



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg Fase II,
Bleskensgraaf’



Toelichting bestemmingsplan

‘Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg Fase II, Bleskensgraaf’

Opgesteld door:

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

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPMELKWEGFASE2-VG01

Datum:

21-02-2023

Planstatus:

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	6
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	9
1.7 Realisatie	9
1.8 Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Verantwoording beleidskader	24
3.1 Rijksbeleid	24
3.2 Provinciaal beleid	27
3.3 Regionaal beleid	36
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	46
4.4 Luchtkwaliteit	47
4.5 Bedrijven en milieuhinder	50
4.6 Externe veiligheid	54
4.7 Kabels en leidingen	56
4.8 Molenbiotoop	57
4.9 Ecologie	66
4.10 Bodem	70
4.11 Archeologie	71
4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	74
5 Juridische planbeschrijving	75
5.1 Inleiding	75
5.2 Systematiek van de regels	75
5.3 Bestemmingen	75

5.4 Aanduidingen 75

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21267	04-07-2022
2	Beplantingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21508-05	04-07-2022
3	Archeologisch onderzoek	VUhbs archeologie	MW-BM-18	Juli 2019
4	Advies straat- en vloerpeil	Adcim B.V.	20210128	30-04-2021
5	Rioolberekening	Adcim B.V.	20210480	11-11-2022
6	Situatietekening verkeer en parkeren	Adcim B.V.	20210480	24-03-2022
7	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Adcim B.V.	20220262-D-VO-1	09-09-2022
8	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	2022-0733	20-07-2022
9	Stikstofdepositie-onderzoek (aanleg- en gebruiksfase)	Van den Heuvel milieuadvies	21015	21-11-2022
10	Notitie Watercompensatie	Adcim B.V.	20190066	09-01-2023
11	Watercompensatie-tekening	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21330	23-09-2020

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Aan de Melkweg te Bleskensgraaf tussen de Wervenkampweg, de Melkweg en de wetering liggen een drietal weilanden. De gemeente Molenlanden heeft al langere tijd de plannen om deze gronden te ontwikkelen als bedrijventerrein.

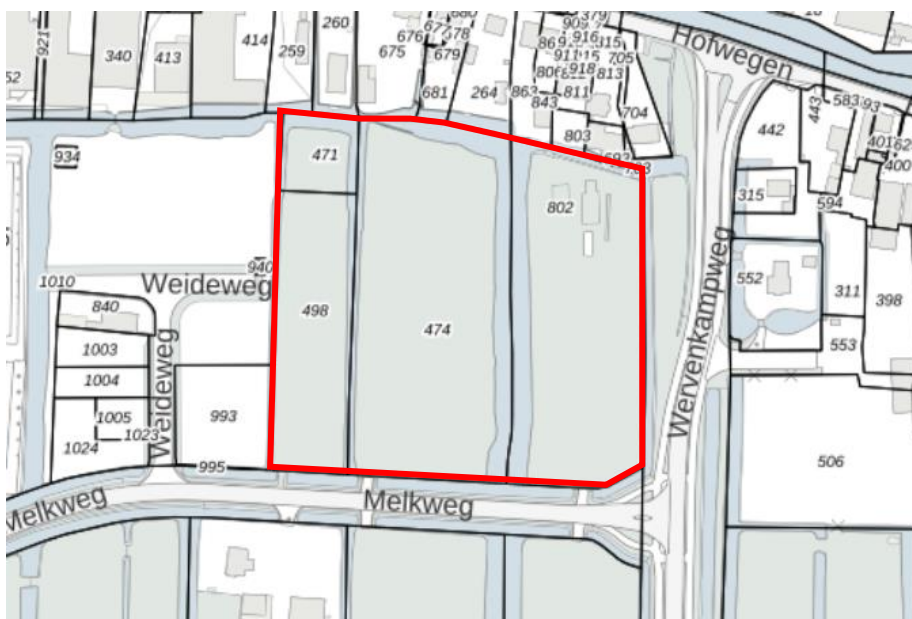
Op 19 april 2020 de gemeente Molenlanden het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Melkweg fase 2' ter inzage gelegd. In reactie hierop zijn een aantal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan gestrand.

Met inachtneming van de ingediende zienswijzen op het dit bestemmingsplan is een gewijzigd nieuw plan uitgewerkt. Architectenbureau Brand BBA, Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten, Adcim B.V. en Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. hebben in overleg met de bedrijven TTA/Eurogroep, Monta, Blokland Non Ferro, Ventilatieservice Holland een massastudie gedaan wat heeft geresulteerd in een gewijzigd plan.

Het college van B&W van de gemeente Molenlanden heeft op 10 mei 2022 besloten in principe medewerking te verlenen aan de nieuwe planopzet voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Melkweg Fase II te Bleskensgraaf. Om het nieuwe plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bleskensgraaf, sectie E, nummer 471, 474, 498 en 802, aan de Melkweg te Bleskensgraaf. Aan de noord, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de wetering, Wervenkampweg en de Melkweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de bedrijfspercelen aan de Weideweg.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.1.3 Belang

De gemeente Molenlanden geeft toestemming 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 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 de kern Bleskensgraaf 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 in Nederland 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 en onderwijs/educatie in de gemeente Molenlanden. Onderdeel van het plan is Molenlanden Technology Center. Scholen/instanties kunnen gebruik maken van speciaal hiervoor ingerichte educatiezalen in Molenlanden Technology Center. In deze zalen kunnen ook medewerkers van de bedrijven binnen Molenlanden Technology Center gastlessen verzorgen. Het plan zal resulteren in toenemende werkgelegenheid. Dit geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Bleskensgraaf.

Het plan is een wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

1.2 Kader

Bestemmingsplan ‘Dorpskernen’

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan ‘Dorpskernen’ (vastgesteld op 13 februari 2012). Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 4;
- Waarde – Archeologie – 8;
- Waterstaat – Waterkering.

En de aanduiding:

- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m’.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'

Op 15 september 2019 is de 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen van het buitengebied, evenals omissies en nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dit een aanpassing/actualisatie van de regelgeving.

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".

Voor dit plan heeft de gemeente Molenlanden besloten af te wijken van de richtlijnen voor het aantal parkeerplaatsen welke zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen, met dien verstande dat de ondergrens van de bandbreedte uit de CROW-richtlijnen als minimale norm wordt gehanteerd en in het bestemmingsplan wordt gegarandeerd dat niet in de omliggende groenstroken geparkeerd kan worden. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.2 'Verkeer en parkeren'.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan 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. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningen.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de gronden aan de Melkweg te Bleskensgraaf te ontwikkelen als bedrijventerrein, waarmee het bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf kan worden afgerond.

1.4 Maatschappelijk draagvlak

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 goed contact met de omwonenden. Voor dit plan is er voor gekozen om op woensdag 1 november 2022 een inloopavond te organiseren op het kantoor van bedrijf TTA/Eurogroep om de omwonenden te informeren over het plan en het proces. De plannen zijn toegelicht en de omwonenden is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen. Over het algemeen was er een goede acceptatie van het plan.

