



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen’



Toelichting bestemmingsplan

‘Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967GB Langerak

In opdracht van:

Ham-Burger Vastgoed VII B.V.
Weide 30
4206 CJ Gorinchem

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPBTParallelwegSCH-VG01

Datum:

23-01-2024

Planstatus:

Vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	7
1.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
1.4 Economische uitvoerbaarheid	14
1.5 Leeswijzer	14
2. Planbeschrijving	15
2.1 Bestaande situatie	15
2.2 Nieuwe situatie	18
3. Verantwoording beleidskader	26
3.1 Rijksbeleid	26
3.2 Provinciaal beleid	29
3.3 Regionaal beleid	37
3.4 Gemeentelijk beleid	38
3.5 Conclusie	39
4. Verantwoording sectorale aspecten	40
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	40
4.2 Watertoets	41
4.3 Geluid	49
4.4 Luchtkwaliteit	51
4.5 Bedrijven en milieuhinder	53
4.6 Externe veiligheid	55
4.7 Kabels en leidingen	59
4.8 Ecologie	60
4.9 Bodem	66
4.10 Archeologie	69
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	72
5 Juridische planbeschrijving	75
5.1 Inleiding	75
5.2 Systematiek van de regels	75
5.3 Bestemmingen	75
5.4 Aanduidingen	76

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Stedenbouwkundige uitwerking	Kuiper Compagnons	622.119.90	24-10-2022
2	Stikstofdepositie-onderzoek (aanleg- en gebruiksfase)	De Roever Omgevingsadvies	20221634.v03	02-06-2023
Bijlagen deelgebied 1				
3	Verhardingsbalans (incl. tekeningen)	Adcim B.V.	20220144/C79 vS	10-01-2024
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5827	31-10-2022
5	Onderzoek externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.	M.2022.0426.00.R001	25-05-2023
6	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Linge Milieu B.V.	22-2062	09-08-2022
7	Aanvullend bodemonderzoek	Linge Milieu B.V.	22-2062A	25-04-2023
8	Ecologische quickscan	Ecofect B.V.	QS50300 -v1.2	13-12-2022
9	Nader onderzoek huismus	Ecofect B.V.	NOH50340	21-12-2022
10	Nader onderzoek gierwaluw	Ecofect B.V.	50341/versie 1.1	10-07-2023
11	Nadere onderzoeken vleermuizen	Ecofect B.V.	NOV50342 / NOV50343	26-10-2023
12	Nader onderzoek heikikker, rugstreeppad en grote modderkruiper	Ecofect B.V.	NOMK50840	30-10-2023
13	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Dec. 2023
Bijlagen deelgebied 2				
14	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (SRM-II)	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1853	13-12-2022
15	Onderzoek externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.	M.2022.0744.00.N001	09-08-2022
16	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0854	26-08-2022
17	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen	BM/2887-2022	Sept. 2022

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Molenlanden is al geruime tijd op zoek naar geschikte bedrijfsontwikkelingslocaties om in te spelen op de behoefte naar bedrijfsruimten in de gemeente Molenlanden.

Ham-Burger Vastgoed VII B.V. is eigenaar van de betreffende gronden gelegen tussen het bedrijventerrein Schelluinen-West en de Parallelweg te Schelluinen. Men krijgt vanuit de markt steeds vaker vragen van bedrijven/ondernemers in de gemeente Molenlanden met betrekking tot behoefte aan bedrijfsterreinen.

Om in te spelen op de toenemende vraag naar bedrijventerrein en mee te denken met de gemeente Molenlanden heeft Ham-Burger Vastgoed VII B.V. een plan gemaakt voor een integrale bedrijfsontwikkeling (in twee fases) op de gronden gelegen tussen het bedrijventerrein Schelluinen-West en de Parallelweg te Schelluinen.

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 10 mei 2022 besloten in principe medewerking te verlenen aan de integrale bedrijfsontwikkeling.

Door stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt. De stedenbouwkundige uitwerking biedt inzicht in welke ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden. De stedenbouwkundige uitwerking wordt als uitgangspunt genomen bij de nader uitwerking van het bedrijventerrein. De stedenbouwkundige uitwerking is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft in september 2022 de concept stedenbouwkundige uitwerking vastgesteld.

Om de integrale bedrijfsontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan richt zich uitsluitend op fase 1 van de integrale bedrijfsontwikkeling en de verplaatsing van de woning Parallelweg 4 naar de nieuwe locatie ten westen van de Kerkweg te Giessenburg. De verplaatsing van de woning is nodig om te komen tot een goed functionerend toekomstbestendig bedrijventerrein en een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de woning Parallelweg 4 te voorkomen.

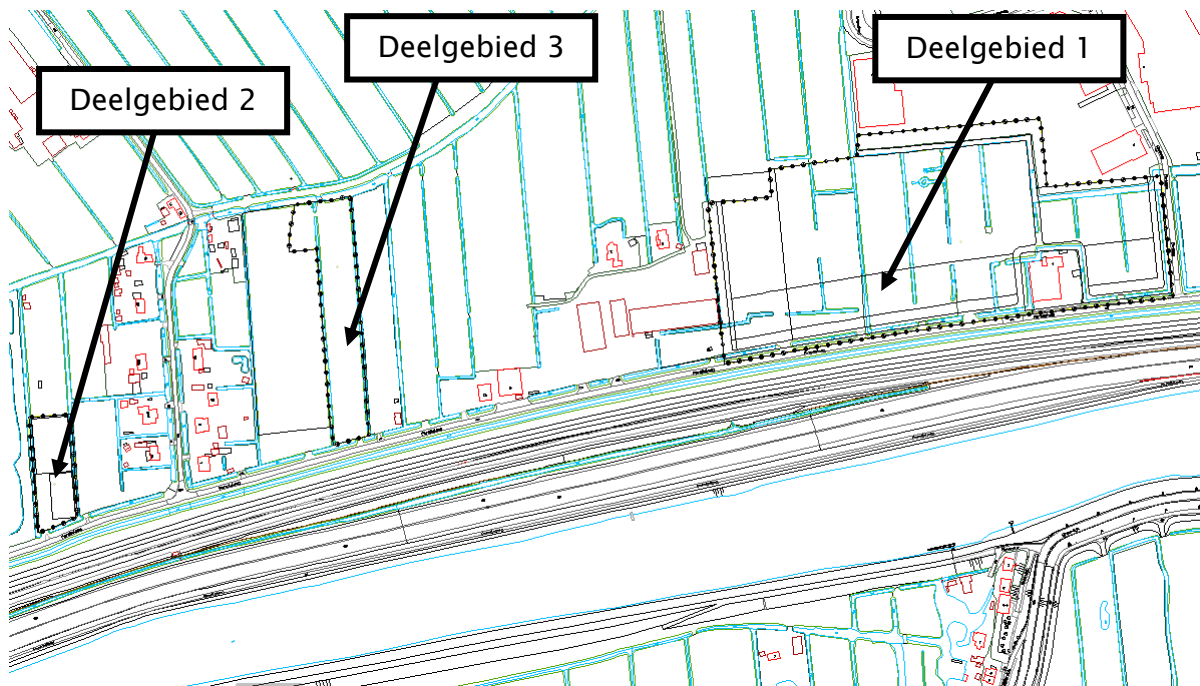
1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied kan worden opgedeeld in drie deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de percelen Parallelweg 5-6 te Schelluinen en de voormalige percelen Parallelweg 7-8 te Schelluinen (deze woningen zijn reeds gesloopt in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Schelluinen-West fase 2).

Deelgebied 2 betreft een perceel ten westen van de Kerkweg te Giessenburg. Het perceel is kadastraal bekend als Giessenburg, sectie G, nummer 2845.

Deelgebied 3 betreft de locatie waar de benodigde watercompensatie voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt gegraven. De watercompensatielocatie

is gelegen aan de Parallelweg en is kadastraal bekend als Giessenburg, sectie G, nummer 2832 (gedeeltelijk) en nummer 1646 (gedeeltelijk).



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing deelgebieden 1, 2 en 3

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden kan toestemming geven aan een plan wanneer het plan bijdraagt aan het behalen van gemeentelijke en/of regionale doelstellingen, een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit (of daar tenminste geen afbreuk aan doet) en overige belangen niet, of in ieder geval niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

Het plan speelt in op de concrete behoefte naar bedrijventerreinen in de gemeente Molenlanden.

Bedrijvigheid op bedrijventerreinen is van groot belang voor de werkgelegenheid in de gemeente Molenlanden. Op dit moment is er een tekort aan ruimte voor bedrijven in de gemeente. Bedrijven die willen uitbreiden kan de gemeente niet goed accommoderen en er is nauwelijks ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen. Er zijn op dit moment geen bedrijfskavels meer te koop in onze gemeente, terwijl er vanuit het bedrijfsleven wel vraag is naar meer ruimte. Dit geldt ook voor de lokale bedrijven die betrokken zijn bij dit plan. De bedrijven hebben de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de huidige bedrijfslocaties in Nederland niet meer toereikend zijn voor de continuïteit van de bedrijven. Dit plan speelt in op de concrete behoefte naar meer bedrijfsruimte voor deze bedrijven.

Het plan heeft een maatschappelijke meerwaarde voor Schelluinen en de rest van de gemeente Molenlanden.

Bij dit plan zijn lokale bedrijven betrokken. De bedrijven hebben de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de huidige bedrijfslocaties niet meer toereikend zijn voor de continuïteit van de bedrijven. Er is een concrete behoefte naar meer bedrijfsruimte. De bedrijven hebben een sterke binding met de gemeente Molenlanden. Veel werknemers van de betrokken bedrijven zijn woonachtig in de gemeente Molenlanden. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de

vorm van werkgelegenheid. Het plan zal resulteren in toenemende werkgelegenheid. Dit geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Schelluinen.

Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt voor het overgrote deel binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015). De grond waarop deelgebied 1 is gelegen heeft de bestemming:

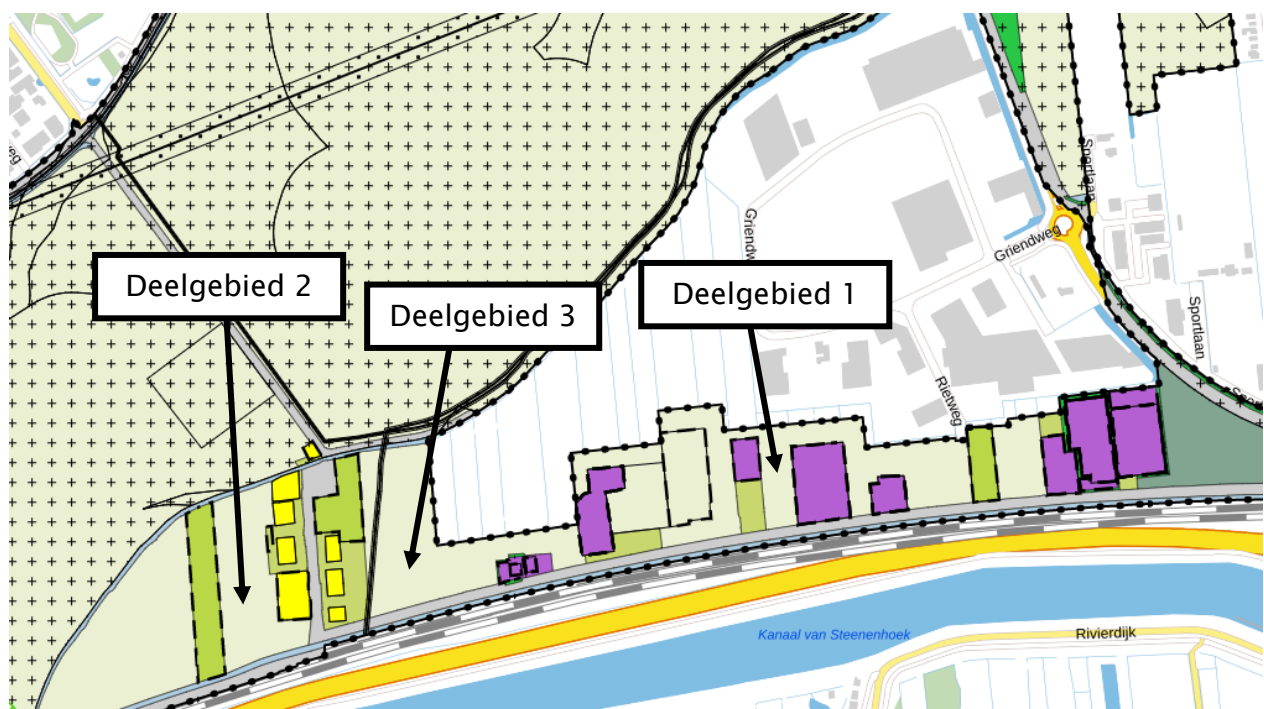
- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Tuin;
- Verkeer.

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spuitrij';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 5 (Parallelweg 4, 5, 6);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 30 (Parallelweg 5);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 45 (Parallelweg 4).

De gronden waarop deelgebied 2 en 3 zijn gelegen hebben de enkelbestemming:

- Agrarisch.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8'

Het westelijk deel van deelgebied 1 valt binnen het bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8' (vastgesteld op 17 december 2019). De grond waarop deelgebied 1 is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;
- Groen;

De dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie 4;

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en verhuurbedrijf';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 40;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m): 11 en 6'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8'

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren'

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn

bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020".

De exacte verkaveling van het bedrijventerrein en grootten van de bedrijfsgebouwen dient nog nader te worden uitgewerkt (afhankelijk van de behoefte). Om juridisch te borgen dat er in de uiteindelijke situatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is een regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 9.5). De regeling luidt als volgt:

- a. *'Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.*
- b. *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a:*
 - 1. *Indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;*
 - 2. *Voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.'*

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Het paraplu-bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in woningen.

De gemeente Molenlanden ziet kansen om de huisvesting van arbeidsmigranten onderdeel uit te laten maken van de totale bedrijfsterreinontwikkeling. De ontwikkelaar doet onderzoek naar de haalbaarheid hiervan. Hieruit is gebleken dat het inpassen van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten uitsluitend haalbaar is op het perceel Parallelweg 4 Schelluinen. In het kader van het realiseren van een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein is in de regels van dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid tot huisvesting van arbeidsmigranten biedt. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.

1.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. De ontwikkelaar heeft er voor gekozen om in een vroeg stadium de bewoners van de Kerkweg te Giessenburg te betrekken bij het plan.

Op 20 april 2022 heeft een eerste overleg plaatsgevonden op het gemeentekantoor in Hoornaar. De bewoners van de Kerkweg zijn persoonlijk uitgenodigd voor dit overleg. De ontwikkelaar heeft de plannen op hoofdlijnen nader toegelicht. Op dit moment was de stedenbouwkundige uitwerking nog niet definitief. Er is afgesproken een nieuw overleg in te plannen zodra de stedenbouwkundige uitwerking gereed is.

Op 14 oktober 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden op het gemeentekantoor in Hoornaar over de stedenbouwkundige uitwerking van de bedrijventerreinontwikkeling aan de Parallelweg te Schelluinen. De ontwikkelaar heeft een toelichting gegeven en bewoners van de Kerkweg in Giessenburg hebben de kans gekregen om vragen te stellen en opmerkingen te maken die meegenomen kunnen worden in de planvorming. Er zijn opmerkingen gemaakt op het gebied privacy-bescherming (wandelpad), uitzicht (groenstroken) en de groenstrook langs de Parallelweg. De opmerkingen zijn verwerkt in de stedenbouwkundige uitwerking.

Op 28 oktober 2022 heeft een 2^{de} omgevingsdialoog plaatsgevonden op het gemeentekantoor in Hoornaar. De aanleiding hiervan was de ontstane ophef over de manier waarop deelgebied 2 was aangeduid in de stedenbouwkundige uitwerking. Dit is na dit overleg aangepast in de stedenbouwkundige uitwerking, waardoor de onrust voor de bewoners is weggenomen. Verder zijn er in dit overleg enkele vragen gesteld inzake wat voor bedrijven er gaan komen, huisvesting van arbeidsmigranten, de groenstrook tussen het bedrijventerrein en watercompensatielocatie, verkeersveiligheid en de maatvoering van de schuur achter de nieuwe woning. De vragen zijn beantwoord door de ontwikkelaar en/of de gemeente Molenlanden.

Op 26 juni 2023 heeft een 3^{de} omgevingsdialoog plaatsgevonden op het gemeentekantoor in Hoornaar. De omwonenden zijn in dit overleg, vooruitlopend op de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan, geïnformeerd over het bestemmingsplan en de stand van zaken.

De omliggende bedrijven zijn betrokken bij dit plan (interesse in bedrijfsgronden) of zijn door de ontwikkelaar geïnformeerd over de plannen.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Waterschap Rivierenland, Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ), Oasen, Rijkswaterstaat, ProRail, Stedin en de Gasunie.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft per mail aangegeven dat het onderzoek externe veiligheid moet worden uitgebreid met de gevolgen van het bouwen van (beperkte) kwetsbare functies en/of verandering van functies

in aandachtsgebieden op de locatie van Parallelweg 4 Schelluinen (huisvesting arbeidsmigranten). Het onderzoek externe veiligheid is hierop aangepast.

ProRail

ProRail heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Oasen

Oasen heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft via een schriftelijke brief een tweetal opmerkingen gemaakt m.b.t. geluid en mobiliteitseffecten. De geluidmaatregelen en de noodzaak tot het vaststellen van hogere waarden is correct benoemd in het bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek wordt voor de A15 verwezen naar het geluidregister en Rijkswaterstaat. De verder uitgewerkte gegevens zijn in bijlage van het akoestisch onderzoek vermeld.

De gronden bedrijventerrein zullen worden verdeeld onder de bedrijven die een sterke connectie hebben met de gemeente Molenlanden/de Alblasserwaard en/of aangrenzende bedrijven met de wens tot uitbreiding van hun bedrijfsperceel. Dit betreffen niet allemaal logistieke bedrijven. Derhalve is het niet reëel om de verkeersgeneratie van een logistiek terrein te hanteren.

