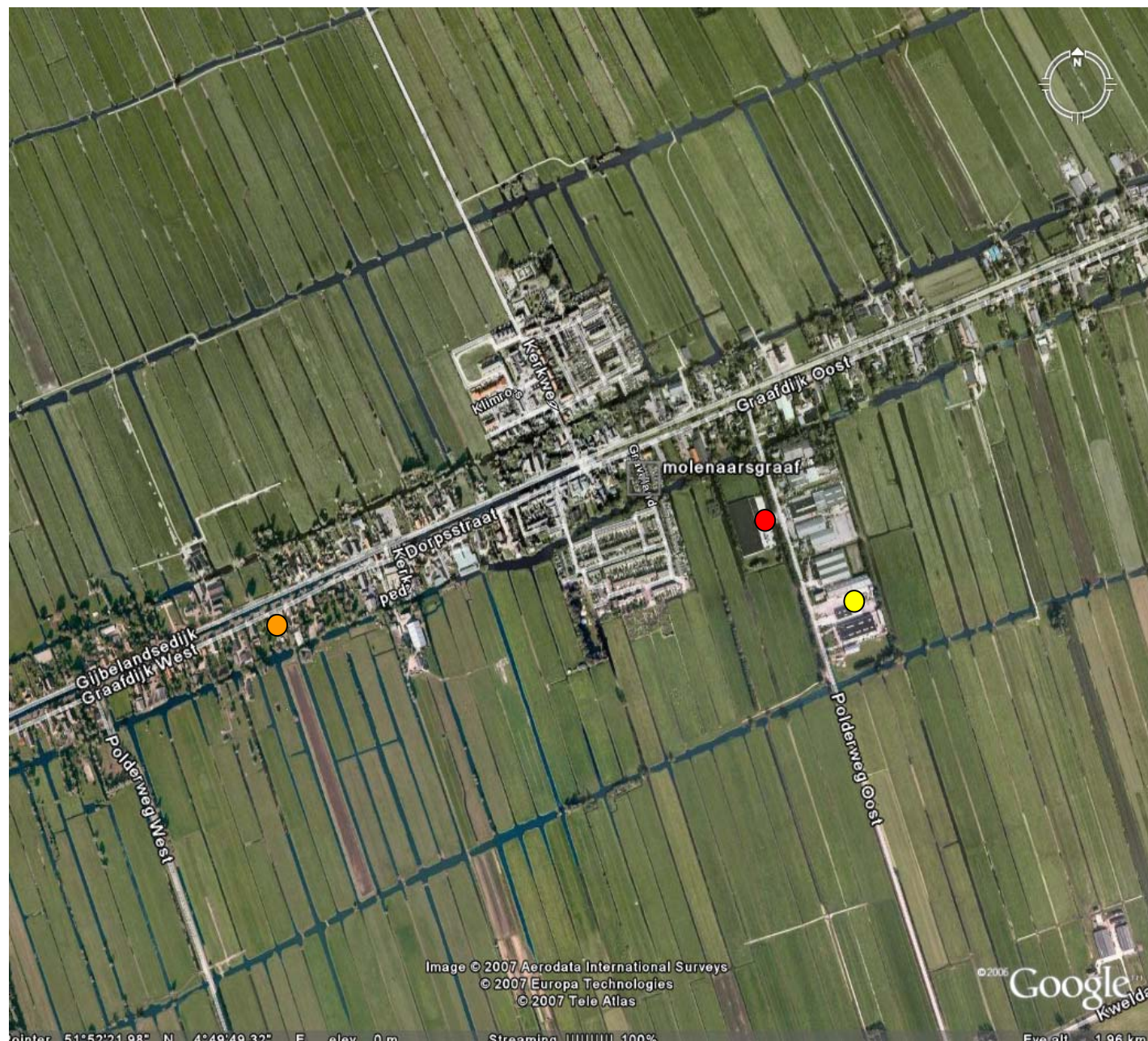


Kern Bleskensgraaf

- A. Mudde technische service
- IBG Fiber/Led optics
- Muylwijk Transport

**Kern Brandwijk**

- H.A. Aanen
- R.R. van Vuuren

**Kern Molenaarsgraaf**

- PROM'ES B.V.
- Muylwijk Transport
- A-Level
Hoogwerksystemen