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 Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Integrale reactie provincie Zuid-Holland (d.d. 31-03-2022/19-10-2022)

De provincie Zuid-Holland heeft wat betreft de molenbiotoop aangegeven akkoord zijn met het plan en de onderbouwing van de gebruikmaking van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening. De provincie vraagt wel om aandacht te besteden de hoogte van de beplanting met betrekking tot de molenbiotoop.

De provincie is wat betreft de ontwerpen ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie tevens akkoord met het landschappelijk inpassingsplan en daarmee de inpassing van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving. De provincie vraagt daarbij wel aandacht om te onderzoeken naar de mogelijkheid voor het toepassen van halfverharding. Dit is positief voor de waterdoorlaatbaarheid, de hittestress op het bedrijfsterrein en de uitstraling van het bedrijventerrein.

In het beplantingsplan is rekening gehouden met de hoogte van de beplanting teneinde nadelige gevolgen voor de molenbiotoop uit te sluiten. Het groen zal daarbij met regelmaat door de aangrenzende bedrijven worden onderhouden. Tevens zijn in het plan duurzaamheidsmaatregelen toegepast die ten goede komen van de ruimtelijke kwaliteit en de klimaatadaptatie.

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de molenbiotoop een regeling opgenomen. De regeling in lijn met de regeling in de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland.

Reactie waterschap Rivierenland (d.d. 21-10-2022)

Het waterschap Rivierenland heeft per mail enkele opmerkingen gegeven op het plan. De opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets en/of de daaraan gerelateerde bijlagen.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 25 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Financiële consequenties/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 initiatiefnemer komt.

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

1.6 Communicatie

Er is op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via het digitale Gemeenteblad en het Kontakt). De omwonenden zijn per brief op de hoogte gehouden van het proces van het plan.

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunningen voor de realisatie van het bedrijventerrein kunnen dan worden aangevraagd.

1.8 Leeswijzer

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

- 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

Het dorp Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan. Vanuit dit buurtschap is het dorp Bleskensgraaf ontstaan. Mede door de verbetering van de wegen en de toename van transport over de weg (voorheen over water) is het dorp Bleskensgraaf in de loop der tijd gegroeid. De groei vond met name plaats in de dorpskern. In de Tweede Wereldoorlog is de dorpskern van Bleskensgraaf nagenoeg volledig verwoest als gevolg van een bombardement. Thans is nog slechts een beperkt deel van het oorspronkelijke buurtschap zichtbaar. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp wederopgebouwd. De laatste fase van de wederopbouw werd afgerond met de opening van het gemeentehuis op 12 mei 1955. In de jaren daarna heeft Bleskensgraaf, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp.

Het bedrijventerrein Melkweg ligt aan de zuidzijde van Bleskensgraaf. De Melkweg vormt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein en de grens met het buitengebied. Deze weg verbindt de Wervenkampweg met de Dorpsstraat. Het bestaande bedrijventerrein ligt ten westen van het plangebied.



Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreffen drie weilanden tussen de Wervenkampweg, de Melkweg en de wetering. Het plangebied ligt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf. De gemeente Molenlanden heeft al langere tijd de plannen om deze gronden te ontwikkelen als bedrijventerrein.



Afbeelding 4: Foto's bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan is om een bedrijventerrein te realiseren met vier bedrijfspanden voor de bedrijven TTA/Eurogroep, Monta, Blokland Non Ferro, Ventilatieservice Holland.

Monta

Monta helpt webshops groeien via fulfilment en magazijnsoftware. Via de fulfilment tak wordt de volledige logistiek voor ruim 1.500 webshops verzorgd vanuit 15 onafhankelijke vestigingen in Nederland. Monta's klanten hebben tevens toegang tot Monta's zelfgebouwde software, zo hebben de webshops real-time inzicht in alle data m.b.t. de orders en voorraad. Sinds enkele jaren biedt Monta haar zelf ontwikkelde software ook aan webshops met eigen magazijnen voor optimale procesinrichting. Bij Monta werken ongeveer 1200 mensen, waarvan 10-15 % bestaat uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In de gemeente Molenlanden werkt Monta hiervoor samen met Avres en Sterk@Werk. Het bedrijfspand van Monta, in de zuidwesthoek van het plangebied, heeft een oppervlakte van 6400 m² (waarvan 200 m² kantoor). Het bedrijfspand wordt gebruikt als distributiehal voor het verwerken van consumenten orders voor webshops.

Blokland Non Ferro

Blokland is een familiebedrijf met 60 jaar geschiedenis en een sterke focus op de toekomst. Het bedrijf werkt met een team van ongeveer 55 mensen aan innovatieve producten voor scheepvaart en industrie. Blokland Non Ferro is een bedrijf gespecialiseerd in de ontwikkeling en productie van voorstuwingsinstallaties en besturingsinstallaties t.b.v. plezier en beroepsvaart. De twee hoofdactiviteiten bestaan uit koeling en voortstuwing voor de maritieme sector. De engineering ontwerpt oplossingen voor schepen op gebied van voorstuwing en besturing. Dit produceert Blokland met behulp van een modern machine park grotendeels in eigen huis. Dit jaar heeft men in Bleskensgraaf nieuwe huisvesting mogen realiseren voor 2 nieuwe onderdelen uit onze groep: GreenSonic en GreenPower Propulsion. Daarmee bestaat de Blokland Groep uit:

- Blokland non ferro BV, Sliedrecht en verkoopkantoor in Beugen (ontwikkelen en produceren van warmtewisselaars voor scheepvaart en industrie).
- Machinefabriek Sliedrecht BV, Sliedrecht (machinefabriek met modern machinepark t.b.v. eigen productie en derden).
- Blokland Propulsion BV, Sliedrecht (ontwikkelen en produceren van voortstuwings- en roerasinstallaties voor scheeps- en jachtbouw).
- Poseidon Propulsion, Barendrecht (ontwikkelen en produceren van elektrische voorstuwingoplossingen voor beroeps en pleziervaart met Poseidon leveren we een belangrijke bijdrage aan het elektrificeren van grootstedelijk vervoer over het water).
- GreenSonic, Bleskensgraaf (ontwikkelen en produceren van ultrasoon anti aangroeisystemen voor maritieme en industriële toepassingen: de biocide vrije oplossing tegen aangroei).
- GreenPower Propulsion BV, Bleskensgraaf (ontwikkelen van hybride en elektrische motoren voor beroeps en pleziervaart: elektrisch varen voor schepen en jachten).

Voor Blokland non ferro en Poseidon zal het nieuwe bedrijfspand gebruikt gaan worden voor montage en testen van warmtewisselaars en montage van thusters e.d. (2000 m²), kantoor (450 m²) en opslag (900 m²). De productie (draaien, frezen, lassen, boren, zagen) van de componenten zal grotendeels in Sliedrecht blijven.