In hoofdstuk 2.2.2 Verkeer en parkeren is nader onderbouwd dat de extra verkeersintensiteiten als gevolg van dit plan niet zodanig zijn dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de veiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Bij de ontwikkeling van het huidige bedrijventerrein is bovendien rekening mobiliteits-effecten. Het bedrijventerrein heeft een goede bereikbaarheid (via de Griendweg en de Provincialeweg N216). De Griendweg en de N216 zijn geschikt voor het afwikkelen van grote aantal (transport)verkeersbewegingen.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft in het kader van het vooroverleg per mail een aantal opmerkingen gemaakt op paragraaf 4.2 Watertoets (en hieraan gerelateerde documenten en tekeningen). De opmerkingen zijn besproken met het waterschap Rivierenland en hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan:

- De watercompensatie voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt in hetzelfde peilgebied (stroomafwaarts) voor het overgrote deel opgelost op de locatie langs de Parallelweg (deelgebied 3) en binnen het bedrijventerrein door verbreden van watergangen (deelgebied 1). In de noordwesthoek van deelgebied wordt een waterplas gegraven.
- De verhardingsbalans en bijbehorende tekeningen zijn geactualiseerd;
- Het rioolplan zal in een later stadium nader worden uitgewerkt, omdat de verkaveling van het bedrijventerrein, de grootten van de bedrijfsgebouwen en de type bedrijven nog niet bekend zijn.
- De bestemmingsplangrenzen en de werkgrenzen van de tekeningen van Adcim B.V. zijn op elkaar afgestemd.
- Het groen-blauwe-raamwerk is geborgd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De taluds van de watergangen worden uitgewerkt in het kader van de watervergunning (conform regels waterschap Rivierenland).

Het waterschap Rivierenland heeft daarna een zienswijze ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en van een beantwoording voorzien in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Provincie Zuid-Holland

Provincie Zuid-Holland heeft in het kader van het vooroverleg per mail een aantal opmerkingen gemaakt op het plan.

- Het bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen moet op kaart 19 (bijlage II) van de Omgevingsverordening (grote buitenstedelijke bouwlocaties / 3ha kaart) wordt geplaatst. Het ontwerpbesluit (lees: de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Wonen, Werken en Werelderfgoed) heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- Op grond van artikel 6.12, lid 1 moet het bedrijventerrein vestiging van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie mogelijk maken. In hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid is een onderbouwing gegeven op dit punt.
- Ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten is artikel 6.10g van de Omgevingsverordening van belang. In hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid is een onderbouwing gegeven op dit punt.
- Ten aanzien van de bereikbaarheid is artikel 6.10d van belang. In hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid is een onderbouwing gegeven op dit punt.
- Ten aanzien van kansen voor biodiversiteit is artikel 6.10h van belang. Dit is gericht op het bevorderen van de biodiversiteit. In hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid is een onderbouwing gegeven op dit punt.

De Provincie Zuid-Holland heeft daarna een zienswijze ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en van een beantwoording voorzien in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Stedin

Stedin heeft per mail aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan. Binnen het plangebied bevinden zich geen eigendommen van Stedin die conflict hebben met deze ontwikkeling. Stedin heeft in het kader van de nadere uitwerking en uitvoering van het plan aandachtspunten meegegeven met betrekking tot verzwaring/uitbreiding van het energienet en het voorkomen van schade aan kabels en leidingen door bouwverkeer. De aandachtspunten worden meegenomen in de nadere uitwerking van het plan.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

Op woensdag 13 december 2023 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Rivierenland, gemeente Molenlanden en de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over de realisatie van een robuust watersysteem. De exacte (civieltechnische) uitwerking van het bedrijventerrein, waaronder de breedte van de watergangen (om te komen tot een robuust watersysteem), zal nader worden afgestemd met het waterschap Rivierenland in het kader van de watervergunning.

De zienswijzen en het overleg hebben geleid tot onderstaande ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan:

Algemeen:

1. De watercompensatielocatie is gewijzigd (watercompensatielocatie 1 en 2 (lees: deelgebied 3 en 4) zijn komen te vervallen en vervangen door een nieuw deelgebied 3).

Verbeelding:

2. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd (deelgebied 3 en 4 zijn komen te vervallen en vervangen door een nieuw deelgebied 3). Het nieuwe deelgebied 3 is bestemd als 'Water' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief recreatief medegebruik';
3. De waterplas aan de noordwestkant van deelgebied 1 is buiten het bestemmingsplan gelaten (wijziging plangrenzen deelgebied 1).
4. In deelgebied 1 is uitsluitend de A-watergang bestemd als 'Water' (ten behoeve van de gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan ingeval de B-watergangen in deelgebied 1 minder breed mogen zijn). De A-watergangen zijn op de verbeelding verbreed naar 6 meter op de waterlijn i.v.m. varend onderhoud.
5. De gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauw raamwerk' is aangepast.

Regels:

6. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd (bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 7 en 8' zijn komen te vervallen).
7. Artikel 3.3.2 (Groenblauw-raamwerk) is aangepast. Er is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd ingeval watergangen minder breed mogen zijn.
8. Artikel 3.3.1 en artikel 3.3.2 inzake de toetsing van toekomstige vergunningsaanvragen aan het beeldkwaliteitsplan zijn aangescherpt.
9. Artikel 3.1 lid c is toegevoegd (functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1').
10. Artikel 6.1 is aangevuld met lid e (ten behoeve van het toestaan van extensief recreatief medegebruik).

Toelichting:

11. Hoofdstuk 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland van de toelichting is aangevuld met een toelichting op het thema Milieucategorie bedrijven.
12. Hoofdstuk 4.2 Watertoets is geactualiseerd (gewijzigde verhardingsbalans, bijbehorende tekeningen en het watersysteem op basis van expert judgement).
13. Hoofdstuk 4.5 Bedrijven en milieuhinder is geactualiseerd.
14. Hoofdstuk 4.7 Kabels en leidingen is geactualiseerd.

Bijlagen:

15. Gewijzigde verhardingsbalans (incl. bijbehorende tekeningen en het watersysteem op basis van expert judgement) zijn toegevoegd in de bijlagen..

1.4 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

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

1.5 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving.

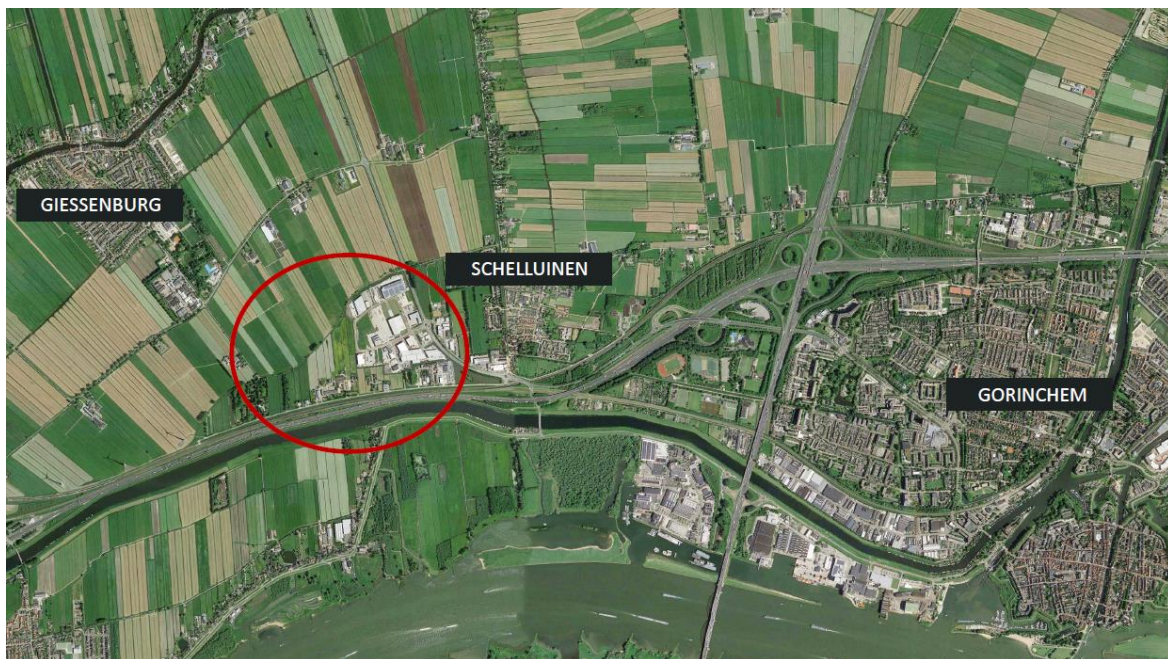
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Schelluinen ligt ten westen van Gorinchem aan de noordzijde van de A15 en de Betuwelijn. De oude kern van Schelluinen bestaat uit de bebouwing rond het Kerkplein met de aanliggende Nederlands Hervormde Kerk en het oude kasteel. Deze kern ontstond in de zuidwesthoek van de Kwakernaaksche Polder, daar waar het noordelijk deel van de (Groote) Schelluinensche Vliet met een bijna haakse bocht overgaat in het oostelijk deel. De Kwakernaaksche Polder werd echter in cultuur gebracht vanuit de noordelijk van de kern gelegen De Nol (de huidige Nolweg). De kern strekte zich nog iets uit langs de Kaatsbaan, aan de overzijde van de Vliet. Tot ver in de 19e eeuw bleef de bebouwing beperkt tot een clustervorming verdichting rond de uitwatering van de wetering op de Vliet en tot de extensief bebouwde boerderijenlinten langs de Voordijk en de zuidzijde van de Nolweg (en de daarbij aansluitende tot Gorinchem behorende Haarweg). In de 20ste eeuw heeft gaandeweg eerst een verdichting plaatsgevonden langs de Voordijk en de Nolweg.

Deelgebied 1 ligt ingeklemd tussen het bedrijventerrein Schelluinen-West en de Parallelweg. Langs de Parallelweg zijn van oudsher diverse bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein Schelluinen-West wordt ontsloten via de Griendweg en de Provincialeweg N216. Deelgebied is gelegen aan de Parallelweg in de nabijheid van de buurtschap aan de Kerkweg te Giessenburg.



Afbeelding 4: Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

2.1.2 Huidige status/gebruik

Deelgebied 1 bestaat hoofdzakelijk uit weilanden/agrarische grond. In deelgebied 1 zijn langs de Parallelweg vier bedrijfsperven geleg. De bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 4.043 m². Verder liggen er binnen deelgebied 1 drie bedrijfs-woningen. De bedrijfsactiviteiten op de perven Parallelweg 5-6 en de voormalige perven Parallelweg 7-8 zijn reeds beëindigd. De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.



Afbeelding 5: Bestaande situatie deelgebied 1

Deelgebied 2 is jarenlang gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten (stallen en houden van paarden). Door de storm is de bebouwing op het perceel ingestort. Uit veiligheidsredenen is de bebouwing reeds gesloopt.



Afbeelding 6: Bestaande situatie deelgebied 2 (bebouwing door storm ingestort, waarna het uit veiligheidsredenen is afgebroken).

Deelgebied 3 betreft een agrarisch weiland gelegen aan de Parallelweg te Giessenburg.



Afbeelding 7: Bestaande situatie deelgebied 3

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein (vanaf de Griendweg) wordt begeleid met groen en water. De ambitie van de ontwikkelaar is om hemelwater zoveel mogelijk binnen het bedrijventerrein vast te houden. Hierbij wordt gedacht aan multifunctioneel ruimtegebruik.

Op het bedrijventerrein wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 21 meter voor het westelijk deel en een maximale bouwhoogte van 15 meter voor het oostelijk deel. Dit is nader uitgewerkt in de door Kuiper Compagnons opgestelde stedenbouwkundige uitwerking. De stedenbouwkundige uitwerking wordt als uitgangspunt genomen bij de nader uitwerking van het bedrijventerrein. De stedenbouwkundige uitwerking is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan.

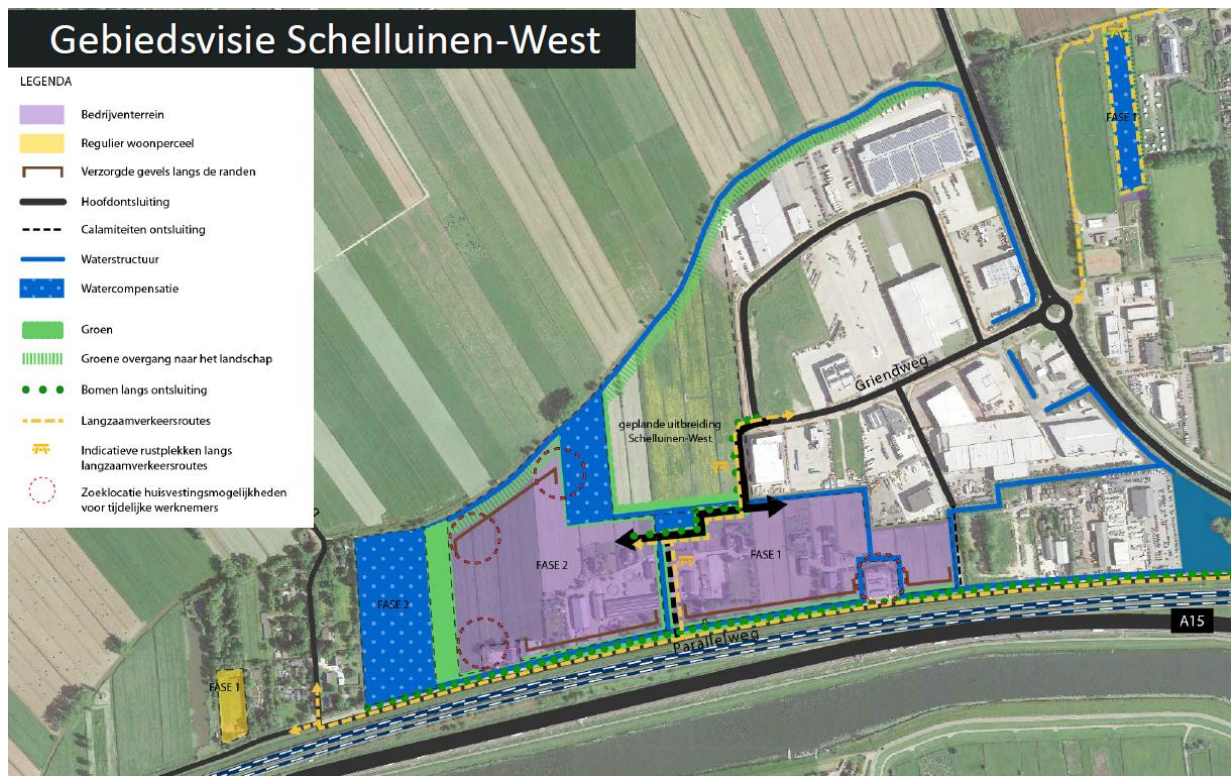
Langs de Parallelweg wordt zoveel mogelijk ingezet op het realiseren van verzorgde en representatieve (groene) gevels van de bedrijfsgebouwen. Dit is juridisch-planologisch geborgd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan (specifieke bouwaanduiding – representatieve gevels). Dichte gevels langs de Parallelweg zijn niet gewenst. Het plan is verder om het groene karakter langs de Parallelweg te behouden dan wel te versterken. Dit is juridisch-planologisch geborgd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan (gebiedsaanduiding overige zone – groenblauw raamwerk).

De gronden bedrijventerrein zullen worden verdeeld onder de bedrijven die een sterke connectie hebben met de gemeente Molenlanden/de Alblasserwaard en/of aangrenzende bedrijven met de wens tot uitbreiding van hun bedrijfsperceel. De exacte verkaveling en grootten van de bedrijfsgebouwen dient nader te worden uitgewerkt (afhankelijk van de behoefte).

Om te komen tot een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein, en een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de woning Parallelweg 4 te voorkomen, wordt de bestaande woning Parallelweg 4 en paardenstalling verplaatst naar de nieuwe locatie (lees: deelgebied 2) ten westen van de Kerkweg te Giessenburg.