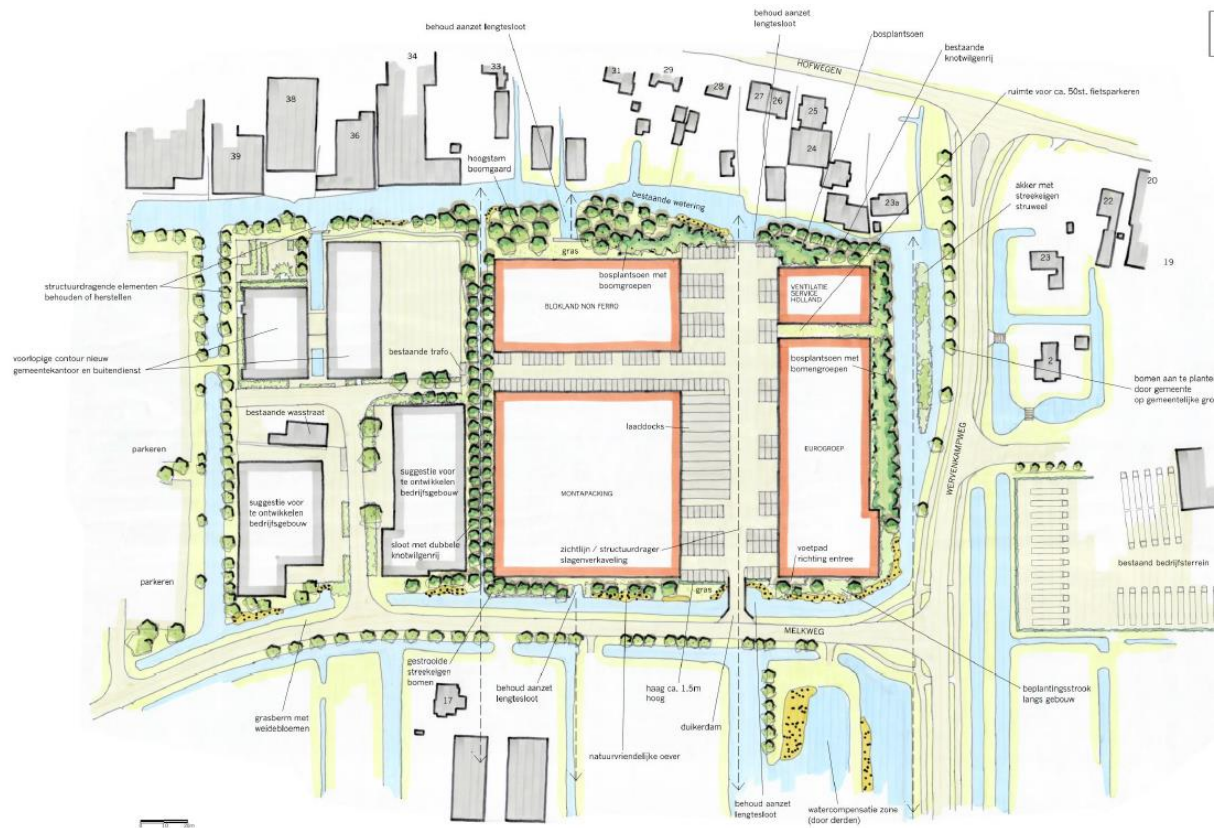
Ventilatieservice Holland

Ventilatieservice Holland is een bedrijf gespecialiseerd in ventilatietechniek. Het bedrijfspand, in de noordoosthoek van het plangebied, zal worden gebruikt voor een nieuwe afdeling van Ventilatie Service Holland. Het bedrijf is voornemens een online activiteit op te starten voor noviteiten op het gebied van ventilatietechniek. Het bedrijfspand van Ventilatieservice heeft een oppervlakte van 1000 m² (waarvan 100 m² kantoor en 900 m² opslag).

TTA/Eurogroep

TTA/Eurogroep is een bedrijf in ontwikkeling. Het bedrijf is ruim 20 jaar geleden in Bleskensgraaf begonnen als TTA (Tuinbouw Technisch Atelier) om tuinbouw-machines te maken. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gerenommeerd bedrijf op het gebied van machines die de selectie en behandeling van planten regelen. Door de combinatie van het volledig zelf ontwerpen en fabriceren van de machines, inclusief de software die hierbij nodig is, heeft het bedrijf expertise opgebouwd om de ontwikkelde technieken ook toe te passen binnen vakgebieden buiten de tuinbouw.

Het nieuwe bedrijfspand zal gebruikt gaan worden door Lowpad. Het bedrijf Lowpad is onderdeel van Eurogroep waar TTA en Eurotron ook onderdeel van zijn. Het bedrijf TTA (Tuinbouw Technisch Atelier) houdt zich bezig met de ontwikkeling en productie van tuinbouwmachines. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gerenommeerd bedrijf op het gebied van machines voor het overzetten en selecteren van jong plantmateriaal. Het bedrijf Eurotron ontwikkelt en produceert machines voor de productie van zonnepanelen. Het bedrijf Lowpad ontwikkelt en produceert autonoom rijdende voertuigen. Alle drie de bedrijven hebben een hoog innovatief karakter waarbij ontwikkeling, productie en software centraal staan. Bij Lowpad werken veel programmeurs en ontwikkelaars. Voor deze mensen is kantoorruimte nodig. Daarnaast zal een deel van het pand gebruikt worden voor de assemblage en het testen van de autonoom rijdende voertuigen. Daarnaast zal een deel gebruikt worden als magazijn. Het bedrijfspand van Lowpad heeft een oppervlakte van 4.000 m² (waarvan 1.600 m² kantoor, een test- en lichte assemblageruimte van 1.600 m² en 800 m² opslag).



Afbeelding 5: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)



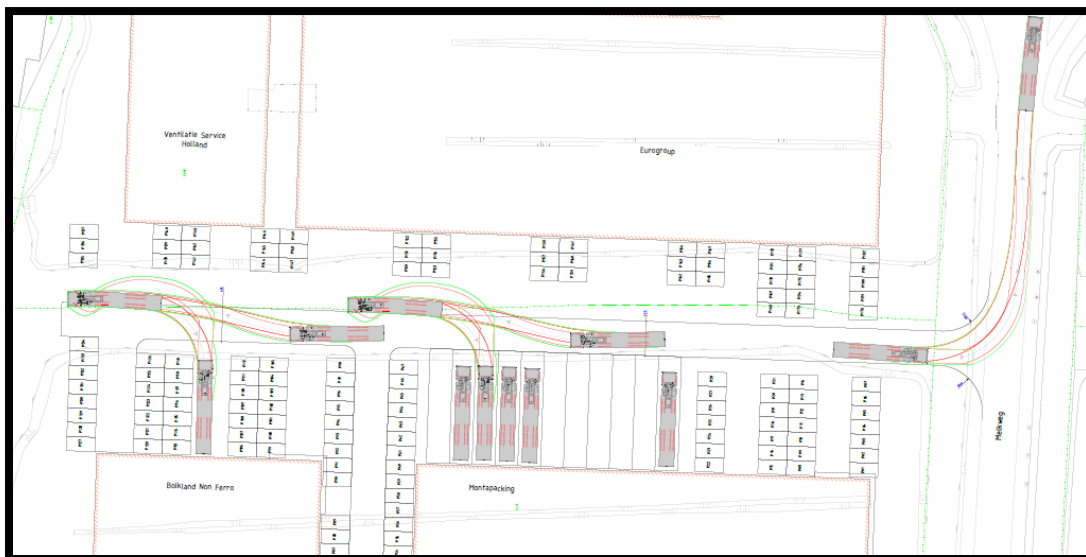


Afbeelding 6: Impressies nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting bedrijventerrein

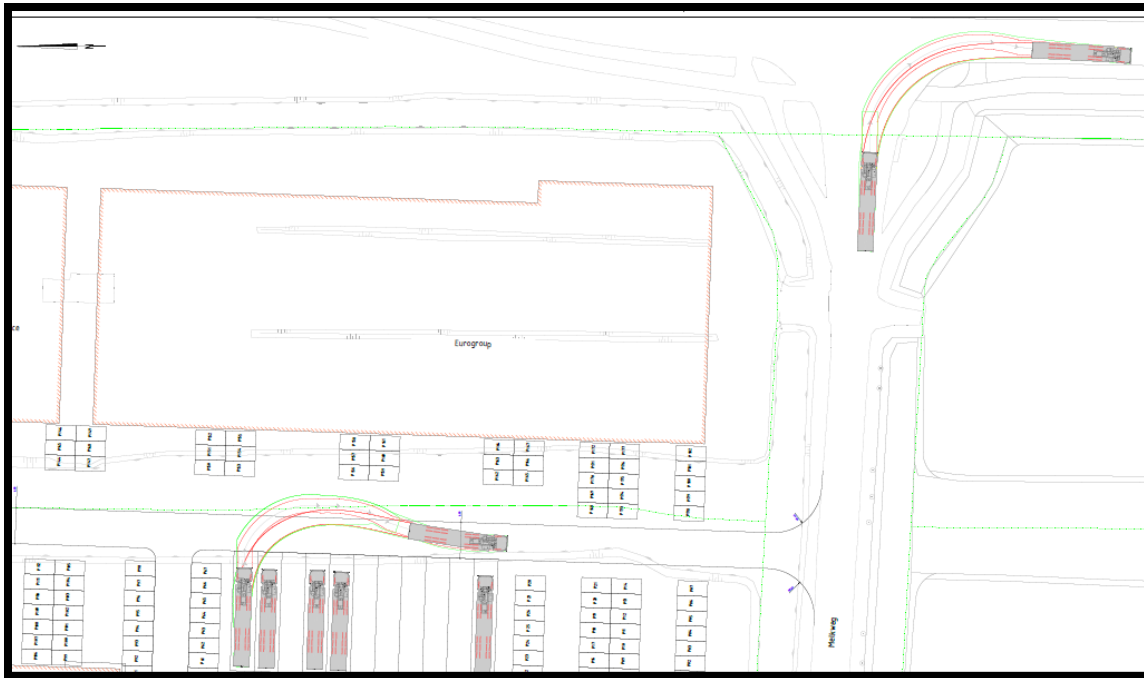
Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een uitrit op de Melkweg. Op het perceel wordt een toegangsweg gerealiseerd waarmee alle bedrijven worden ontsloten. De nieuwe toegangsweg wordt boven een bestaande watergang gerealiseerd. Derhalve wordt het gehele bedrijventerrein onderheid. Het terrein tussen de bedrijfspanden wordt een privaat gebied waarbij er één afsluitbare ontsluiting komt op de Melkweg. Om deze reden is er bewust voor gekozen om de oost-west weg niet aan te sluiten op de Weideweg. Bij de uitwerking van het binnenterrein is rekening gehouden met bochtstralen van vrachtwagens. Voor het uitdraaien van het verkeer wordt gebruik gemaakt van het totale gezamenlijke binnenterrein. Het bedrijventerrein heeft een goede bereikbaarheid (nabij de Wervenkampweg en de N214) wat zeer belangrijk is voor de bedrijven.



Afbeelding 7: Verkeerssimulatie 1 draaicirkels vrachtwagens (uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 8: Verkeerssimulatie 2 draaicirkels vrachtwagens (uitvergroot in bijlage)



Afbeelding 9: Verkeerssimulatie 3 draaicirkels vrachtwagens (uitvergroot in bijlage)

Verkeersgeneratie

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. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In de berekening is uitgegaan van de minimale kencijfers gelegen in de 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied.

Tabel 1: Verkeersgeneratie (o.b.v. CROW-publicatie 381)

	BVO m ²	Kengetal (per 100 m ² BVO)	Verkeers- bewegingen	Subtotalen
Blokland non Ferro montage	2000	9,1	182	
Blokland non Ferro kantoor	450	7,9	35,6	
Blokland non Ferro opslag	900	3,9	35,1	
				252,7
Monta distributie	6200	3,9	241,8	
Monta kantoor	200	7,9	15,8	
				257,6
Ventilatieservice kantoor	100	7,9	7,9	
Ventilatieservice opslag	900	3,9	35,1	
				43
Eurogroep kantoor	1600	7,9	126,4	
Eurogroep testruimte	1600	3,9	62,4	
Eurogroep opslag	800	3,9	31,2	
				220
Totaal			773,3	
Totaal verkeersgeneratie				774 verkeersbewegingen

Een verkeersgeneratie van 774 verkeersbewegingen is echter niet reëel wanneer dit wordt afgezet tegen de door de bedrijven aangegeven bedrijfsinformatie. In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen lager liggen. De verkeerstoename is daarmee dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Het bedrijventerrein heeft een goede ontsluiting via de Wervenkampweg en de N214.

Indicatie van het aantal arbeidskrachten per bedrijf

Blokland non Ferro

Het bedrijf telt ca. 25 medewerkers.

Monta

Het bedrijf telt ca. 60 medewerkers in dagdienst en ca. 50 medewerkers in de avonddienst. Hierbij moet worden opgemerkt dat 15% van deze mensen bestaat uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Deze zullen altijd met een busje worden gebracht en gehaald.

Ventilatieservice Holland

Het bedrijf telt bij aanvang ca. 3 medewerkers.

TTA/Eurogroep

Het bedrijf telt bij aanvang ca. 60 medewerkers. Een eerder gedaan onderzoek wijst uit dat > 40% op de fiets komt.

Indicatie aantal bezoekers

Blokland non Ferro

- Klant/leverancier bezoek met personenauto: 5 per week;
- Bode: 2 bezoekers per week;
- Afhaal met bakwagen: 2 per week;
- Trailerwagen: 1 per week;

Monta

- Vrachtwagens aanleveren: 18 per dag;
- Vrachtwagens ophalen: 6 per dag;
- Bezoekers (personenauto's): ca. 3 per dag;

Ventilatieservice Holland

- Klantbezoek met personenauto: 1 per week;
- Koeriers met bus brengen DHL, TNT, GLS: ca. 2 per week;
- Vrachtwervoerder c.q. bakwagens voor laden of lossen: ca. 1 per week.

TTA/Eurogroep

- Klantbezoek met personenauto: 4 per week;
- Koeriers met bus brengen en afhalen, DHL, TNT, Fedex, GLS: ca. 5 per week;
- Vrachtwervoerder c.q. bakwagens voor laden of lossen: ca. 3 per week;
- Vrachtwervoerder c.q. trailerwagens voor laden of lossen: ca. 4 per week.