Afbeelding 8: Impressies nieuwe situatie deelgebied 1

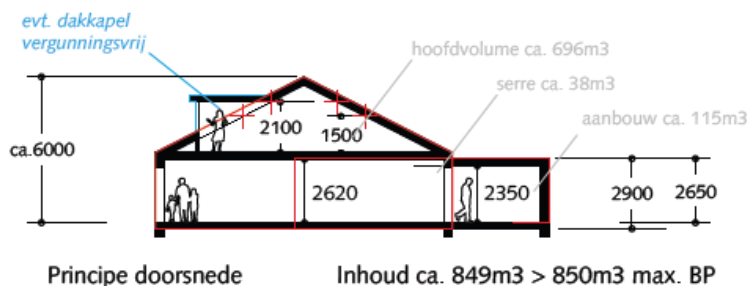
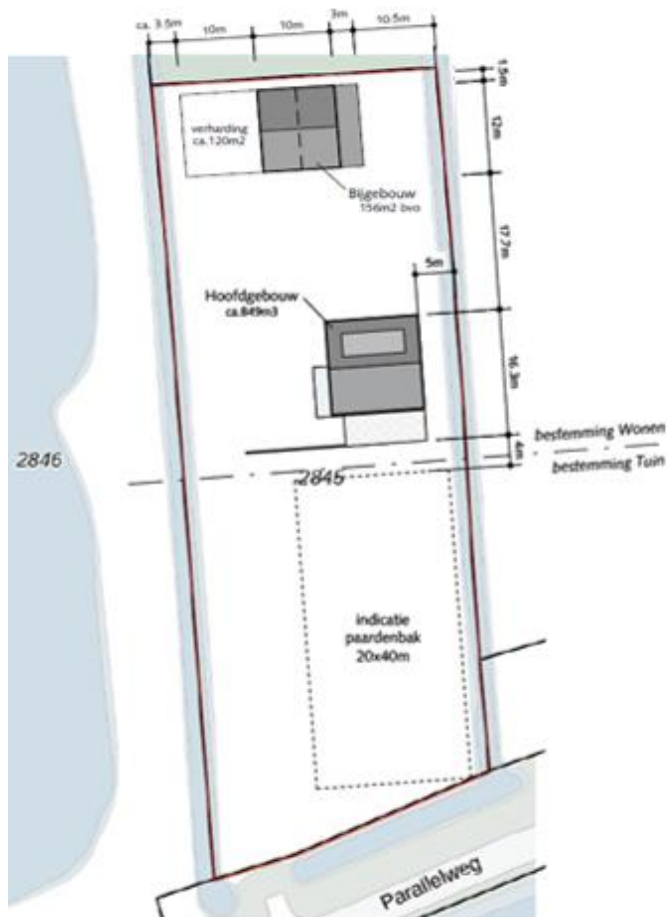


Afbeelding 9: Stedenbouwkundige uitwerking totaalplan



Afbeelding 10: Maximale bouwhoogten bedrijfsgebouwen

Wat betreft de bouwregels voor de nieuwe woning (in deelgebied 2) is aangesloten bij de regels voor de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (een maximale inhoud van 850 m³ en een maximale goothoogte van 6 meter). De oppervlakte van het nieuwe bijgebouw mag max. 156 m² bedragen. De schuur zal worden gebruikt als paardenstalling waarvoor een minimale goothoogte van 4 meter is vereist. Binnen deelgebied 1 worden in totaal drie bedrijfswoningen (Parallelweg 4, 5 en 6) met bijbehorende bebouwing gesloopt. Van de drie bedrijfswoningen wordt er slechts één woning teruggebouwd (in deelgebied 2). Deze locatie heeft door de aanwezige dichte beplanting een gesloten groen karakter. Hierdoor ontstaat er geen onevenredige hinder voor wat betreft uitzicht, privacy of schaduwwerking voor de omgeving. Op grond hiervan is een groter bijgebouw dan 150 m² (op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' en aanvullende vergunningsvrije bouwregels) op deze locatie goed inpasbaar en gerechtvaardigd.



Afbeelding 11: Nieuwe situatie deelgebied 2 (indicatief)

Huisvesting arbeidsmigranten

De economie trekt aan en de (technische) beroepsbevolking krimpt. Aan de vraag naar arbeid kan niet meer worden voldaan. Een deel van de Molenlandse bedrijven is structureel aangewezen op werknemers uit het buitenland. De gemeente ziet dit terug in de komst van arbeidsmigranten. Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden, heeft de gemeente Molenlanden een parapubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten opgesteld.

De gemeente Molenlanden ziet kansen om de huisvesting van arbeidsmigranten onderdeel uit te laten maken van de totale bedrijfsterreinontwikkeling. De ontwikkelaar doet onderzoek naar de haalbaarheid hiervan. Hieruit is gebleken dat het inpassen van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten uitsluitend haalbaar is op het perceel Parallelweg 4 Schelluinen. Er worden nog drie mogelijke locaties in fase 2 van de bedrijfsontwikkeling onderzocht.

In het kader van het realiseren van een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein is in de regels van dit bestemmingsplan een regeling opgenomen, (gekoppeld aan het perceel Parallelweg 4 Schelluinen), die, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid tot huisvesting van arbeidsmigranten biedt (artikel 4.6.2).

Artikel 4.6.2 Huisvesting arbeidsmigranten

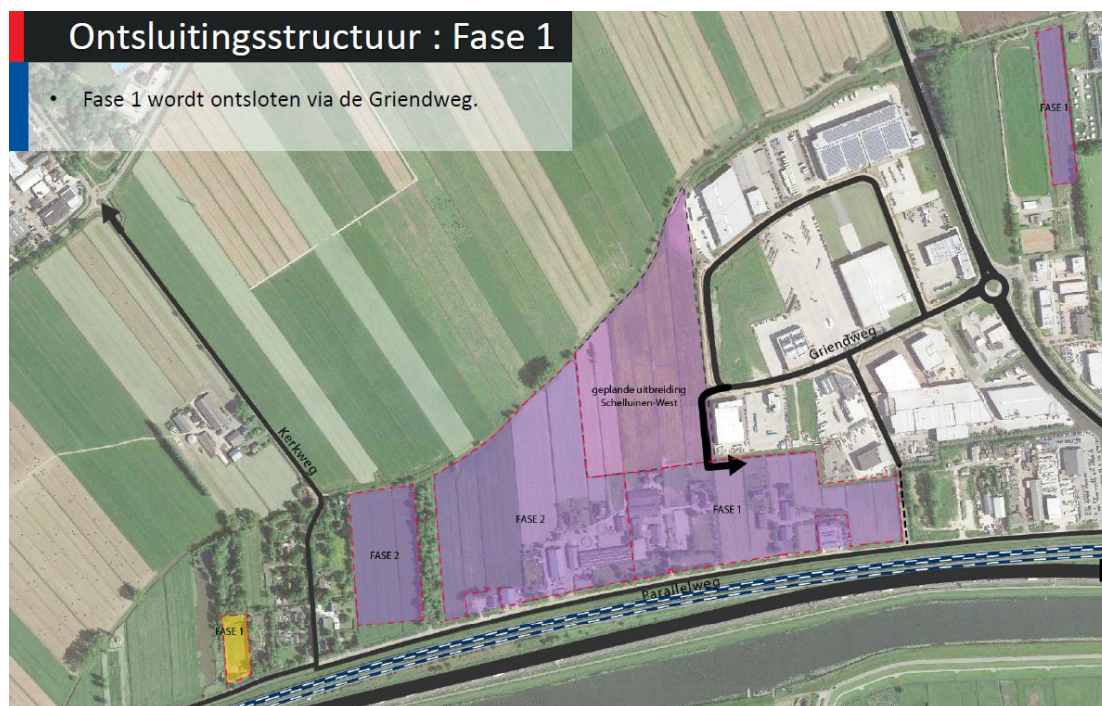
Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd om ter plaatse van de funcieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – huisvesting arbeidsmigranten’ middels een omgevingsvergunning huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De omgevingsvergunning wordt tijdelijk verleend (maximaal 15 jaar). De tijdelijkheid dient voldoende verzekerd te zijn via een privaatrechtelijke overeenkomst;
- b. Huisvesting van arbeidsmigranten is uitsluitend toegestaan binnen bestaande of nieuw te bouwen (bedrijfs)gebouwen (huisvesting in, kampeermiddelen en/of stacaravans is niet toegestaan);
- c. De locatie en woonruimten voldoen minimaal aan de vereisten uit het SNF-keurmerk en Bouwbesluit (inclusief normering ten aanzien van m² per persoon).
- d. Op de locatie zijn faciliteiten voor arbeidsmigranten aanwezig afhankelijk van en passend bij de aard en omvang van de locatie.
- e. Er is een goede ontsluiting en parkeervoorziening op eigen terrein, conform de geldende parkeernorm van de gemeente.
- f. Er is een vervoersplan voor verkeersbewegingen van arbeidsmigranten.
- g. Er wordt een beheerplan aangeleverd waarbij het toezicht past bij de aard en schaal.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de reeds geplande ontsluitingsweg op de Griendweg. Er wordt een brug over de watergang aangelegd waarmee de nieuwe bedrijven kunnen worden ontsloten. De niet te vestigen bedrijven krijgen geen ontsluiting op de Parallelweg teneinde hinder voor de omgeving en/of verkeers- onveilige situaties op de Parallelweg en Kerkweg te voorkomen. Bij de uitwerking van het terrein tussen de bedrijfspercelen wordt rekening gehouden met de bochtstralen van vrachtwagens. Het bedrijventerrein heeft een goede bereikbaarheid (via de Griendweg en de Provincialeweg N216). De Griendweg en de N216 zijn geschikt voor het afwikkelen van grote aantal (transport)verkeersbewegingen.



Afbeelding 12: Onsluitingsstructuur bedrijventerein

Verkeersgeneratie

Om er zeker van te zijn dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op de verkeers-afwikkeling en verkeerveiligheid in het gebied is een theoretische (verschil-) berekening van de verkeersgeneratie gemaakt.

Bestaande (planologische) situatie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie in de bestaande situatie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In de berekening is uitgegaan van de minimale kencijfers gelegen in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied.

Langs de Parallelweg liggen in de bestaande situatie vier bedrijfspercelen. In totaal ligt er binnen het plangebied ca. 17.500 m² aan bedrijfsgronden (bestemming 'bedrijf'. De bedrijfsbebouwing heeft een brutovloeroppervlakte (BVO) van 4.043 m². De (voormalige) bedrijven op deze bedrijfspercelen kunnen worden geschaard in de categorie 'arbeidsextensief/ bezoekersextensief'. Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief, in het 'buitengebied' van een

‘weinig stedelijk gebied’ een minimaal kengetal van 3,9 verkeersbewegingen per 100 m² BVO per etmaal). Dit betekent een verkeersgeneratie van: $40,43 * 3,9 =$ naar boven afgerond 158 verkeersbewegingen per etmaal, waarvan 20% verkeersbewegingen met zwaar verkeer.

De totale verkeersgeneratie in de huidige (planologische) situatie betreft $0,80 * 158$ vtb/etmaal = 126 lichte verkeersbewegingen en $0,20 * 158$ vtb/etmaal = 32 zware verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast voorzien de bestaande bedrijfswoningen (Parallelweg 4, 5 en 6) in een verkeersgeneratie van 27 lichte verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe situatie

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen. De exacte verkaveling van het bedrijventerrein en grootten van de bedrijfsgebouwen dient nog nader te worden uitgewerkt (afhankelijk van de behoefte). Daarmee is het op dit moment nog niet mogelijk om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan exact uit te rekenen. Om er zeker van te zijn dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en verkeerveiligheid in het gebied is een theoretische berekening van de verkeersgeneratie van het plan berekend.

Het aantal verkeersbewegingen van het plan is bepaald aan de hand van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie in de ASVV 2021 van het kennisplatform CROW. Het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald aan de hand van het type bedrijventerrein en de omvang daarvan.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is in dit geval uitgegaan van een ‘Gemengd terrein’ (type I). Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige (‘modale’) industrie, bestemd voor reguliere bedrijvigheid. Bij een gemengd bedrijventerrein type I is (gemiddeld) per netto ha sprake van 128 verkeersbewegingen per etmaal voor licht verkeer en 30 verkeersbewegingen per etmaal voor zwaar verkeer. Hierbij geldt dat de netto-oppervlakte circa 77% is van het bruto oppervlak.

Voor de theoretische berekening is wat betreft het bruto oppervlak aan bedrijfsbebouwing in de nieuwe situatie uitgegaan van ca. 3,88 ha. Dit betekent dat er naar boven afgerond sprake is van 383 verkeersbewegingen van licht verkeer (128 vtb/ha/etmaal $* 3,88$ ha $* 0,77 = 383$) en 90 verkeersbewegingen van zwaar verkeer (30 vtb/ha/etmaal $* 3,88$ ha $* 0,77 = 90$) per etmaal. Daarnaast voorziet de nieuwe (verplaatste) woning in een verkeersgeneratie van 9 lichte verkeersbewegingen per etmaal.

Verschil

Per saldo is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, 239 licht verkeersbewegingen en 58 zwaar verkeersbewegingen. De extra verkeersintensiteiten als gevolg van dit plan zijn dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de veiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Het bedrijventerrein heeft een goede bereikbaarheid (via de Griendweg en de Provincialeweg N216). De Griendweg en de N216 zijn geschikt voor het afwikkelen van grote aantal (transport)verkeersbewegingen.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde.

Stedelijkheidsgraad

De gemeente Molenlanden valt qua stedelijkheidsgraad in zijn geheel in de categorie 'niet stedelijk'.

Gebiedstype

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'Buitengebied'.

Parkeernormen

Deelgebied 1

Voor de bedrijven zijn de volgende gemiddelde parkeernormen van toepassing:

Tabel 1: Parkeernormen bedrijven		
	Parkeernorm	Eenheid
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief	2,4	Per 100 m ² BVO
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief	1,1	Per 100 m ² BVO
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,6	Per 100 m ² BVO
Kantoor (met baliefunctie) / Commerciële dienstverlening	3,6	Per 100 m ² BVO
Bedrijfsverzamelgebouw	2,0	Per 100 m ² BVO

Parkeerbehoefte

De exacte verkaveling van het bedrijventerrein, grootten van de bedrijfsgebouwen en de realisatie van een gezamenlijke parkeergarage dient nog nader te worden uitgewerkt (afhankelijk van de behoefte). Om juridisch te borgen dat er in de uiteindelijke situatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is een regeling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 9.5). De regeling luidt als volgt:

- a. *'Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.*

- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a:*
- 1. Indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;*
 - 2. Voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.'*

Deelgebied 2

Voor de woning in deelgebied 2 geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit wordt op eigen terrein opgelost. Binnen deelgebied 2 (3.585 m²) worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'.

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

Het 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 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 van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

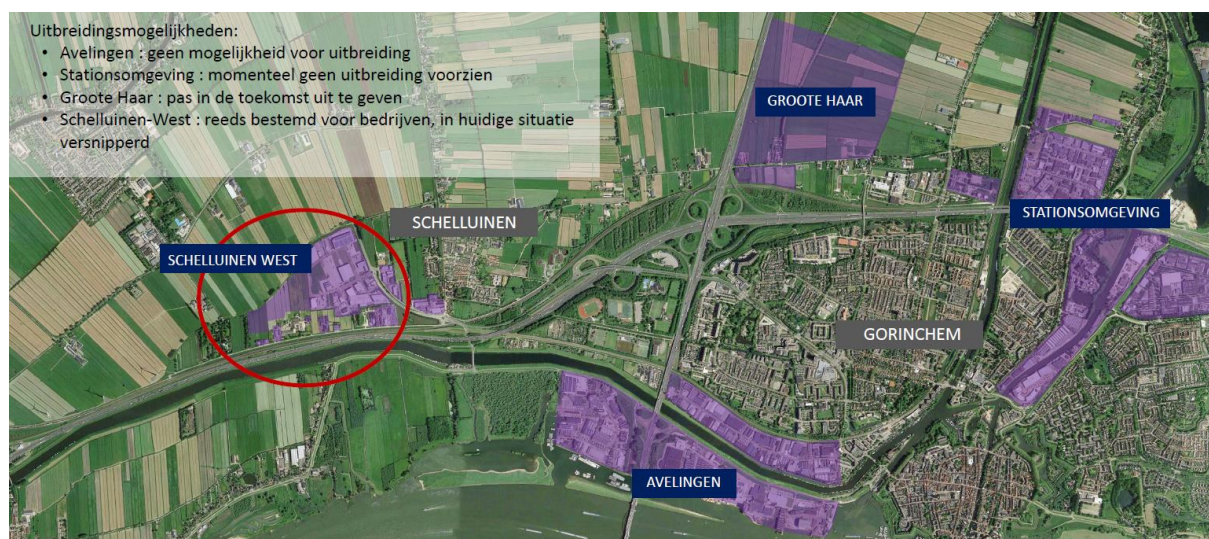
Het plan betreft de realisatie van een bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 5,9 hectare (per saldo een toename van ca. 4,1 hectare bedrijventerrein). Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ vereist.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Bedrijvigheid op bedrijventerreinen is van groot belang voor de werkgelegenheid in de gemeente Molenlanden. Uit gesprekken met ondernemersverenigingen, verschillende disciplines binnen de gemeente en de provincie Zuid-Holland en gesprekken met kenners van de lokale markt, cijfermatige analyse en onderzoekswerk, in het kader van de Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden (2022), blijkt er op dit moment sprake is van een tekort aan ruimte voor bedrijven in de gemeente. Bedrijven die willen uitbreiden kan de gemeente Molenlanden op dit moment niet goed accommoderen en er is nauwelijks ruimte voor bedrijven die willen verplaatsen. Er zijn op dit geen bedrijfskavels meer te koop in de gemeente, terwijl er vanuit het bedrijfsleven wel vraag is naar meer ruimte. Daarnaast is er de afgelopen jaren circa 20 hectare aan bedrijfskavels gesaneerd in de gemeente Molenlanden. Inschattingen op basis van cijfermateriaal (werkgelegenheids- en andere prognoses) laten zien dat tot 2030 een vraag is van 6,6 tot 17 hectare, en in de daaropvolgende periode tot 2040 een extra 0 tot 13 hectare. Het gaat dus in totaal om een bandbreedte van 6,6 (minimum scenario) tot 30 hectare (maximum scenario) uitbreiding tot 2040. De gemeente Molenlanden gaat, mede op basis van signalen uit de markt, uit van de bovenste helft van deze bandbreedte, ofwel minimaal 18 hectare en maximaal 30 hectare tot 2040. In eerste instantie is onderzocht of bestaande ruimte (bestaande bedrijventerreinen) beter benut kan worden. Dat levert echter maar zeer beperkte ruimtewinst op. Om aan de vraag te voldoen moet er dus nieuwe ruimte worden gecreëerd. De visie van de gemeente

Molenlanden is om bedrijventerrein te creëren op een klein aantal plekken waar dat logisch is vanwege de vraag van ondernemers en waar het zo goed mogelijk aansluit bij de complexe ruimtelijke omstandigheden in Molenlanden. Deze locatie is één van deze locaties. Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein op gronden waarin in de huidige situatie reeds sprake is van functiemenging (geen onaangetast landschap). Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied (BSD). Met deze ontwikkeling ontstaat een logische afronding van het stedelijk gebied. Dit plan speelt in op de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden/de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Er is sprake van discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid (lees: De Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)). Cijfermatig lijkt er meer aanbod dan vraag in gemeenten als Molenlanden & Gorinchem. Wanneer op het aanbod in de monitor wordt ingezoomd valt voor deze regio op dat het overgrote deel van het aanbod uit Groote Haar bestaat. Deze kavels zijn naar verwachting pas over enkele jaren daadwerkelijk uit te geven, omdat de ontsluiting nog niet gerealiseerd is en kan worden. De gemeente Molenlanden heeft op papier nog circa 8 hectare aanbod op Schelluinen-West. Dit is aanbod dat specifiek bedoeld is voor transport en logistiek, maar ook toeleverende bedrijven. In de praktijk is fase I van Schelluinen-West (nagenoeg) uitverkocht en fase II beslaat circa 4 hectare. Er zit in deze regio dus een grote discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid van het aanbod van bedrijventerrein.