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 '(Rest) bebouwde kom'.

Parkeernormen

Voor de bedrijven zijn de volgende gemiddelde parkeernormen van toepassing:

Tabel 2: Parkeernormen		
	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

Parkeerbehoefte

Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

Tabel 3: Parkeerbehoefte (conform 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020')				
	BVO (m ²)	Norm	Parkeerbehoefte	Subtotalen
Blokland non Ferro montage	2000	2,4	48	
Blokland non Ferro kantoor	450	2,6	11,7	
Blokland non Ferro opslag	900	1,1	9,9	
				69,6
Monta distributie	6200	1,1	68,2	
Monta kantoor	200	2,6	5,2	
				73,4
Ventilatieservice kantoor	100	2,6	2,6	
Ventilatieservice opslag	900	1,1	9,9	
				12,5
Eurogroep kantoor	1600	2,6	41,6	
Eurogroep testruimte	1600	1,1	17,6	
Eurogroep opslag	800	1,1	8,8	
				68
Totaal			223,5	
Totaal benodigde parkeerplaatsen	224 parkeerplaatsen			

De parkeernorm van 224 parkeerplaatsen is echter niet reëel wanneer dit wordt afgezet tegen de door de bedrijven aangegeven praktisch benodigde aantal parkeerplaatsen. In sommige gevallen is de parkeernormberekening bijna twee keer zoveel dan het bedrijf personeel heeft. Dit vraagt derhalve om een maatwerk-oplossing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hierbij rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. Theoretisch kunnen er zich in de toekomst weer andere bedrijven vestigen (om te voorkomen dat deze bedrijven in de knel komen met het aantal parkeerplaatsen).

De gemeente Molenlanden heeft besloten voor dit plan af te wijken van de richtlijnen voor het aantal parkeerplaatsen welke zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Er is besloten om in plaats van de normen uit onze 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' (wat uitgaat van het gemiddelde uit de bandbreedte van de CROW-beleid) het minimum van deze bandbreedte te hanteren. Uitgaande van de minimale parkeernormen conform de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) komt de parkeerbehoefte uit op 180 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het terrein tussen de bedrijfspanden worden in totaal 182 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 7). De situatietekening parkeren is toegevoegd in de bijlage. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd in de omliggende groenstroken niet geparkeerd kan worden ten einde de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Tabel 4: Parkeerbehoefte (o.b.v. minimale parkeernorm CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018))

	BVO (m²)	Norm	Parkeerbehoefte	Subtotalen
Blokland non Ferro montage	2000	2,1	42	
Blokland non Ferro kantoor	450	2,3	10,3	
Blokland non Ferro opslag	900	0,8	7,2	
				59,5
Monta distributie	6200	0,8	49,6	
Monta kantoor	200	2,3	4,6	
				54,2
Ventilatieservice kantoor	100	2,3	2,3	
Ventilatieservice opslag	900	0,8	7,2	
				9,5
Eurogroep kantoor	1600	2,3	36,8	
Eurogroep testruimte	1600	0,8	12,8	
Eurogroep opslag	800	0,8	6,4	
				56
Totaal			179,2	
Totaal benodigde parkeerplaatsen	180 parkeerplaatsen			

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen aan de randen van kernen wenselijk zorg te dragen voor een passende landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Door landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht is een stedenbouwkundige landschappelijke verkenning en analyse uitgevoerd gericht op de landschappelijke hoofdstructuur en landschappelijke kwaliteit.

Gebiedsomschrijving

Het landschapstype rond Bleskensgraaf betreft het slagenlandschap. Dit wordt gekenmerkt door lange rechte kavelscheidingssloten die vaak min of meer in noord-zuidrichting lopen. Veelal haaks daarop liggen buurtwegen in de vorm van lint-bebouwing of landbouwontsluitingswegen. De dorpen liggen daar als woonclusters binnen. Vaak is het hoogste punt de kerktoren. De hoogte en massa wordt veelal gevormd door erfbeplanting en bebouwing. Van een afstand is een groene horizon kenmerkend waarbinnen de gebouwen ingekaderd zijn door bomen en bosschages. Aan de randen van de kernen liggen vaak bedrijventerreinen. Bleskensgraaf vormt bij bovengenoemde karakteristieken geen uitzondering. Het gebied wordt gekenmerkt door een groen kader en groene uitstraling en hierbij is het streven dit ook in de nieuwe ontwikkelingen door te zetten zodat er een aanvulling plaats vindt op de ontwikkeling van een sterk groen kader. Dit zorgt voor een zachte overgang naar het open veenweide landschap en zet streekeigen inheemse beplanting in om het landschappelijk karakter van de dorpsrand te versterken en de overgang naar het buitengebied te verzachten.

Ontwerputgangspunten

Op basis van de verkenning en analyse van het gebied en op basis van de landschappelijke kwaliteit en de landschappelijke hoofdstructuur zijn ontwerputgangspunten geformuleerd:

Uitgangspunten t.a.v. de uitgezoomde situatie in ruimere setting

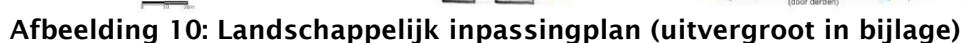
De bedrijventerreinen grenzend aan het buitengebied dienen te worden voorzien van gepaste landschappelijke beplanting. In lijn met de analyse betekent dit de toepassing van boombeplanting met een gemiddelde hoogte onder de bestaande gebouwen en erfbeplanting. Hierbij dient wat betreft de hoogte van de beplanting wel rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. Door deze toepassing wordt vanuit de omgeving een basis gecreëerd voor een wenselijke overgang naar het buitengebied. Wat betreft de vormgeving van de bedrijfspanden wordt qua architectuur, materiaalgebruik, kleurstelling etc. gekozen voor een landelijke ingetogen uitstraling.