Afbeelding 13: Nabijgelegen bedrijventerreinen (geen uitbreidingsmogelijkheden)

Het plan voorziet daarnaast in een concrete uitbreidingsbehoefte van een aantal lokaal en regionaal gebonden bedrijven. De bedrijven hebben de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de huidige bedrijfslocaties niet meer toereikend zijn voor de continuïteit van de bedrijven. Er is een concrete behoefte naar meer bedrijfsruimte. De bedrijven hebben een sterke binding met de gemeente Molenlanden. Veel werknemers van de betrokken bedrijven zijn woonachtig in de gemeente Molenlanden. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid. Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Schelluinen.

Geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied (BSD)

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied (BSD). Vanwege de beperkte beschikbare bouwgrond binnen de huidige bedrijventerreinen/bestaand stedelijk gebied is de gemeente Molenlanden al geruime tijd op zoek naar geschikte bedrijfs-ontwikkelingslocaties om in te spelen op de behoefte naar bedrijfsruimten in de gemeente Molenlanden.

Het plan voldoet aan ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen

het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plan betreft de realisatie van een bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 5,9 hectare (per saldo een toename van ca. 4,1 hectare bedrijventerrein). Het plan is door de Provinciale Staten en op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet. Het besluit (lees: de Ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Wonen, Werken en Werelderfgoed) heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 10 maart 2023 tot en met 20 april 2023). Er zijn geen zienswijzen ingediend op de zogenoemde de 3-hectare stippen, waaronder dit plan. De planning van de provincie is om de Herziening Omgevingsbeleid Wonen, Werken en Werelderfgoed eind januari 2024 vast te stellen.

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft de uitbreiding van bestaand bedrijventerrein Schelluinen-West (grenzend aan bestaand stedelijk gebied). Met deze ontwikkeling ontstaat een logische afronding van het stedelijk gebied. Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3).



Afbeelding 14: Bestaand stedelijk gebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein.
2. Aanpassing. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.

Het plan kan worden geschaard in de categorie 'transformeren'. Door stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons is een stedenbouwkundige uitwerking opgesteld. De stedenbouwkundige uitwerking biedt inzicht in welke ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden. De stedenbouwkundige uitwerking wordt als uitgangspunt genomen bij de nadere inrichting het plangebied.

Kwaliteitskaart

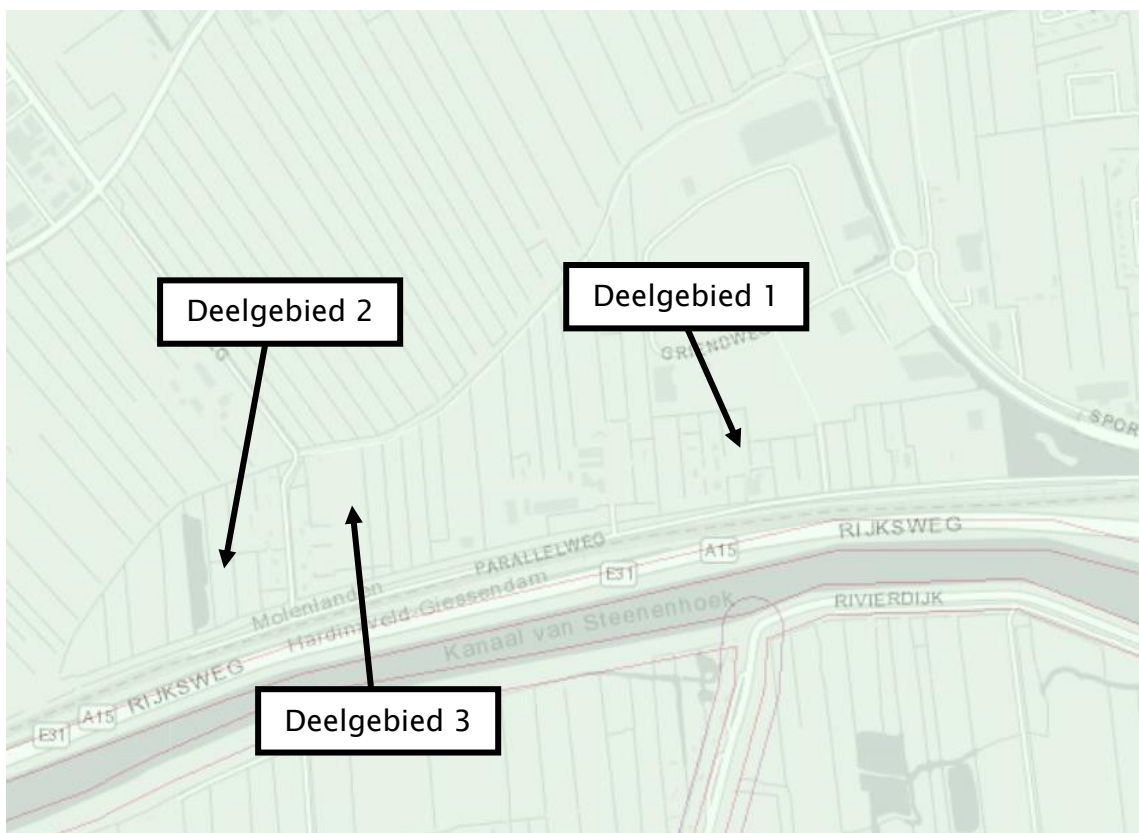
De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

Het plangebied is gelegen in het 'veenweidelandschap' en de 'Stads- en dorpsranden'.

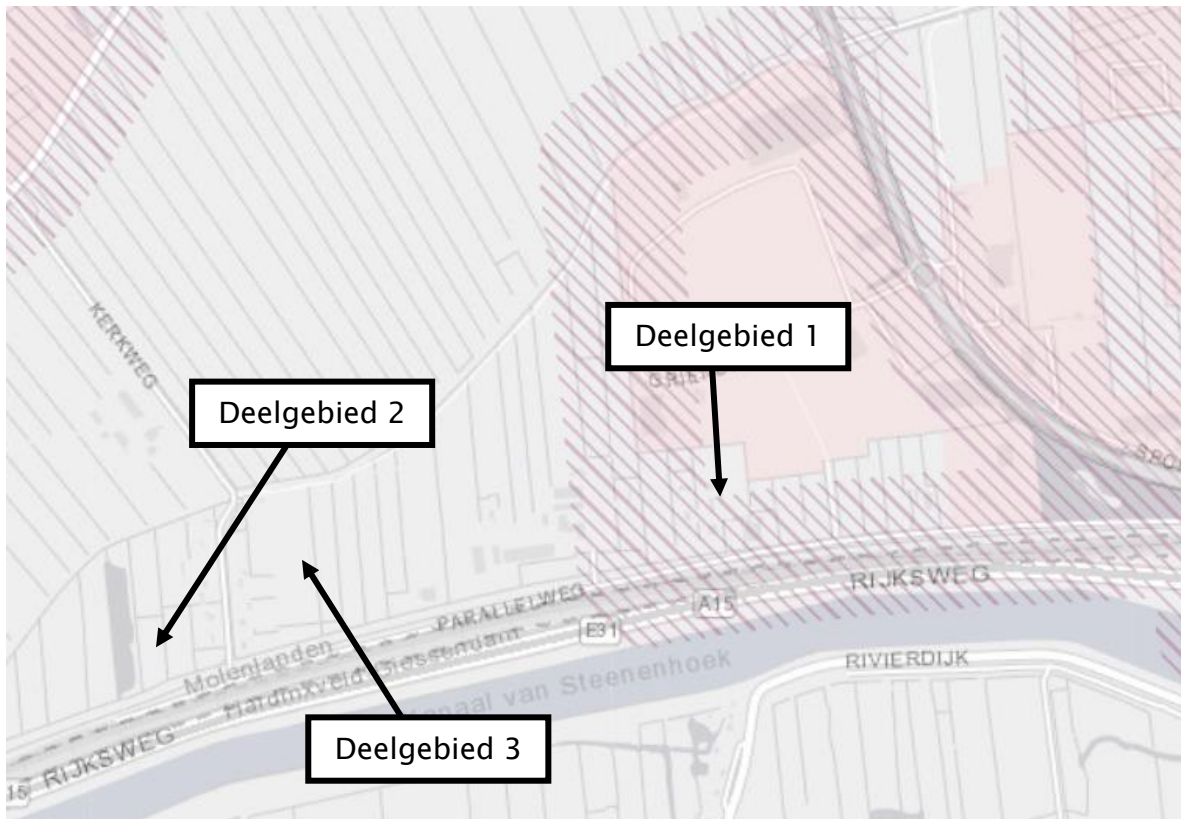
Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veen(weide)landschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veen(weide)landschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.



Afbeelding 15: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)



Afbeelding 16: Provinciale kwaliteitskaart (laag van de stedelijke occupatie)

Stads- en dorpsranden

Voor de ontwikkelingen in de 'stads- en dorpsrand' heeft de provincie één richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk dat zijn legitimatie ontleent aan de landschappelijke onderlegger: het slagenlandschap. Langs de Parallelweg wordt zoveel mogelijk ingezet op het realiseren van verzorgde en representatieve gevels van de bedrijfsgebouwen. Dit is nader uitgewerkt in de door Kuiper Compagnons opgestelde stedenbouwkundig uitwerking. De stedenbouwkundige uitwerking wordt als uitgangspunt genomen bij de inrichting het plangebied. De stedenbouwkundige uitwerking is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingsvisie herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 1 april 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening 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. 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 Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c) De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie ‘transformeren’. Door stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons is een stedenbouwkundige uitwerking opgesteld. De stedenbouwkundige uitwerking biedt inzicht in welke ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden. De stedenbouwkundige uitwerking wordt als uitgangspunt genomen bij de nadere inrichting het plangebied.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 (artikel 6.10) van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft de uitbreiding van bestaand bedrijventerrein Schelluinen-West (grenzend aan bestaand stedelijk

gebied) dat inspeelt op de behoefte naar meer bedrijfsruimte. Er is sprake van discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid (lees: De Behoeftesraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)). Cijfermatig lijkt er meer aanbod dan vraag in gemeenten als Molenlanden & Gorinchem. Wanneer op het aanbod in de monitor wordt ingezoomd valt voor deze regio op dat het overgrote deel van het aanbod uit Groote Haar bestaat. Deze kavels zijn naar verwachting pas over enkele jaren daadwerkelijk uit te geven, omdat de ontsluiting nog niet gerealiseerd is en kan worden. De gemeente Molenlanden heeft op papier nog circa 8 hectare aanbod op Schelluinen-West. Dit is aanbod dat specifiek bedoeld is voor transport en logistiek, maar ook toeleverende bedrijven. In de praktijk is fase I van Schelluinen-West (nagenoeg) uitverkocht en fase II beslaat circa 4 hectare. Er zit in deze regio dus een grote discrepantie tussen de praktijk en de papieren werkelijkheid van het aanbod van bedrijventerrein. Met deze ontwikkeling ontstaat een logische afronding van het stedelijk gebied. Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bereikbaarheid

Op grond van artikel 6.10d dient in een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de reeds geplande ontsluitingsweg op de Griendweg. Er wordt een brug over de watergang aangelegd waarmee de nieuwe bedrijven kunnen worden ontsloten. De niet te vestigen bedrijven krijgen geen ontsluiting op de Parallelweg teneinde hinder voor de omgeving en/of verkeers- onveilige situaties op de Parallelweg en Kerkweg te voorkomen. Bij de uitwerking van het terrein tussen de bedrijfspercelen wordt rekening gehouden met de bochtstralen van vrachtwagens. Het bedrijventerrein heeft een goede bereikbaarheid (via de Griendweg en de Provincialeweg N216). De Griendweg en de N216 zijn geschikt voor het afwikkelen van grote aantal (transport)verkeersbewegingen.

Huisvesting arbeidsmigranten

In paragraaf 6.2.3 (artikel 6.10g) van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten houdt rekening met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan.
2. Een bestemmingsplan dat voorziet in tijdelijke of permanente huisvesting van arbeidsmigranten betreft bij het toelaten daarvan de Wet goed verhuurderschap met het oogmerk om misstanden en uitbuiting ten aanzien van de woonsituatie van arbeidsmigranten te voorkomen.
3. Een bestemmingsplan voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid ten opzichte van de huidige situatie, brengt de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin zal worden voorzien.

De economie trekt aan en de (technische) beroepsbevolking krimpt. Aan de vraag naar arbeid kan niet meer worden voldaan. Een deel van de Molenlandse bedrijven is structureel aangewezen op werknemers uit het buitenland. De gemeente ziet dit terug in de komst van arbeidsmigranten. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het inpassen van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten op het perceel Parallelweg 4 Schelluinen.

In het kader van het realiseren van een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein is in de regels van dit bestemmingsplan een regeling opgenomen, (gekoppeld aan het perceel Parallelweg 4 Schelluinen), die, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid tot huisvesting van arbeidsmigranten biedt (artikel 4.6.2). Eén van de regels is dat de huisvesting van arbeidsmigranten minimaal moet voldoet aan de vereisten uit het SNF-keurmerk.

Kansen voor biodiversiteit

Op grond van artikel 6.10h dient in een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit wordt betrokken.

Het plan is om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk. Om te komen tot een prettig aanvoelend werkklimaat dient de openbare inrichting voldoende groen te bevatten. De groene inrichting van het plangebied zorgt naast een prettig aanvoelend woonklimaat voor een bevordering van de biodiversiteit. In het plangebied worden de watergangen opgewaardeerd tot een robuust watersysteem (waarbij waar mogelijk bestaande dammen worden verwijderd). Om de waterkwaliteit van de op peil te houden en de biodiversiteit te bevorderen, worden er waar mogelijk natuurvriendelijke oevers toegepast. De bedrijfsgebouwen worden waar mogelijk voorzien van groene daken en/of ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en/of vogels. De toekomstige bedrijven worden gestimuleerd om de bedrijfspercelen groen in te richten, waaronder groene erfafscheidingen (en deze ook in stand te houden).

Milieucategorie bedrijven

Bedrijven in de hogere milieucategorieën/ milieuzones vormen een belangrijke schakel in de economische structuur van de provincie Zuid-Holland. Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein de vestiging van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie mogelijk te maken.

Het plan betreft de uitbreiding van een bedrijventerrein. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. Derhalve is besloten om een milieuzonering toe te passen op het bedrijventerrein. Het uitgangspunt hierbij is het mogelijk maken van de hoogst mogelijke milieucategorie. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.5 Bedrijven en milieuhinder van de voorliggende toelichting.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In 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 ontplooien. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat regionale ondernemers zich verder kunnen ontplooien. Het plan voorziet in een concrete uitbreidingsbehoefte van vier lokaal en regionaal gebonden bedrijven. De bedrijven hebben de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de huidige bedrijfslocaties niet meer toereikend zijn voor de continuïteit van de bedrijven. Er is een concrete behoefte naar meer bedrijfsruimte. De bedrijven hebben een sterke binding met de gemeente Molenlanden. Veel werknemers van de betrokken bedrijven zijn woonachtig in de gemeente Molenlanden. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid. Het plan zal resulteren in toenemende werkgelegenheid. Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Schelluinen.

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk dat zijn legitimatie ontleent aan de landschappelijke onderlegger: het slagenlandschap. Langs de Parallelweg wordt zoveel mogelijk ingezet op het realiseren van verzorgde en representatieve gevels van de bedrijfsgebouwen. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.3.2 Bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2015)

Het ruimtelijk beleid van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is gericht op concentratie van verstedelijking langs de infrastructuurassen. Daarnaast wordt als beleidsmatig uitgangspunt gehanteerd dat de leefbaarheid en het voorzieningen-niveau in de kernen in het middengebied en de Lekzone in stand dient te worden gehouden. Om de (economische) leefbaarheid in de kernen te waarborgen is het behoud van economische activiteiten en werkgelegenheid van belang. Hiertoe dient voldoende ruimte voor bedrijven te worden geboden.

In de kwalitatieve verdieping voor regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt vastgesteld dat er zeer weinig aanbod beschikbaar is ten opzichte van de verwachte vraag. De beschikbare ruimte voor uitbreiding en nieuwvestiging van (lokale) bedrijven is op zeer korte termijn beperkt. Ook geografisch gezien is het aanbod regionaal weinig gespreid. Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden heeft hoofdzakelijk een eigen economisch ecosysteem. De lokale gebondenheid van bedrijven met de regio is groot. Het is noodzakelijk dat bedrijvigheid zich in de eigen regio kan vestigen en (door)groeien. Reguliere bedrijvigheid kan in de knel

komen of worden beperkt in het functioneren, omdat voldoende uitbreidingsruimte ontbreekt. Dit remt de economische ontwikkeling van de regio. Het is belangrijk oog te hebben en houden voor deze groep bedrijven. Immers, de economie van Alblasserwaard-Vijfheerenlanden bestaat voor een groot deel (70%) uit traditionele bedrijvigheid.

Dit plan speelt in op de concrete behoefte naar meer bedrijventerrein in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het plan zal resulteren in toenemende werkgelegenheid. Dit geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Schelluinen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

De toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die hier wonen en werken, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente. Mensen moeten kunnen wonen en werken waar ze willen. De toekomstvisie Molenwaard geeft aan dat er voldoende bedrijvigheid nodig is in de gemeente. De gemeente wil inspelen op economische ontwikkelingen en de aantrekkelijkheid van het gebied voor bedrijvigheid behouden. Bedrijven worden actief ondersteund en begeleid in hun ontwikkeling. Dit vraagt om maatwerk en veelal veel praktische oplossingen.

Het plan voorziet in een concrete uitbreidingsbehoefte van lokaal en regionaal gebonden bedrijven. De bedrijven hebben een sterke binding met de gemeente Molenlanden. Veel werknemers van de betrokken bedrijven zijn woonachtig in de gemeente Molenlanden. Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Schelluinen.

3.4.2 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op 6 onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan voorziet in een concrete uitbreidingsbehoefte van lokaal en regionaal gebonden bedrijven. Hiermee worden de bedrijven de mogelijkheid geboden om te innoveren en zich verder te ontwikkelen. Het geplande bedrijventerrein heeft een goede bereikbaarheid wat zeer belangrijk is voor de bedrijven.

3.4.3 Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden

De gemeente Molenlanden werkt aan de 'Visie bedrijventerreinen gemeente Molenlanden'. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente Molenlanden de kwaliteit van de bedrijventerreinen wilt verbeteren, hoe de bedrijventerreinen zo goed mogelijk kunnen worden benut en hoe wordt omgegaan met het tekort aan ruimte voor bedrijven. De visie op de toekomst van onze bedrijventerreinen bestaat uit zes kernpunten:

1. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid
2. Ruimte voor bedrijvigheid goed benutten
3. Sturen op de juiste bedrijven op de juiste plek
4. Heldere communicatie en verwachtingen
5. Toekomstbestendige bedrijventerreinen
6. Molenlanden in de regio

Het plan betreft een uitbreiding van het bedrijventerrein Schelluinen-West. Dit plan speelt in op de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden/ de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het bedrijventerrein wordt op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingericht. Tevens worden in het plan duurzaamheidsmaatregelen toegepast aan de hand van het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen'. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.11.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is in overeenstemming met de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.
- Het duurzame en klimaatadaptieve bedrijventerrein wordt op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingericht.
- Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Schelluinen en de rest van de gemeente Molenlanden.

4. Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Het plan, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, valt onder categorie D 11.3 van het Besluit m.e.r. Er geldt een m.e.r.-plicht wanneer de ontwikkeling boven de drempelwaarde (een oppervlakte van 75 hectare of meer) uitkomt. De drempelwaarde wordt in dit plan niet overschreden aangezien het in casu gaat om een bedrijventerrein met een omvang van circa 5,9 hectare. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Kenmerken van het plan

Het plan betreft de realisatie van een bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 5,9 hectare (per saldo een toename van ca. 4,1 hectare bedrijventerrein). Het plan voorziet in een concrete uitbreidingsbehoefte van lokaal en regionaal gebonden bedrijven.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende Natura 2000-gebieden, beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer).

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Gezien de kleinschaligheid van het plan in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied, en de onderbouwing van de verschillende milieuaspecten in de volgende hoofdstukken, kan worden gesteld dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op het milieu. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

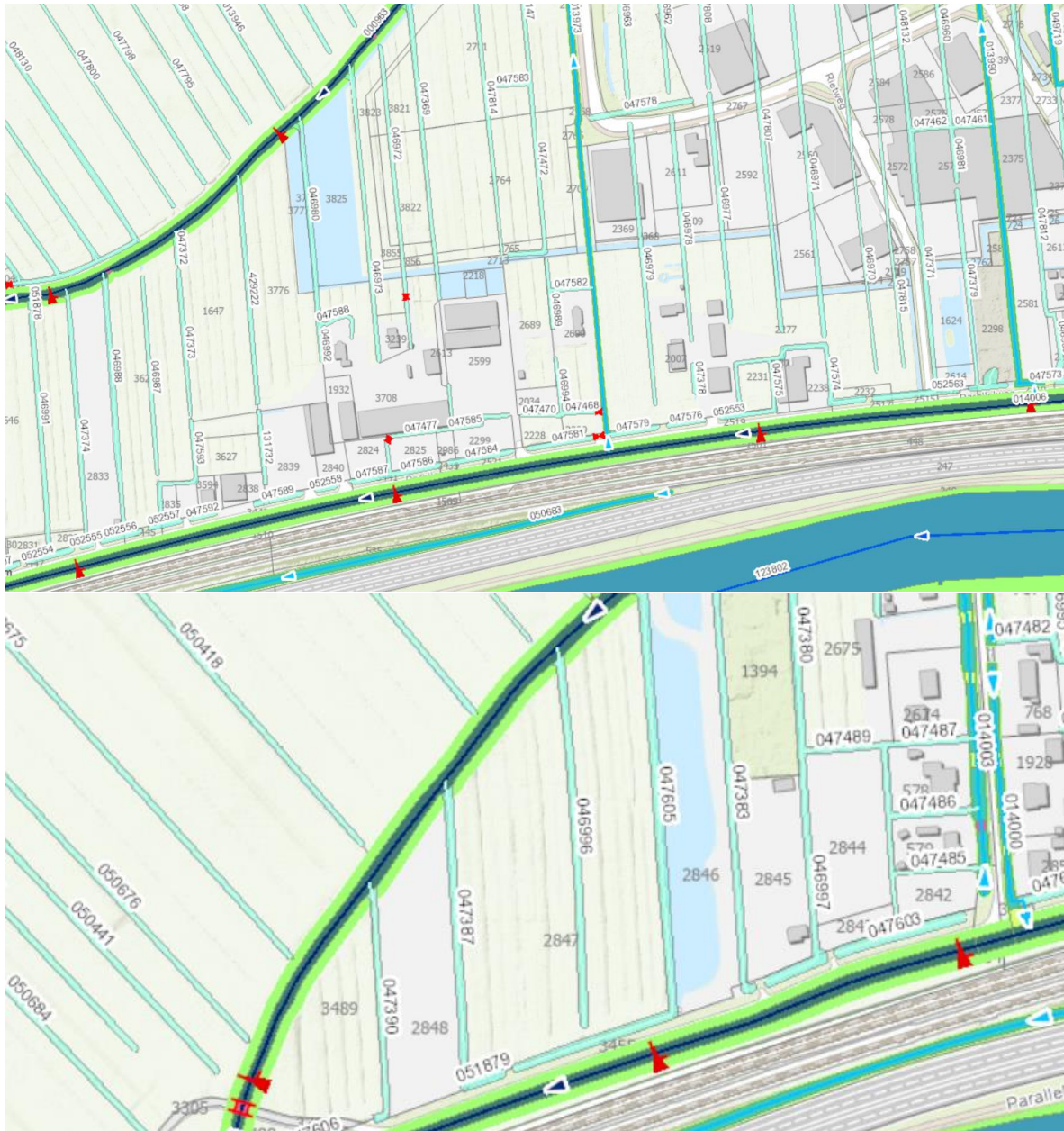
Verordening ‘de Keur’

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. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. 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. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Oppervlaktewater

Binnen deelgebied 1 is één B-watergang en één A-watergang gelegen. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal de A-watergang deels worden gedempt / omgelegd. Ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein worden de B-watergang en C-watergangen gedempt. Ter compensatie van de verhardings-toename (als gevolg van de bedrijventerreinontwikkeling fase 1) en het dempen van watergangen worden in deelgebied 1 een aantal C-watergangen verbreed en worden nieuwe watergangen gegraven. Voor de realisatie van het bedrijventerrein is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist. Voor de aanleg van beplanting in de nabijheid van watergangen wordt rekening gehouden

met de regels van het waterschap (de Keur). In deelgebied 2 en 3 ligt één A-watgang (aan de noordzijde van deelgebied 3) en diverse C-watgangen. Er vinden in dit bestemmingsplan (fase 1 van de bedrijventerreinontwikkeling) geen ingrepen plaats aan de A- en C-watgangen en/of werkzaamheden plaats in de beschermingszone van de A-watgang.



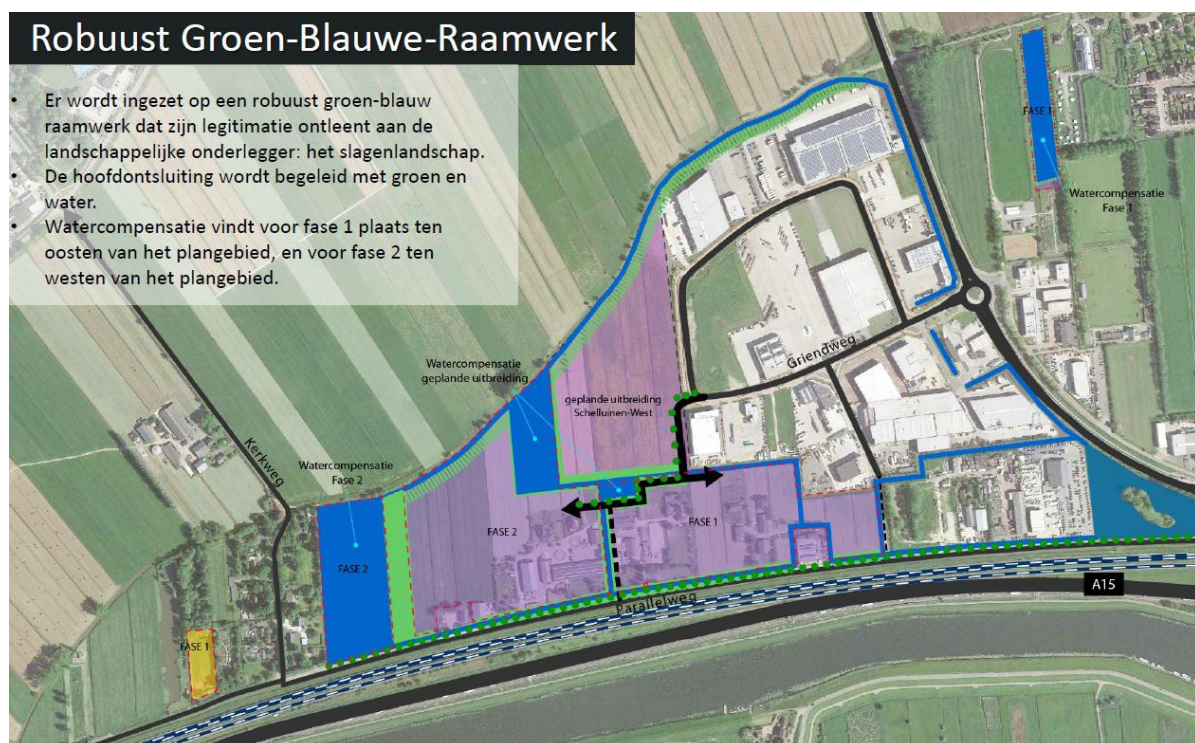
Afbeelding 17: Uitsneden Legger wateren

Robuust watersysteem

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk. De watgangen rondom deelgebied 1, waaronder de greppel langs de Parallelweg, zullen worden opgewaardeerd en op elkaar worden aangesloten (waarbij een aantal dammen worden verwijderd), zodat er sprake is van een robuust watersysteem. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein (vanaf de Griendweg) wordt begeleid met groen en water. De ambitie van de ontwikkelaar is om hemelwater zoveel mogelijk binnen het

bedrijventerrein vast te houden. Hierbij wordt gedacht aan multifunctioneel ruimtegebruik. De toekomstige bedrijven worden gestimuleerd om zich in te spannen voor een klimaatadaptieve inrichting, zoals tenminste halfverharding (bijv. grasbetontegels) voor parkeerplaatsen. Eén van de betrokken bedrijven heeft reeds aangegeven zich hiervoor te willen inzetten.

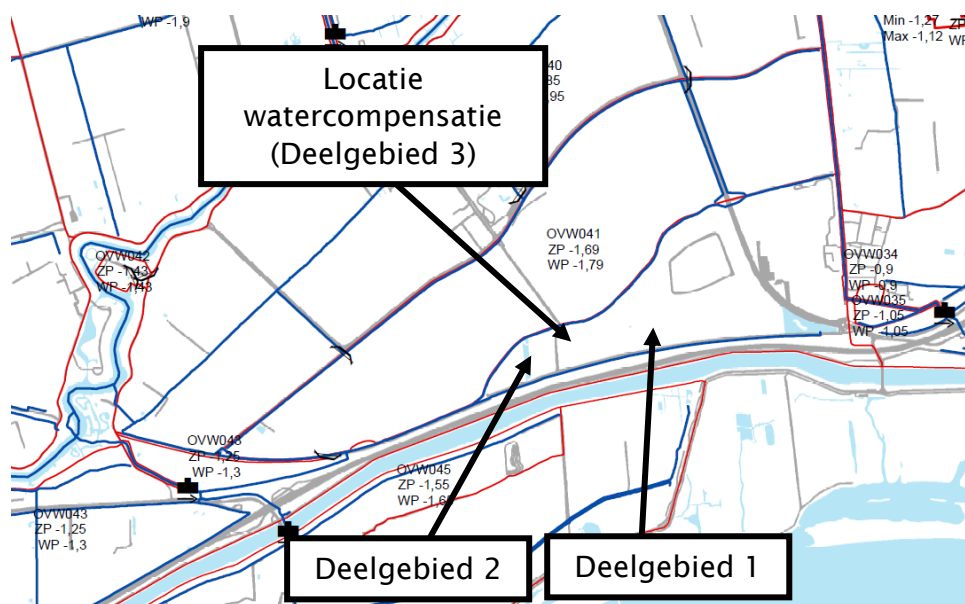
Op woensdag 13 december 2023 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Rivierenland, gemeente Molenlanden en de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over de realisatie van een robuust watersysteem. De exacte (civieltechnische) uitwerking van het bedrijventerrein, waaronder de breedte van de watergangen (om te komen tot een robuust watersysteem), zal nader worden afgestemd met het waterschap Rivierenland in het kader van de watervergunning.



Afbeelding 18: Robuust watersysteem

Peilgebied

Het plangebied (lees: alle deelgebieden) zijn gelegen binnen het peilgebied OVW043. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,25 m NAP en een winterpeil van -1,28 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 19: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak 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. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m². De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Verhardingsbalans

Deelgebied 1 en 3

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein met een robuust watersysteem te realiseren. De exacte verkaveling en inrichting van het bedrijventerrein dient echter nog nader te worden uitgewerkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Adcim B.V. een verhardingsbalans opgesteld voor de realisatie van het bedrijventerrein (deelgebied 1). Hierbij is uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij het overgrote deel van deelgebied 1 zal worden verhard of bebouwd. De verhardingsbalans (incl. watercompensatietekeningen) is toegevoegd in de bijlage.

Het plan resulteert in een toename aan verharding van 35.820 m². De benodigde watercompensatie bedraagt 1.562 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren oppervlaktewater van 7.809 m².

Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

Om aan de watercompensatieplicht te voldoen wordt binnen deelgebied 1 en op de gronden aan de Parallelweg te Giessenburg (deelgebied 3) oppervlaktewater gegraven (zie afbeelding 21). Hiermee wordt voldaan aan de compensatieplicht.

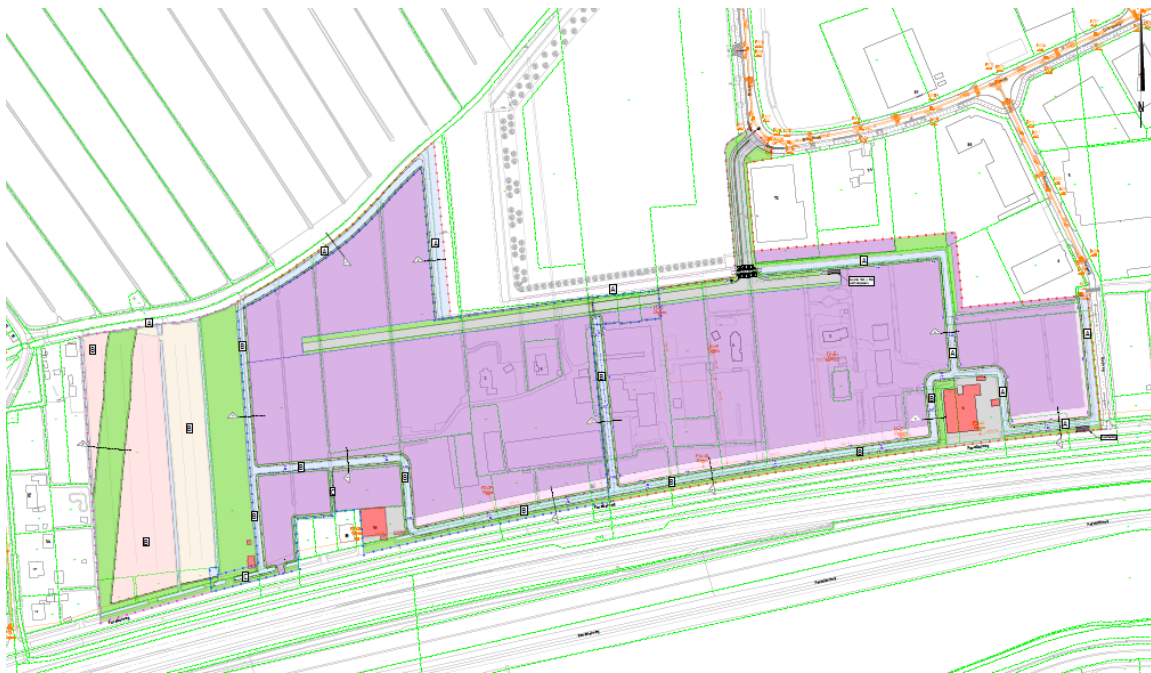
De ambitie van de ontwikkelaar is om hemelwater zoveel mogelijk binnen het bedrijventerrein vast te houden. Hierbij wordt gedacht aan multifunctioneel ruimtegebruik. Alle benodigde watercompensatie wordt gefaseerd gerealiseerd in het plangebied van de integrale bedrijventerreinontwikkeling.

Omdat de nieuwe watergangen dienen als watercompensatie zullen deze watergangen een B-status krijgen. Met een B-status wordt het onderhoud van de waterberging gegarandeerd vanwege de onderhoudsplicht. De watergangen dienen te voldoen aan de minimale afmetingen voor B-watergangen zoals in de Keur is aangegeven. De exacte (civieltechnische) uitwerking van het bedrijventerrein, waaronder de breedte van de watergangen (om te komen tot een robuust watersysteem), zal nader worden afgestemd met het waterschap Rivierenland in het kader van de watervergunning.