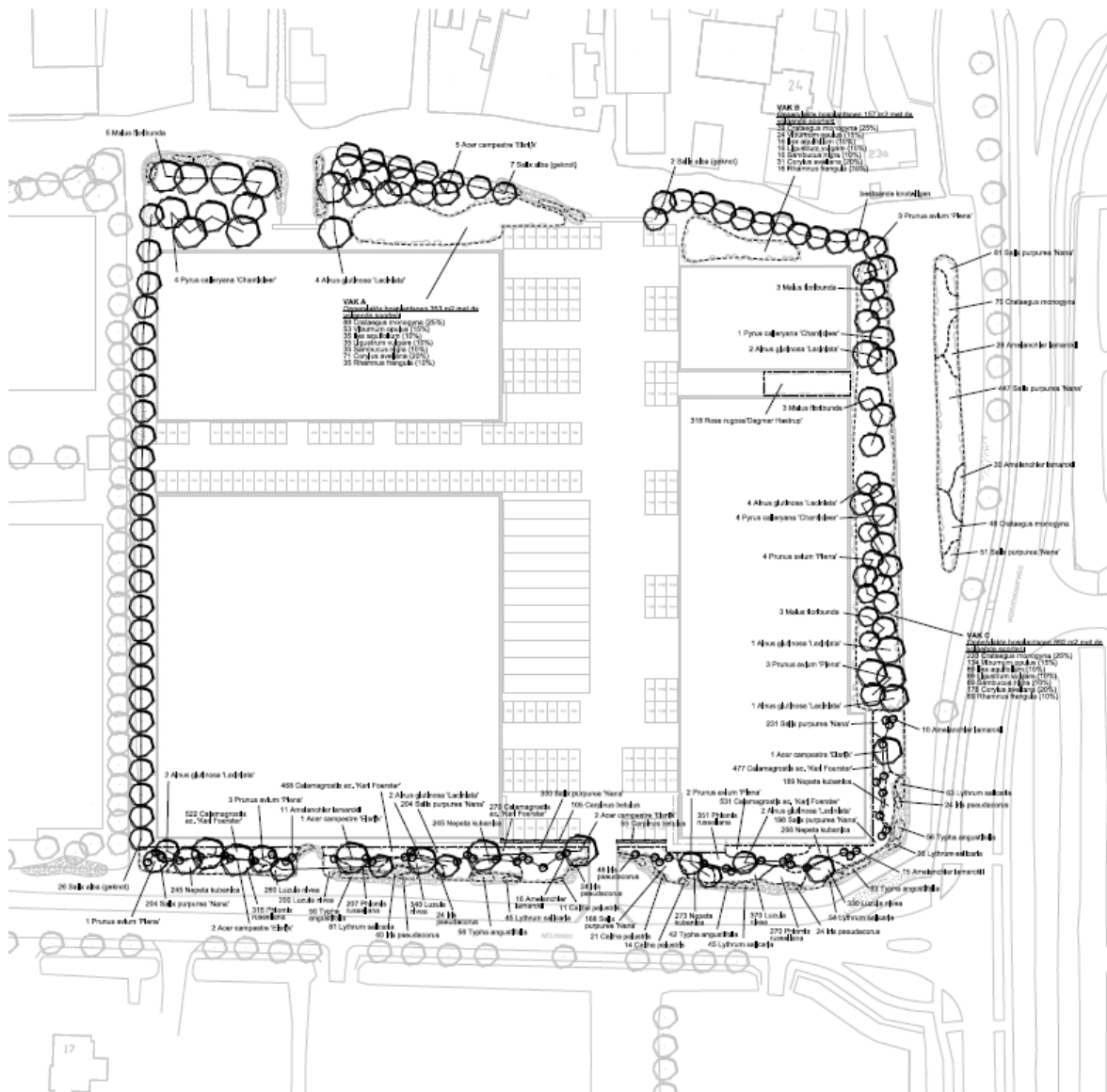
Uitgangspunten t.a.v. het betreffende plangebied

De bedrijfshallen worden gevormd door een ensemble van rechthoekige bouw-massa's. De bouwmassa's dienen zo ver mogelijk naar het midden van het terrein worden gepositioneerd om enerzijds voldoende ruimte over te houden voor o.a. parkeren en anderzijds de maximale ruimte te houden voor de inpassing van beplanting langs de buitenranden. Daarnaast is er ruimte om diversiteit te creëren in de vier buitenzijden. Grenzend aan de vier zijden bevinden zich terrein onderdelen met elk een eigen karakteristiek en functie. Dit wordt nader toegelicht in het landschappelijk inpassingsplan dat is toegevoegd in de bijlage).

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Om nadelige gevolgen voor de molenbiotoop uit te sluiten is door de landschapsarchitect tevens een beplantingsplan opgesteld. In het beplantingsplan is rekening gehouden met de hoogte van de beplanting teneinde nadelige gevolgen voor de molenbiotoop uit te sluiten. Het landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan zijn uitvergroet toegevoegd in de bijlage.

De totale oppervlakte aan bedrijfspanden is voor een bedrijventerrein erg laag. De verkeers- en parkeerruimte ligt tussen de bedrijfspanden. Geparkeerde (vracht)auto's worden hiermee uit het zicht onttrokken. Het bedrijventerrein wordt op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast in het bestaande landschap. Tevens wordt hiermee werkgelegenheid in een landelijke setting met oog voor landschappelijke- en ecologische waarden gecreëerd. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het landschappelijk inpassingsplan en daarmee de inpassing van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving.





Afbeelding 11: Beplantingsplan (uitvergroet in bijlage)

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. 2 hectare. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ vereist.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Is er behoefte naar de ontwikkeling?

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. Het plan speelt in op de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden/de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het plan, de afronding van het bedrijventerrein Melkweg

Bleskensgraaf (fase 2) is opgenomen in de regionale bedrijventerreinenstrategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden als zacht plan. Het plan is regionaal afgestemd binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Het plan voorziet verder 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 en onderwijs/educatie in de gemeente Molenlanden. Onderdeel van het plan is Molenlanden Technology Center. Scholen/instanties kunnen gebruik maken van speciaal hiervoor ingerichte educatiezalen in Molenlanden Technology Center. In deze zalen kunnen ook medewerkers van de bedrijven binnen Molenlanden Technology Center gastlessen verzorgen. Het plan zal resulteren in toenemende werkgelegenheid. Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Bleskensgraaf.

Waarom kan het niet binnen bestaand stedelijk gebied?

In eerste instantie is door de gemeente 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 een afronding van het bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf (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'.

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 van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaak 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. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland gepubliceerd. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevend 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).

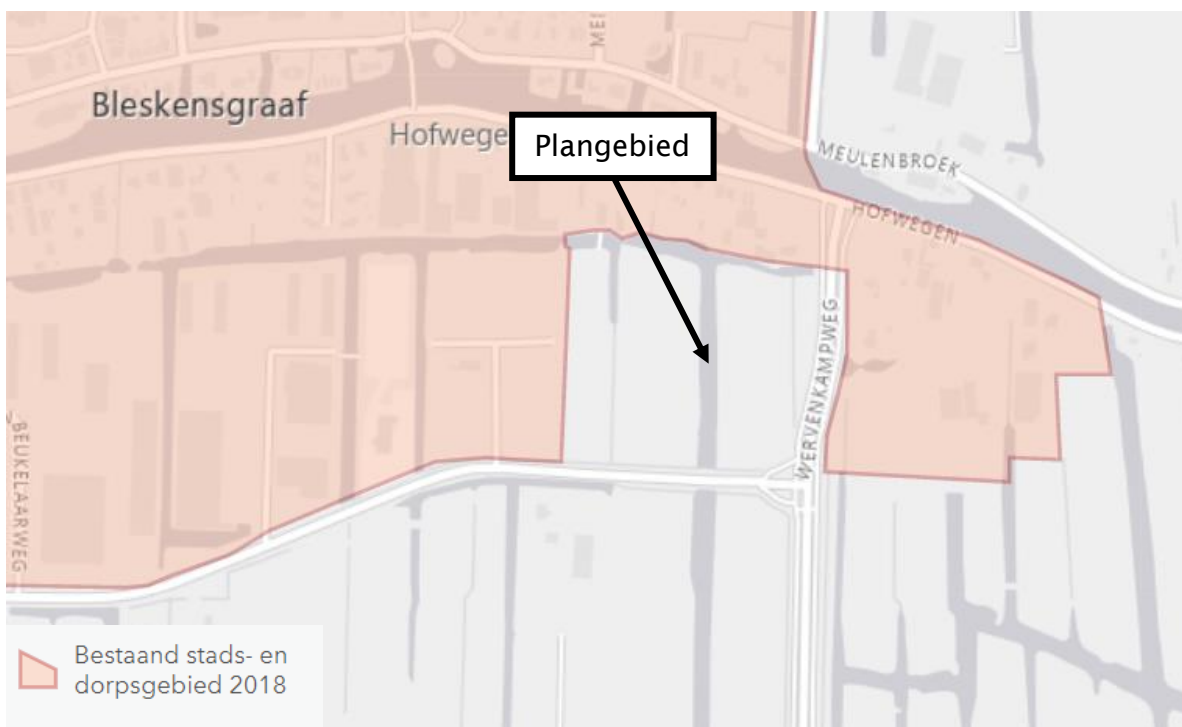
Stedelijke ontwikkelingen

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. 2 hectare. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft een afronding van het bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf (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 12: 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.

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'.



Afbeelding 13: Provinciale kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)

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 14: 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 betreft de afronding van het bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf (fase 2). Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is door landschapsarchitect Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht een stedenbouwkundige landschappelijke verkenning en analyse uitgevoerd gericht op de landschappelijke hoofdstructuur en landschappelijke kwaliteit. Naar aanleiding hiervan is een landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2.3). Het bedrijventerrein wordt op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast in het bestaande landschap. Tevens wordt hiermee werkgelegenheid in een landelijke setting met oog voor landschappelijke-

en ecologische waarden gecreëerd. Het bedrijventerrein wordt voorzien van een groene omzoming middels streekeigen beplanting, waarbij rekening is gehouden met de hoogte van de beplanting in relatie tot de molenbiotoop. Over de toegangsweg, gelegen op een bestaande watergang, blijft het doorzicht behouden. Aan de noordzijde worden insteken in de bestaande watergangen gemaakt teneinde de oude slagenverkaveling te accentueren. De gebiedsvreemde bocht in de Wervenkampweg in aansluiting met de Hofwegen wordt uitgebreid met een waterelement. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt langs de zuidzijde van de Melkweg watercompensatie gerealiseerd waarbij de nadruk ligt op een passende landschappelijke inpassing. Van de Wervenkampweg kijkend levert dit een bijdrage aan zowel de beleving en landschappelijke inpassing van de achterzijde van het lint, als aan landschappelijk herstel. De totale oppervlakte aan bedrijfspanden is voor een bedrijventerrein erg laag. De verkeers- en parkeerruimte ligt tussen de bedrijfspanden. Geparkeerde (vracht)auto's worden hiermee uit het zicht onttrokken. In het beplantingsplan is rekening gehouden met de hoogte van de beplanting teneinde nadelige gevolgen voor de molenbiotoop uit te sluiten. Het groen zal met regelmaat door de aangrenzende bedrijven worden onderhouden. Tevens zijn in het plan duurzaamheidsmaatregelen toegepast die ten goede komen van de ruimtelijke kwaliteit en de klimaatadaptatie. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het landschappelijk inpassingsplan en daarmee de inpassing van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving.

Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Hofwegense Molen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van gebouwen en beplanting. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.2.2 en 4.8. De provincie Zuid-Holland heeft wat betreft de molenbiotoop aangegeven akkoord zijn met het plan en de onderbouwing van de gebruikmaking van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. 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 voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend 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 van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie ‘transformeren’. Door een landschapsarchitect is een landschappelijk inpassings- en beplantingsplan opgesteld waarin behalve de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het landschappelijk inpassingsplan en daarmee de inpassing van de bedrijfsgebouwen in zijn omgeving.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 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 de realisatie van een bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 2 hectare. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft een afronding van het bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf (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).

Bescherming Molenbiotoop

In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn – met het oog op een afweging van de molenbelangen – instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels dient een bestemmingsplan bij vaststelling getoetst te worden. Artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland vermeldt hierover:

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Molens en de daarbij behorende molenbiotopen zijn onderdeel van de CHS. In deze verordening is voor de omgeving van traditionele molens regelgeving opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale

bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. Voor molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere soms conflicterende belangen die daar een rol spelen.

De 1:100 regel houdt in dat per 100 meter de toegestane hoogte voor bebouwing en beplanting met 1 meter toeneemt. De 1:30 regel houdt in dat per 30 meter de toegestane hoogte met 1 meter toeneemt. Voor zover de molenbiotoop deels binnen en deels buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, kan vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied worden gerekend met de andere regel. Dus als de molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte tot de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter en vanaf die grens met 1 meter per 100 meter.

Als de molen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte eerst met 1 meter per 100 meter en vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter. In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

De categorie 'molens met een bijzondere molenbiotoop' omvat enkele incomplete molens, opnieuw opgebouwde molens en verplaatste molens. De afwijkingsmogelijkheid in het tweede lid biedt de gemeente de ruimte om bij uitzondering af te wijken van deze bijzondere molenbiotoop.

Artikel 6.34 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

Een gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheid om in relatief beperkte mate af te wijken van de regels in deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt gemeenten enige nadere afwegingsruimte, omdat het in concrete gevallen onredelijk kan zijn functies geheel op slot te zetten of verplaatsing van functies of gebouwen onmogelijk te maken. Een beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening kan bijvoorbeeld een reden zijn om deze afwijkingsmogelijkheid te hanteren. De gemeente moet het gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid voldoende motiveren en de provincie vertrouwt erop dat de toepassing geschiedt in goed overleg. Een gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheid om in beperkte mate af te wijken van de maten en normen die zijn voorgeschreven in deze verordening en kan beperkte uitbreiding mogelijk maken van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in

overeenstemming zijn met deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling. Deze mogelijkheid wordt geboden omdat het onredelijk kan zijn deze functies geheel op slot te zetten. Omdat het gaat om een beperkte uitbreiding zal eventuele aantasting van de in het geding zijnde provinciale belangen in het algemeen nihil zijn. De gemeente moet dit wel motiveren bij de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid. De bepaling biedt bovendien de ruimte om tot een beter eindresultaat te komen, voor zowel de betrokken provinciale belangen als de betrokken gemeentelijke belangen.

In het plan is rekening gehouden met de windvang van de nabijgelegen molen 'Hofwegense Molen'. In hoofdstuk 4.8 'Molenbiotoop' is beschreven dat het plan geen onevenredige negatieve invloed heeft op de vrije windvang van de Hofwegense molen. Ter bescherming van de molenbiotoop wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' overgenomen in het bestemmingsplan.

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 en onderwijs/educatie in de gemeente Molenlanden. Onderdeel van het plan is Molenlanden Technology Center. Scholen/instanties kunnen gebruik maken van speciaal hiervoor ingerichte educatiezalen in Molenlanden Technology Center. In deze zalen kunnen ook medewerkers van de bedrijven binnen Molenlanden Technology Center gastlessen verzorgen. Het plan zal resulteren in toenemende werkgelegenheid. Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Bleskensgraaf.