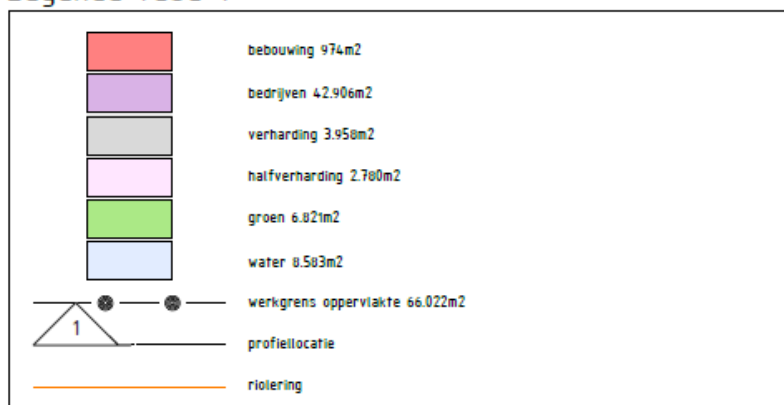
In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft Adcim B.V. op basis van expert judgement van het waterschap het watersysteem ter plaatse van de ontwikkeling nader beschouwd in relatie tot de wateropgave ten behoeve van de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein (fase 1 en 2) aan de Parallelweg te Schelluinen uitvoerbaar is conform de bepalingen in de Keur van het Waterschap Rivierenland. De exacte (civieltechnische) uitwerking van het bedrijventerrein, waaronder de breedte van de watergangen (om te komen tot een robuust watersysteem), zal nader worden afgestemd met het waterschap Rivierenland in het kader van de watervergunning.



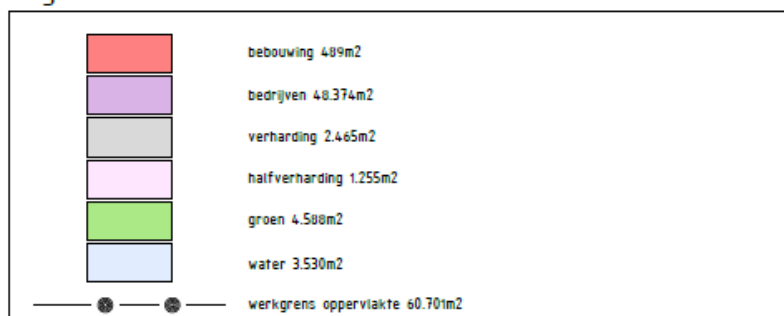
Afbeelding 20: Bestaande situatie (uitvergroot in bijlage)



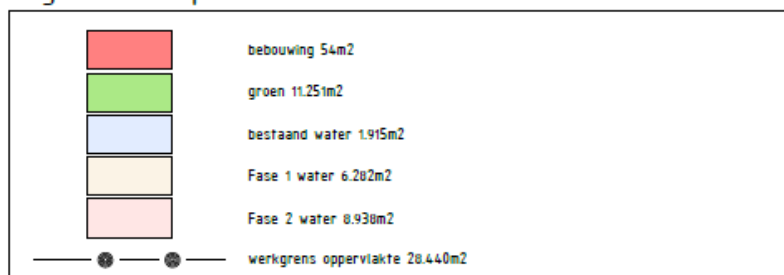
Legenda fase 1



Legenda fase 2



Legenda compensatie locatie



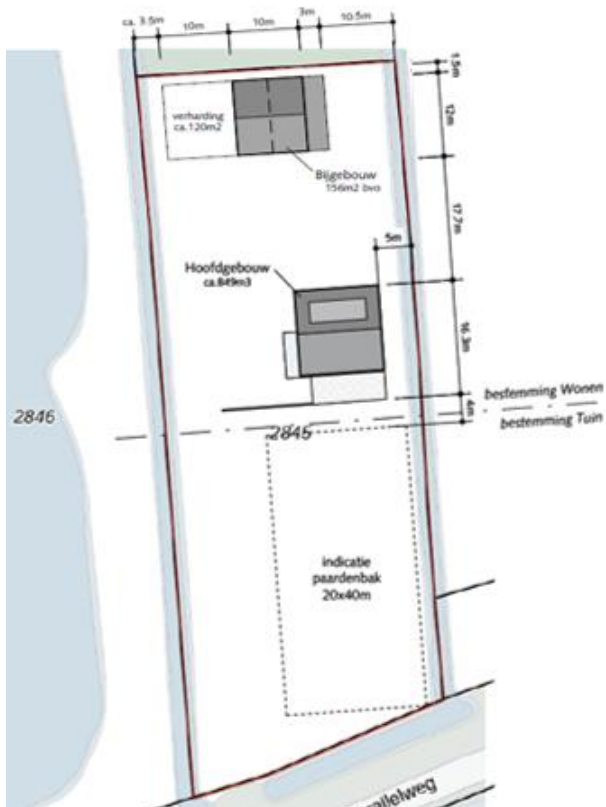
Afbeelding 21: Nieuwe situatie totaalplan (uitvergroot in bijlage)

Deelgebied 2

Voor de bouw van de woning met schuur in deelgebied 2 blijft men ruimschoots onder de particuliere vrijstellingsgrens van 1.500 m². De toekomstige eigenaren van de woning zijn voornemens gebruik te maken van de eenmalige particuliere vrijstelling van het waterschap Rivierenland, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal beoordelen of dat gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling.



Afbeelding 22: Bestaande situatie deelgebied 2



Afbeelding 23: Nieuwe situatie deelgebied 2 (indicatief)

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein met een robuust watersysteem te realiseren. De exacte verkaveling en inrichting van het bedrijventerrein dient echter nog nader te worden uitgewerkt. In het kader van de watervergunning en omgevingsvergunning zal een rioleringsplan worden opgesteld en worden afgestemd met het waterschap Rivierenland en de gemeente Molenlanden. Geadviseerd wordt om een verbeterd gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

De ambitie van de ontwikkelaar is om hemelwater zoveel mogelijk binnen het bedrijventerrein vast te houden. Hierbij wordt gedacht aan multifunctioneel ruimtegebruik. De toekomstige bedrijven zullen worden gestimuleerd om zich in te spannen voor een klimaatadaptieve inrichting, zoals tenminste halfverharding (bijv. grasbetontegels) voor parkeerplaatsen. Eén van de betrokken bedrijven heeft reeds aangegeven zich hiervoor te willen inzetten.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een primaire of regionale waterkering

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de realisatie van het bedrijventerrein dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

4.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Deelgebied 1

Het plan betreft de realisatie van een bedrijventerrein (zonder bedrijfswoningen). Een bedrijventerrein wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeers-, railverkeers- en/of industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Deelgebied 2

De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidzone van de rijksweg A15, Parallelweg en Kerkweg en ten aanzien van railverkeerslawaaai binnen de geluidzone van de Betuweroute en Lingeroute.

Voor de bouw van de nieuwe woning is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai uitgevoerd.

In het akoestisch onderzoek is er vanuit gegaan dat de zuidgevel en westgevel op de 1^{ste} verdieping als zogenaamde dove gevel wordt uitgevoerd. Dove gevels worden niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder maar dienen voldoende

geluidwerende kwaliteit te hebben om te kunnen voldoen aan de karakteristieke geluidwering conform het Bouwbesluit 2012. Tevens wordt een gesloten geluidscherm geplaatst in het verlengde van de zuidgevel met een hoogte van 3,7 m en een lengte van 13 m, zodat de buitenruimte (met plat dak) als geluidluwe buitenruimte kan worden aangemerkt en op de begane grond een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

Wegverkeerslawaaai

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de A15 ter plaatse van de niet-dove gevels ten hoogste respectievelijk 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt en hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer;
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Parallelweg en Kerkweg ten hoogste respectievelijk 33 en 36 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer;
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 62 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh bedraagt;

Railverkeerslawaaai

- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaai van de Betuweroute/Lingeroute ten hoogste 53 dB bedraagt ter plaatse van de niet-dove gevels en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer;

Gecumuleerde geluidbelasting alle bronsoorten

- De geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaai is ter plaatse van de niet-dove gevels niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en wordt derhalve niet gecumuleerd met wegverkeerslawaaai.

Gemeentelijk geluidbeleid

- De woning beschikt, mede door toepassing van een geluidscherm over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Conclusie

Het plan is akoestisch uitvoerbaar. Voor de woning dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld voor wegverkeerslawaaai. Een verzoek tot vaststelling voor hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit			
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
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Deelgebied 1

Voor de omgeving van deelgebied 1 (Rekenpunt 15814787) geeft de NSL-monitoring (2021) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 24,37 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,78 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,20 µg/m³ PM_{2,5};

Deelgebied 2

Voor de omgeving van deelgebied 2 (Rekenpunt 707904) geeft de NSL-monitoring (2021) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 23,73 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,73 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 9,19 µg/m³ PM_{2,5};

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) 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 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.

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen. De exacte verkaveling van het bedrijventerrein en grootten van de bedrijfsgebouwen dient nog nader te worden uitgewerkt (afhankelijk van de behoefte). Daarmee is het op dit moment nog niet mogelijk om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan exact uit te rekenen.

Voor het plan is een theoretische berekening van de verkeersgeneratie uitgevoerd. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.2.2 Verkeer en parkeren. Om te bepalen of dat het plan onevenredige gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit is uitgegaan van een worstcasescenario (de bestaande verkeersgeneratie is niet van de nieuwe verkeersgeneratie afgetrokken). Per saldo zal het extra verkeer dus lager liggen. De verkeersgeneratie van het plan bedraagt 383 verkeersbewegingen van licht verkeer en 90 verkeersbewegingen van zwaar verkeer per weekdagemaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	473
Aandeel vrachtverkeer	19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het plan valt binnen het Besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gemengd gebied

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstand mag daarmee één afstandstrap worden verlaagd.

Onderzoek

Deelgebied 1

Het plan betreft enerzijds de uitbreiding van een bedrijventerrein. Hiermee is conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) sprake van een uitbreiding van een milieubelastende activiteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. Derhalve is besloten om een milieuzonering toe te passen op het bedrijventerrein. Het uitgangspunt hierbij is het mogelijk maken van de hoogst mogelijke milieucategorie.

Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' zijn de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 4.1', 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen. Voor deze type bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter (ca. 4.1), 50 meter (cat. 3.2) en 30 meter (cat. 3.1) tot omliggende woningen.

De dichtstbijzijnde woning (Parallelweg 3 Giessenburg) is gelegen op 38 meter van het plangebied. Derhalve wordt aan de westzijde van deelgebied 1 de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (strook met breedte van ca. 4 meter) en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (strook met breedte van ca. 50 meter) opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Gezien de verkaveling van het bedrijventerrein, de grootten van de bedrijfsgebouwen en de type bedrijven nog niet bekend zijn, is in het kader van de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan om in deze zones bedrijven tot max. milieucategorie 4.1 toe te laten, mits wordt aangetoond dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Deelgebied 2

Het plan betreft anderzijds de bouw van een woning aan de Parallelweg te Giessenburg (ten westen van de Kerkweg). Hiermee is conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van de nieuwe woning zijn geen bedrijven of overige milieubelastende activiteiten aanwezig. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR=10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Deelgebied 1

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is door DGMR een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek externe veiligheid is toegevoegd in de bijlage. In de omgeving van het plan liggen twee relevante risicobronnen:

- Transport van geklasseerde stoffen over de Betuweroute;
- Transport van geklasseerde stoffen over de A15.

Voor beide risicobronnen geldt vanuit de Regeling basisnet een veiligheidsafstand. Het plangebied ligt buiten deze afstand, zodat wordt voldaan wordt aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Deelgebied 1 is gelegen binnen de 200 meter zone en 100% letaalzone van de A15 en de Betuweroute. De N216 ligt op meer dan 200 meter van deelgebied 1.

Het groepsrisico van de Betuweroute blijft bij planrealisatie gelijk op 0,026 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de A15 neemt bij planrealisatie toe van 0,009 keer de oriëntatiewaarde naar 0,018 keer de oriëntatiewaarde. Bij het worstcase-scenario met arbeidsintensieve werkzaamheden neemt het groepsrisico toe naar 0,066 keer de oriëntatiewaarde voor de Betuweroute en 0,050 keer de oriëntatiewaarde voor de A15.

Aanzet verantwoording

Bestrijding van een ramp

Calamiteit risicobron

De Betuweroute is ingericht voor het vervoer van geklasseerde stoffen. Langs de route zijn daarvoor diverse installaties geplaatst om een calamiteit te kunnen onderdrukken, zoals hydranten. De geluidsmuur is voorzien van enkele deuren, zodat het spoor bij een calamiteit is te bereiken en langs deze muur ligt een sloot voor bluswatervoorziening. De snelweg A15 is bij een calamiteit moeilijker te bereiken. Wel ligt ten zuiden van de snelweg een fietspad, maar dat is voor grotere hulpvoertuigen te smal. Via het Kanaal Van Steenenhoek is bluswater beschikbaar. De bereikbaarheid van de provinciale weg N216 bij een calamiteit is afhankelijk van mogelijke verkeersopstoppen. Wanneer het traject nabij het bedrijventerrein kan worden bereikt is de bestrijding van een calamiteit vaak goed mogelijk. In de omgeving van de weg is hiervoor oppervlaktewater beschikbaar.

Calamiteit in het plangebied

Het plangebied is voor hulpvoertuigen zowel vanaf de oostzijde als de westzijde te bereiken. De oostzijde vanaf de N216 ligt daarbij het meest voor de hand. Eventueel kan de bereikbaarheid en ontsluiting worden verbeterd met een weg naar het bestaande industrieterrein aan de noordzijde. Op dit moment is het plan nog niet zodanig uitgewerkt dat over een dergelijke doorsteek een beslissing kan worden genomen. De voorziening voor bluswater moet nog worden ingericht voor de nieuwe functie van het gebied. De benodigde capaciteit is afhankelijk van de precieze invulling van het bedrijventerrein. De Handreiking bluswatervoorziening 2019 stelt daarin een spreiding tussen 2.000 en 8.000 l/minuut (120 – 480 m³/uur). Voor de migranten- huisvesting geldt als woning een capaciteit van 500 tot 1000 l/minuut (60 – 60 m³/uur). Afhankelijk of het gebouw voldoet aan het Bouwbesluit 2003 schrijft de handreiking 500 of 1.000 l/minuut voor.

Zelfredzaamheid

Op de naastgelegen transportroutes kan als calamiteit een brand, explosie of toxische wolk ontstaan:

- De effecten van een externe brand reiken niet tot in het plangebied. De Betuweroute ligt ter plaatse van de planlocatie verdiept, zodat een plasbrand niet van het spoor kan stromen. Warmtestraling van een brand op het spoor wordt door de geluidsmuur tegengehouden. Deze afschermende muur houdt een afstromende vloeistof en warmtestraling ook tegen bij een plasbrand op de snelweg.
- Bij een explosie ontstaat een drukgolf. Afhankelijk van het verloop van de explosie heeft men wel of geen tijd om te vluchten of te schuilen. Gebouwen kunnen in bepaalde mate explosiebestendig worden gemaakt.

- In geval dat een toxische wolk vrijkomt op de Betuweroute of op de A15 dient men inpanning te schuilen.

Bij verdere invulling van het gebied kan het veiligheidsniveau worden geoptimaliseerd. Daarbij kan worden gedacht aan:

- Een vluchtroute van het spoor af naar het noorden (richting Griendweg).
- Toepassing van letselvrij glas bij gebouwen of ruimtes die vaak gebruikt worden.

Ook bij de migrantenhuysvesting kan aan bovenstaande punten worden gedacht met een vluchtroute aan de achterzijde van het woongebouw en toepassing van letselvrij glas. Het is ons niet bekend wat de samenstelling is van de bestaande beglazing in dit woongebouw. Wel is duidelijk dat deze ramen aan de zuidzijde relatief klein zijn en ook in de bestaande situatie een relatief hoge geluidsbelasting ondervinden en daardoor relatief dikker zullen zijn en daarmee sterker.

De huisvesting van arbeidsmigranten is in dit gebouw voorzien omdat zij voornamelijk zullen werken op het omliggende bedrijventerrein. Vanuit zelfredzaamheid is een bijkomend voordeel dat zij bekend zijn met de omgeving.

Aandachtsgebieden

De huisvesting van arbeidsmigranten is in dit gebouw voorzien omdat zij voornamelijk zullen werken op het omliggende bedrijventerrein. Vanuit zelfredzaamheid is een bijkomend voordeel dat zij bekend zijn met de omgeving.

Voor het brandaandachtsgebied van een transportroute is het brandvoorschriftengebied (en daarmee de bouwkundige voorschriften) van rechtswege verplicht. Waarschijnlijk wordt niet op de erfgrens gebouwd en komt bebouwing buiten het brandaandachtsgebied te staan. Omdat de effecten van een plasbrand worden afgeschermd door de geluidsmuur langs het spoor, zal de impact van een plasbrand relatief beperkt zijn.

Een explosie kan niet worden uitgesloten in dit gebied, zodat wel een explosievoorschriftengebied wordt vastgesteld. Daarbij merken we op dat het bedrijventerrein naar verwachting wordt gebruikt voor lichte industriefuncties. Voor deze gebouwen, waarvoor het verblijf van personen van ondergeschikt belang is, zijn de voorschriften van het explosieaandachtsgebied niet van toepassing. De voorschriften zijn alleen van toepassing op industriële gebouwen die wel een verblijfsfunctie hebben, zoals grotere kantoren. Wij merken op dat in de maximale variant meer gebouwen een verblijfsfunctie krijgen en het explosievoorschriftengebied daarmee voor meer gebouwen/gebouwdelen van toepassing is.

Voor de migrantenhuysvesting zouden deze voorschriften ook van toepassing zijn als sprake was van nieuwbouw. In dit geval is sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing en wordt aangesloten op het bestaande veiligheidsniveau.

Te nemen maatregelen

Aansluitend op de aandachtsgebieden zoals uitgewerkt in de Omgevingswet wordt voor het gehele plangebied binnen 200 meter van het spoor een explosievoorschriftengebied aangewezen. Het bouwkundige voorschrift dat hieruit volgt is

echter niet van toepassing op de lichte industriefuncties in dit gebied; alleen op de gebouwen waar het verblijf van personen niet van ondergeschikt belang is. De migrantenhuisvesting betreft een bestaand gebouw. Voor dit gebouw wordt aangesloten op het bestaande veiligheidsniveau en wordt het bouwkundige voorschrift voor het explosieaandachtsgebied niet toegepast.

Deelgebied 2

Voor de realisatie van de woning is door DMGR tevens een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek externe veiligheid is toegevoegd in de bijlage.

Binnen een kilometer van het plangebied liggen de Betuweroute, de A15, vier LPG-tankstations, een hogedruk aardgasleiding, een gasdrukverdeelstation, een opslag chloorbleekloog en een windpark met drie windturbines. Alleen de Betuweroute en de A15 vormen een extern risico voor het plangebied. Deelgebied 2 is gelegen binnen de 200 meter zone en 100% letaalzone van de A15 en de Betuweroute. De N216 ligt op meer dan 200 meter van deelgebied 2.

Voor beide risicobronnen wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en omdat het groepsrisico voor beide transportroutes kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde volstaat een beperkte verantwoording conform artikel 7 van het Bevt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In deelgebied 1 en 2 of de directe omgeving ervan zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

Ten westen van deelgebied 3 is een rioolleiding gelegen. Bij het graven van de watercompensatie wordt rekening gehouden met deze rioolleiding. De watercompensatie wordt gerealiseerd buiten de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is voor beide deelgebieden een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit deze onderzoeken luiden:

Deelgebied 1

Ecologische quickscan

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is door Ecofect een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage van de ecologische quickscan is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Ten aanzien van vogels worden nadere onderzoeken noodzakelijk geacht voor de huismus en gierzwaluw. Deze onderzoeken zijn uitsluitend gericht op de woningen, omdat de overige opstallen geen potentie hebben voor genoemde of andere soorten.
- Nader onderzoek naar vleermuizen wordt noodzakelijk geacht voor beide te slopen woningen. De overige opstallen zijn vrij van vleermuispotentie, echter worden deze opstallen wel meegenomen in de onderzoeken.
- Nader onderzoek naar heikikker, rugstreeppad en grote modderkruiper wordt noodzakelijk geacht.

Aanvullend huismusonderzoek

Uit het nader onderzoek huismus is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming niet wordt overtreden:

- Huismus is niet aanwezig;
- Plangebied is functioneel niet in gebruik;
- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied;
- Geen effect gunstige staat van instandhouding;
- Geen wettelijk belang;
- Geen maatregelen noodzakelijk.

Gelet op de uitkomsten van het nader onderzoek huismus zijn er geen te nemen verplichte maatregelen ten gunste van de huismus. De rapportage van het nader huismusonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Aanvullend onderzoek gierzwaluw

Uit het nader onderzoek gierzwaluw is gebleken dat bij de sloop van de opstallen de verbodsbepaling artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden ten aanzien van de gierzwaluw. Er gaan namelijk geen nesten verloren. Door de ingreep blijft de functie van het leefgebied behouden. De rapportage van het nader onderzoek gierzwaluw is toegevoegd in de bijlage.

Aanvullend onderzoeken vleermuizen

Uit het nader onderzoek vleermuizen op de locaties Parallelweg 5-7 is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming niet wordt overtreden:

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de invloedssfeer van de ontwikkeling.
- Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.
- Vliegroutes, waarbij met een zekere regelmaat vleermuizen passeren, zijn niet aangetroffen.

De rapportages van het nader onderzoek vleermuizen is toegevoegd in de bijlage.

Aanvullend onderzoek naar heikikker, rugstreeppad en grote modderkruiper

Uit het nader onderzoek naar heikikker, rugstreeppad en grote modderkruiper is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden geen beschermde soorten hinder ondervinden. Op basis van de bureaustudie en veldbezoeken kan geconcludeerd worden dat bij de geplande ontwikkeling de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden. Derhalve geldt ten alle tijden het zorgvuldig handelen zoals hierna geadviseerd wordt. Er is geen vergunning/ontheffing ten aanzien van de wet natuurbescherming nodig. De rapportage van het nader onderzoek naar heikikker, rugstreeppad en grote modderkruiper is toegevoegd in de bijlage.

Deelgebied 2

Ecologische quickscan

Deelgebied 2 heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten.

Deelgebied 2 is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt.

Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). De beoogde realisatie van een woning, schuur en paardenbak aan de Parallelweg ong. te Giessenburg is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

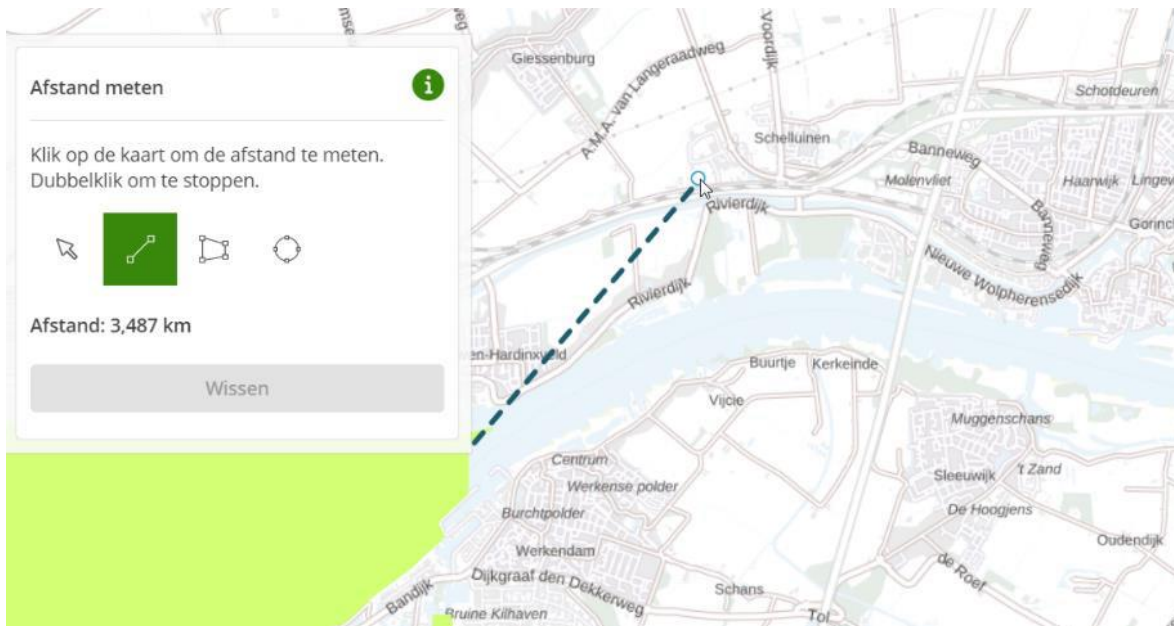
Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Lichtuitstraling richting de groenstructuren rondom de planlocatie dient voorkomen te worden. Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

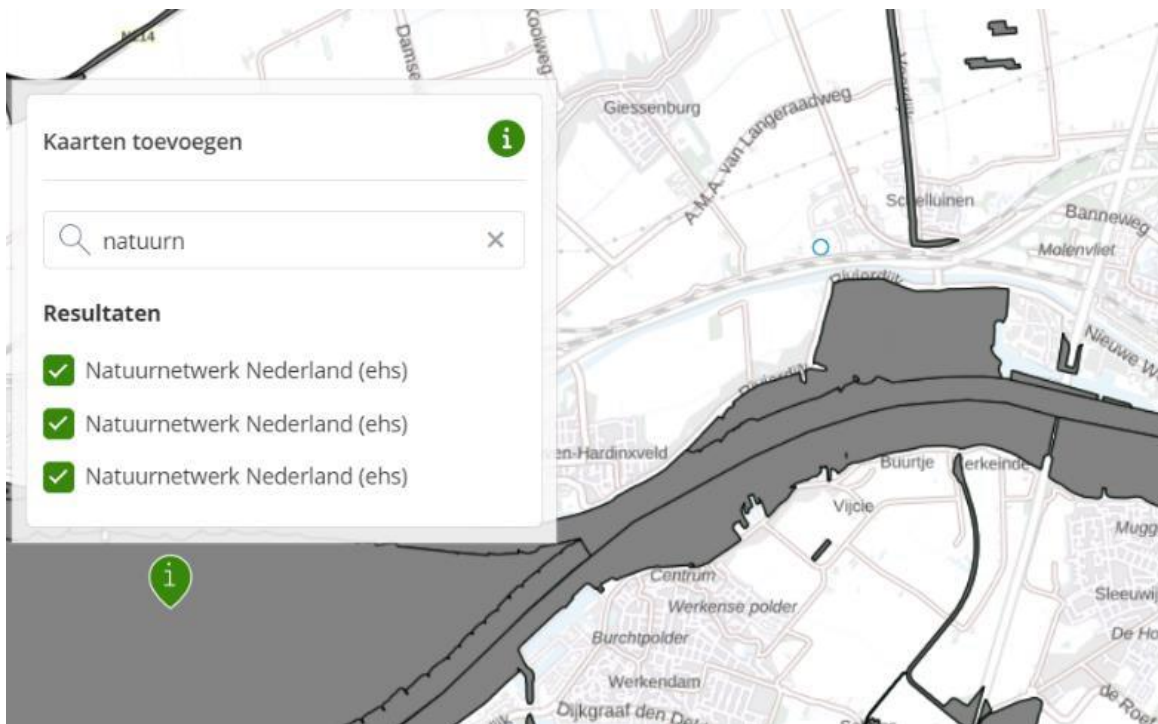
Gebiedsbescherming

Deelgebied 1

Op een afstand van circa 3,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Vanwege de (effect)afstand en tussenliggende bebouwing wordt geen verstoring verwacht. Deelgebied 1 maakt tevens geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Aangezien het plangebied is gelegen buiten het NNN van Zuid-Holland en het NNN in Zuid-Holland geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden (deelgebied 1)



Afbeelding 25: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (deelgebied 1)

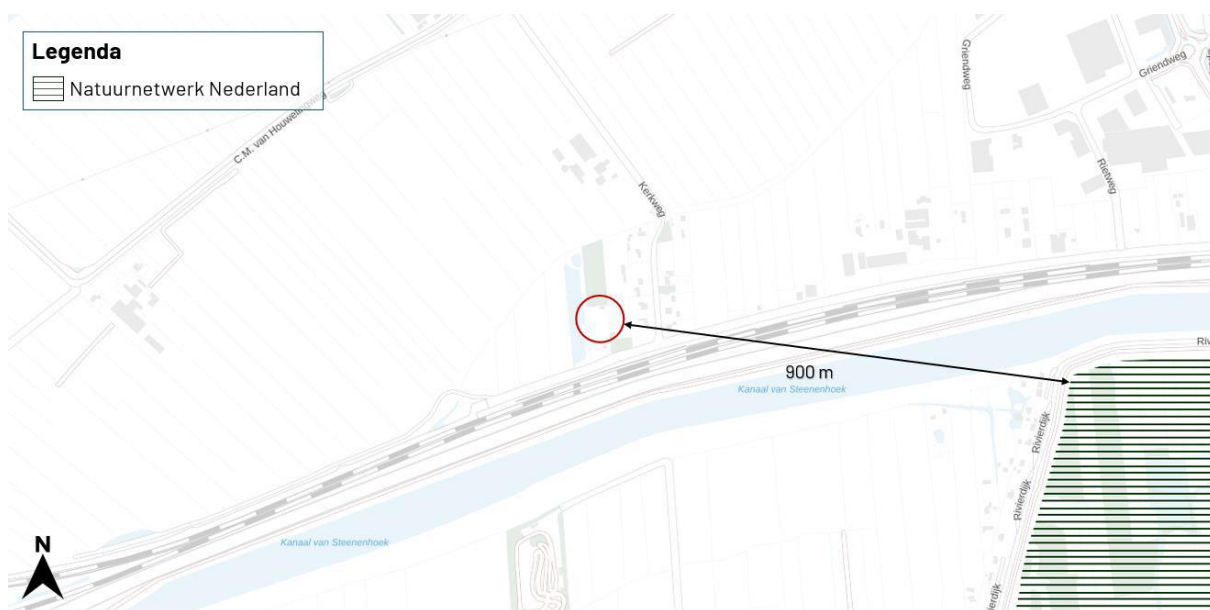
Deelgebied 2

Op een afstand van circa 2,6 km ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'.
Deelgebied 2 maakt tevens geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.
Op een afstand van circa 900 m ligt het Natuurnetwerk Nederland.

Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.



Afbeelding 26: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden (deelgebied 2)



Afbeelding 27: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (deelgebied 2)

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te realiseren. De exacte verkaveling en inrichting van het bedrijventerrein dient echter nog nader te worden uitgewerkt. Om te komen tot een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein, en een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de woning Parallelweg 4 te voorkomen, wordt de bestaande woning Parallelweg 4 verplaatst naar de nieuwe locatie (lees: deelgebied 2) ten westen van de Kerkweg te Giessenburg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (aanleg- en gebruiksfase).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor wat betreft de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein uitgegaan van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie in de ASVV 2021 van het kennisplatform CROW. Het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald aan de hand van het type bedrijventerrein en de omvang daarvan. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een 'Gemengd terrein' (type I).

De totale verkeersgeneratie ten gevolge van het plan bedraagt per etmaal 383 lichte voertuigbewegingen, $90 \text{ vtb/etmaal} \times 0,41 = 37$ middelzware voertuigbewegingen en $90 \text{ vtb/etmaal} \times 0,59 = 53$ zware voertuigbewegingen. Daarnaast voorziet de nieuwe (verplaatste) woning in een verkeersgeneratie van 9 lichte verkeersbewegingen per etmaal. Ander verkeer zal niet gegenereerd worden. In de praktijk zal de verkeersgeneratie naar verwachting lager liggen.

Uit de verschilberekeningen van de aanlegfase (voor zowel 2023 als 2024) afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Uit de verschilberekening van de gebruiksfase (beoogde situatie) afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Deelgebied 1

Verkennend bodemonderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik 'bedrijventerrein' is een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest/PFAS) uitgevoerd. De conclusies van het verkennend bodemonderzoek zijn:

Grond

- Er zijn wat het NEN 5740-pakket betreft twee overschrijdingen van een tussenwaarde vastgesteld. In de kleiige bovengrond van de boringen 53, 56, 58, 60 en 67 is nikkel boven de tussenwaarde verhoogd. Deze boringen staan op het terrein Parallelweg 7-8. De grond bevat er geen noemenswaardig puin. Nikkel is typerend voor de grond in het rivierengebied.
- De puinhoudende grond bovengrond van boring 59, ook op het terrein Parallelweg 7-8, bevat 78 mg/kg ds nikkel. Het puin bestaat hier geheel uit baksteen.
- De slib-houdende ondergrond van boring 6 is maximaal licht verontreinigd. Deze boring staat in demping Twee op het terrein Parallelweg 5.
- Ook boring 47 bevat slib, tussen 0.5 en 0.7 m-mv. Boring 47 staat in demping nummer 3, op het terrein aan de Parallelweg 6. Nikkel is als enige licht verhoogd in deze grondlaag, indicatief is de grond AW-kwaliteit. De matig baksteenhoudende grond boven deze laag is wonenkwaliteit, licht verontreinigd met lood, zink en PAK.
- De bovengrond ter plaatse van de tank achter de middelste schuur op het terrein Parallelweg 5 is licht verontreinigd met olie. De tank is dubbelwandig en staat op de betonvloer aldaar. Onwaarschijnlijk is dat deze tank de lichte verontreiniging heeft veroorzaakt. Tot 2009 heeft op dezelfde locatie een ondergrondse tank gelegen. Deze was toen al enige jaren niet meer in gebruik. Mogelijk is het licht verhoogde gehalte door deze tank veroorzaakt. Omdat het gehalte ver onder de tussenwaarde ligt wordt verder onderzoek niet nodig geacht.

Bestrijdingsmiddelen, PFAS

Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en DDE meetbaar verhoogd in de toplaag van het gebied. DDE is een afbraakproduct van DDT. Gehalte van deze stoffen liggen onder de achtergrondwaarde. De boomgaarden in het gebied in het verleden hebben dus niet geresulteerd in enige verontreiniging met bestrijdingsmiddelen.

Van de PFAS-componenten is PFOA in één van de twee bovengrond-mengmonsters boven het industrie-criterium verhoogd. Het gemiddelde PFOA-gehalte ligt (net) onder het industrie-criterium. Conclusie is dat plaatselijk in de bovengrond gehalten aan PFOA het industrie-criterium kunnen overschrijden. Het PFOA heeft consequenties als bovengrond van het terrein afgevoerd moet worden.

Asbest

Op het maaiveld ten zuiden van de grote stal aan de Parallelweg 7-8 is één plaatje asbest gevonden met een gewicht van 24 gram. Het blijkt uit hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. In de toplaag van de gootlijn langs deze stal is asbest analytisch niet aantoonbaar. Visueel is verder nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locaties.

Er zijn vijf mengmonsters van grond en puin op asbest geanalyseerd. Het lab heeft asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het monster van de puin-verharding rond de opstallen aan de Parallelweg 7-8. Er zijn zeven stukjes in de emmer gevonden met een grootte tot 20 mm. De stukjes resulteren in een gewogen gehalte van 58 mg/kg ds. Het asbest is door het lab omschreven als hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet, golfplaat.

Voor asbest in grond en puin is een hergebruiksnorm of interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Het gewogen asbestgehalte in de puinverharding van het terrein Parallelweg 7-8 ligt daar onder. Het monster en de analyse van het puin zijn echter indicatief. De laag puin heeft een dikte van circa 0.4 meter en is geen onderdeel van de bodem. Van eventuele bodemverontreiniging met asbest is hier dus geen sprake. Voor afvoer van het puin is mogelijk onderzoek conform protocol nodig. Aanbevolen wordt dat in overleg met bevoegd gezag en acceptant van het puin uit te voeren.

Grondwater

Het grondwater staat op het terrein aan de Parallelweg op circa 1.2 m-mv. Voor barium wordt in het grondwater als enige de streefwaarde overschreden. Dit metaal is landelijk verhoogd en niet specifiek voor de locatie zelf. Bariumgehalten liggen onder de tussenwaarde. Peilbuis 6 staat op korte afstand van de tank op aan de Parallelweg 5. Olie en aromaten zijn niet verhoogd in het grondwater. Van peilbuis 69 is ook het ijzergehalte geanalyseerd. Het gehalte is 1.3 mg/l. Het ijzergehalte is van belang als voor de ontwikkeling van de locatie bemaling nodig is.

Aanvullend bodemonderzoek (nikkel en asbest)

Om de ernst en omvang van de verontreiniging met nikkel in de bovengrond te bepalen en te weten of dat de bodemlaag onder het puin (halfverharding tussen de opstallen) asbesthoudend is, is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van het aanvullend bodemonderzoek zijn:

Grond

In de grond van de aanvullende boringen zijn PCB's maximaal boven de tussenwaarde verontreinigd. Het hoogst gemeten PCB-gehalte is 68 mg/kg ds, in boring 102. Deze staat aan de kant van de Parallelweg. Een ernstig geval van nikkelbodemonverontreiniging kan uitgesloten worden. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³, al dan niet aaneengesloten. De interventiewaarde van 100 mg/kg ds wordt nergens overschreden. Het nikkel zal voor een deel gerelateerd zijn aan het puin in de grond. Het metaal is echter van nature ook verhoogd in het gebied. Als het puin de enige bron van de nikkel-verontreiniging was, dan waren waarschijnlijk ook andere metalen verhoogd geweest.

Asbest

Er is visueel verder nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie. Er zijn twee mengmonsters van grond en puin op asbest geanalyseerd. Het lab heeft daarin geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Bij het eerdere onderzoek is wel asbest aangetroffen in de halfverharding. Op basis van alle beschikbare resultaten kan gesteld worden dat de bovengrond en het puin van de locatie aan de Parallelweg geen asbest boven de interventiewaarde zal bevatten. Voor asbest in grond en puin is een hergebruiksnorm of interventiewaarde van toepassing van 100 mg/kg ds.

De algemene bodemkwaliteit van de locatie is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein.

Deelgebied 2

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik 'Wonen' is een verkennend onderzoek (incl. asbest/PFAS) uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek zijn:

- De bovengrond op het noordelijk terreindeel en het middenterrein is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket.
- De geroerde zwak puinhoudende bovengrond op het voorterrein bevat een minimaal verhoogd PAK-gehalte. Dit heeft geen consequenties. Op dit terreindeel is de licht puinhoudende bovengrond extra onderzocht op asbest door het daarvoor erkende bureau Adcim en (zoals bijna standaard het geval is) is hierbij geen asbest aangetroffen;
- De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket.
- In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare, niet relevante verhoging.
-

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Als er bovengrond van de locatie moet worden afgevoerd is PFAS een aandachtspunt. Als grotere partijen (boven)grond afgevoerd moeten worden, dan wordt aanbevolen daar partijkeuring voor uit te voeren. PFAS is daarbij inbegrepen.

4.10 Archeologie

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 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.

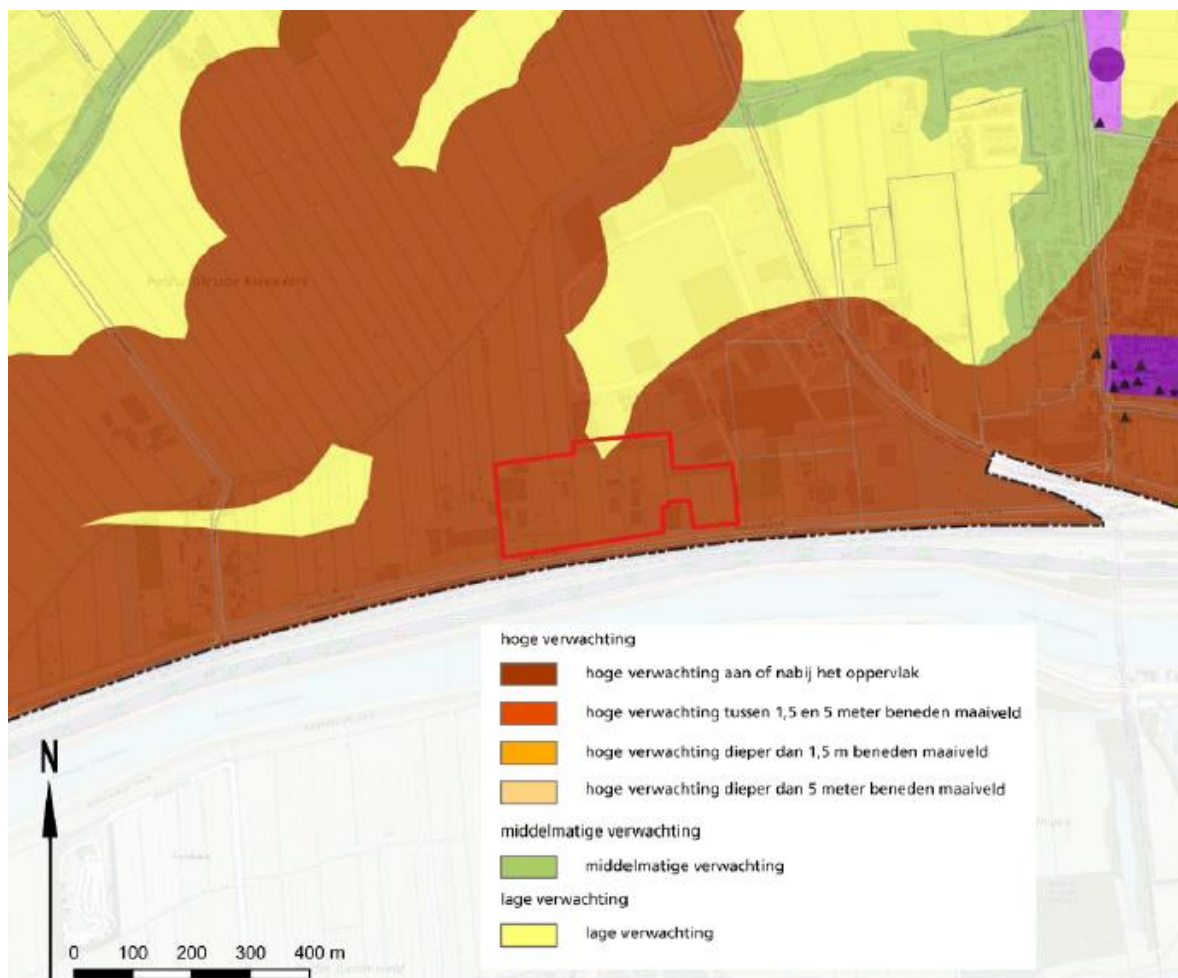
Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop 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 bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Deelgebied 1

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het deelgebied 1 is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 28: Archeologische verwachtingskaart

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Selectiebesluit gemeente Molenlanden

De gemeente Molenlanden heeft het selectieadvies van ADC ArcheoProjecten om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen onderschreven. Op basis van het verkennend booronderzoek is aangetoond dat er in het plangebied geen relevante archeologische niveaus aanwezig zijn die gerelateerd zijn aan de stroomgordelafzettingen van de Spijkse stroomgordel die volgens de beleidskaart en de stroomgordelkaart ten westen van het plangebied gelegen is. De aanwezige komafzettingen waren niet geschikt voor menselijke bewoning in het verleden. De kans dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan is nihil. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een meldplicht conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Deelgebied 2

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat deelgebied 2 is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen aan of nabij het oppervlak (bruin). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de realisatie van de woning met schuur is geen sprake van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Beleidskader

Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen

De ambitie van de gemeente Molenlanden is een toekomstbestendig Molenlanden door bij nieuwbouw de openbare ruimte en de woningen en gebouwen zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. In het Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen worden richtlijnen gegeven voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. In het plan zijn duurzaamheidsmaatregelen toegepast aan de hand van het 'Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen'.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Klimaatmitigatie

Het voorkomen van verdere klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen (CO₂) te verminderen, wordt ook wel klimaatmitigatie genoemd. De ambitie van de ontwikkelaar is om voor dit plan in te zetten op het gebruik van duurzame energieopwekkingsystemen met als doel om CO₂-uitstoot te minimaliseren. De energievraag zal worden ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie (zonder gasaansluiting). Dit geldt voor zowel de woning, de bedrijfsgebouwen als voor de openbare verlichting. Om energie te besparen worden de woning en bedrijfsgebouwen gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit (waaronder de isolatie van gebouwen). Deze normen worden gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Eerdere ervaringen in de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling worden gebruikt om de gebouwen van een hoogwaardige kwaliteit te leveren. Ook het verminderen van afval en de mogelijkheid tot hergebruik van grondstoffen/ materialen zal bijdragen aan het tegengaan van klimaatverandering. De ambitie is om voor de bouw van de woning en de bedrijfsgebouwen gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen die geschikt zijn voor hergebruik. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een circulaire economie.

Klimaatadaptatie

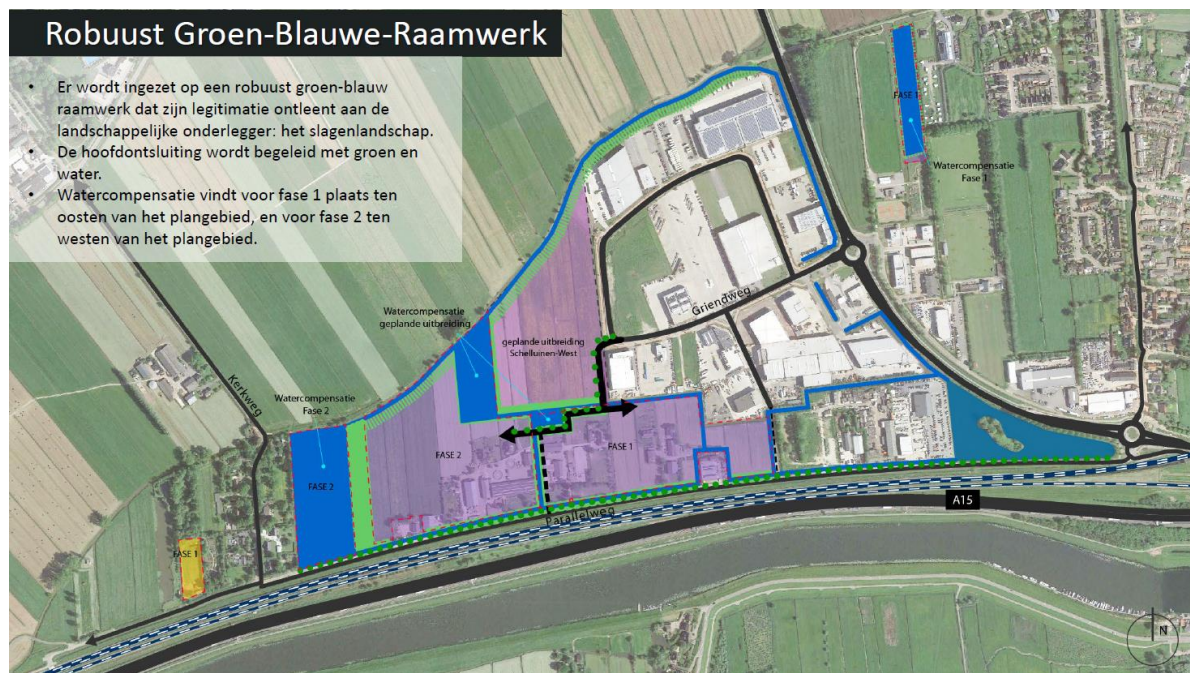
De aarde warmt op en het klimaat verandert. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Dit heet klimaatadaptatie. De voorspelling is dat Nederland in 2050 vaker te maken krijgt met hittegolven, regenbuien worden onregelmatiger en de kans op piekbuien wordt groter. Ook nu al merken we al dat de temperatuur in Nederland stijgt. De effecten van hitte merken we overdag voornamelijk door een afname van de productiviteit en 's nachts slapen mensen slechter. Het heeft dus een grote impact op de gezondheid van mensen. Een groene leefomgeving kan bijdragen aan een prettigere en gezondere leefomgeving. Daarnaast valt er steeds vaker in een korte tijd, heel veel regen: Een piekbui. Het watersysteem dient hierop voorbereid te zijn.

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groen-blauw-raamwerk. De watergangen rondom het bedrijventerrein, waaronder de greppel langs de Parallelweg, zullen worden opgewaardeerd en op elkaar worden aangesloten, zodat er sprake is van een robuust watersysteem (waarbij waar mogelijk dammen worden verwijderd). De ambitie van de ontwikkelaar is om hemelwater zoveel mogelijk binnen het bedrijventerrein vast te houden. Overtollig hemelwater wordt direct afgevoerd op omliggende watergangen. Het plan voorziet in voldoende watercompensatie. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om piekbuien te kunnen opvangen. Hierbij wordt verder gedacht aan multifunctioneel ruimtegebruik. De toekomstige bedrijven worden gestimuleerd om zich in te spannen voor een klimaatadaptieve inrichting, zoals tenminste halfverharding (bijv. grasbetontegels) voor parkeerplaatsen. Eén van de betrokken bedrijven heeft reeds aangegeven zich hiervoor te willen inzetten.

De intentie is om alle bedrijfsgebouwen te voorzien van groene daken en/of zonnepanelen. In de Regionale Energiestrategie 1.0 (RES) is vastgesteld dat de doelstellingen voor zonne-energie voornamelijk gerealiseerd moet worden met zon op dak. Dat betekent dat eerst alle mogelijkheden voor zon op dak bekeken moeten worden. De grote oppervlakte van de (toekomstige) bedrijfsdaken bieden hier ruimte voor. Bij de uitwerking van de bedrijfsgebouwen en woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van groene daken, overstekken boven de ramen en/of het aanbrengen van opgaand groen die zorgen voor schaduwvorming. Verder is vanuit de BENG-norm een goede thermische schil vereist en is het toepassen van een doordacht ventilatiesysteem van groot belang. De installaties in de bedrijfsgebouwen en de woning worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Daarbij is de ambitie van de ontwikkelaar om energieopwekkend te bouwen, door middel van het toepassen van bijvoorbeeld wtw-units en zonnepanelen op daken en/of boven parkeerplaatsen. Er zullen per bedrijfsperceel voldoende laadpalen voor elektrische auto's gerealiseerd worden.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein (vanaf de Griendweg) wordt begeleid met groen en water. De groenstroken worden ingericht met streekeigen beplanting die bestand zijn tegen weersomstandigheden als droogte, overvloedige neerslag en hittestress en erosie terugdringen. De groene inrichting van het bedrijventerrein zorgt naast een prettig aanvoelend werkklimaat voor het tegengaan van hittestress en het opvangen van piekbuien (tijdelijke waterberging). Bij het planten van bomen wordt rekening gehouden met de stand van de zon ten aanzien van zonnepanelen

én voldoende schaduw op straat. Tenslotte, wordt door het op voldoende hoogte bouwen van de woning en bedrijfsgebouwen, voorgesorteerd op het voorkomen van waterschade door hoge waterstanden.



Afbeelding 29: Robuust groen-blauwe raamwerk

Natuurinclusief bouwen

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om natuurinclusief te bouwen. Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. De ontwikkelaar is zich bewust van deze ambitie en is voornemens waar mogelijk in te spelen op deze gemeentelijke ambitie. Hierbij kan worden gedacht aan een groen dak op bedrijfsgebouwen of bijgebouwen, ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels of een groene inrichting van het openbaar gebied met vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken.

Het plan is om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust groenblauw-raamwerk. Om te komen tot een prettig aanvoelend werkklimaat dient de openbare inrichting voldoende groen te bevatten. De groene inrichting van het plangebied zorgt naast een prettig aanvoelend woonklimaat voor een bevordering van de biodiversiteit. In het plangebied worden de watergangen opgewaardeerd tot een robuust watersysteem (waar mogelijk worden bestaande dammen verwijderd). Om de waterkwaliteit van de op peil te houden en de biodiversiteit te bevorderen, worden er waar mogelijk natuurvriendelijke oevers toegepast. De bedrijfsgebouwen worden waar mogelijk voorzien van groene daken en/of ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en/of vogels. De toekomstige bedrijven worden gestimuleerd om de bedrijfspercelen groen in te richten, waaronder groene erfafscheidingen (en deze ook in stand te houden).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld met 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 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Parallelweg Schelluinen' is aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015) en 'Schelluinen-West fase 2' (vastgesteld op 8 maart 2022). De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein wordt logischerwijs bestemd als 'Bedrijventerrein'. Op het bestemmingsvlak worden drie bouwvlakken opgenomen. De bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is vastgelegd middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte'.

Groen

De openbare groenstroken (o.a. aan de zuidzijde van het bedrijventerrein) wordt bestemd als 'Groen'. In de bestemming 'Groen' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Water

Het plan is om een duurzaam en klimaatadaptief bedrijventerrein te ontwikkelen met een robuust watersysteem. De A-watergang en de locatie waar de watercompensatie wordt gegraven worden bestemd als 'Water'.

Tuin

Ter plaatse van het voorerf van de nieuwe woning wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Tuin'. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de

bouwmogelijkheden beperkt. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – paardenbak' is onder voorwaarden een paardenbak toegestaan.

Wonen

Ter plaatse van de nieuwe woning aan de Parallelweg te Giessenburg wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' met een bouwvlak. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn maximaal 156 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauw raamwerk';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – representatieve gevels';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – paardenbak';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting arbeidsmigranten';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief recreatief medegebruik';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 21 en 15'.