Het bedrijventerrein wordt op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast in het bestaande landschap. Tevens wordt hiermee werkgelegenheid in een landelijke setting met oog voor landschappelijke- en ecologische waarden gecreëerd. Het bedrijventerrein wordt voorzien van een groene omzoming middels streekeigen beplanting. 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 Bleskensgraaf. De regiogemeenten hebben afgesproken dat de ontwikkeling van kleinschalig bedrijventerrein (maximaal 3 hectare) regionaal wordt gemeld en afgestemd. De uitbreiding van bedrijventerrein Melkweg (fase 2) is opgenomen in de bedrijventerreinenstrategie als zacht plan. Het plan is regionaal afgestemd binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Op 29 maart 2011 is de 'Structuurvisie Graafstroom' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft de ambitie om lokaal gebonden bedrijvigheid te faciliteren in haar ruimtebehoefte. Uitbreiding kan uitsluitend plaatsvinden grenzend aan bestaande terreinen, waarbij uitbreiding van het bedrijventerrein bij Bleskensgraaf (Melkweg) de voorkeur heeft.

Het plan betreft de afronding van het bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf (fase 2). Het bedrijventerrein wordt op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast in het bestaande landschap. Tevens wordt hiermee werkgelegenheid in een landelijke setting met oog voor landschappelijke- en ecologische waarden gecreëerd.

3.4.2 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 vier 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. De bedrijven hebben een maatschappelijke functie in de vorm van werkgelegenheid en onderwijs/educatie in de gemeente Molenlanden. Het plan zal resulteren in toenemende werkgelegenheid. Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Bleskensgraaf.

3.4.3 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 vier lokaal en regionaal gebonden bedrijven. Hiermee worden de bedrijven de mogelijkheid geboden om te innoveren en zich verder te ontwikkelen. Het bedrijventerrein heeft een goede bereikbaarheid (nabij de Wervenkampweg en de N214) wat zeer belangrijk is voor de bedrijven.

3.4.4 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 afronding van het bedrijventerrein Melkweg te Bleskensgraaf. 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 ingepast in het landschap. Tevens zijn in het plan duurzaamheidsmaatregelen toegepast aan de hand van het ‘Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen’. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.12.

3.5 Conclusie

Op basis van het beleidskaders kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan voldoet aan ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’.
- Het bedrijventerrein wordt op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast in het bestaande landschap.
- De uitbreiding van bedrijventerrein Melkweg (fase 2) is opgenomen in de bedrijventerreinenstrategie als zacht plan. Het plan is regionaal afgestemd binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
- Het plan geeft een positieve impuls aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp Bleskensgraaf.

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). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

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 2 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. 2 hectare. Het plan voorziet in een concrete uitbreidingsbehoefte van vier 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. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

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 17.7 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 17.7 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

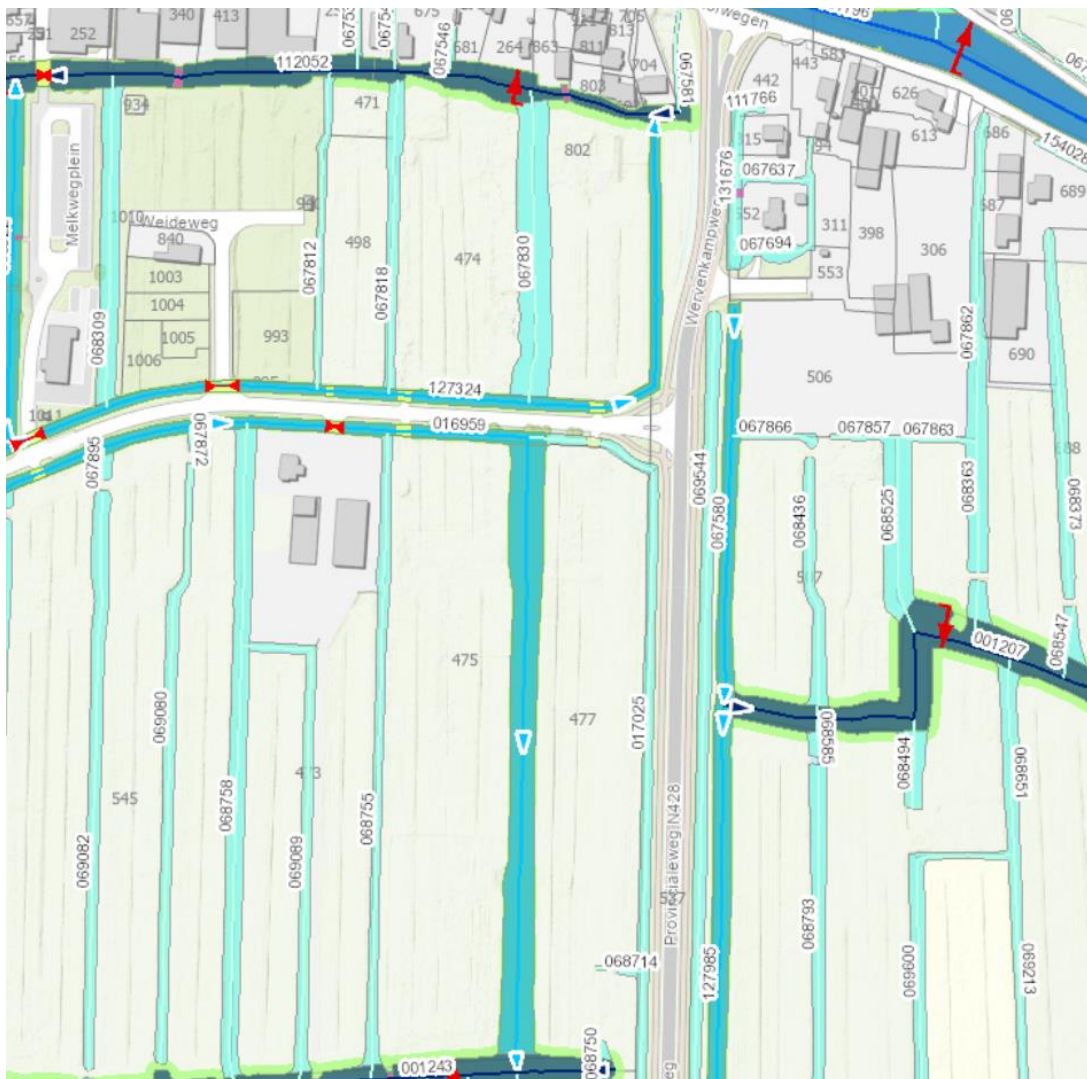
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De 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.

Watergangen

In de omgeving het plangebied zijn meerdere A- of B-watergangen gelegen. De werkzaamheden vinden (deels) plaats in de beschermingszones van deze watergangen. Tevens worden ten behoeve van het bedrijventerrein enkele watergangen gedempt. 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).



Afbeelding 15: Uitsnede Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW014. Het peilgebied betreft NDW014 heeft een zomer- en winterpeil van 2,24 m – NAP en 2,34 m – NAP. Conform het beleid van het waterschap Rivierenland geldt ten aanzien van de drooglegging 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.

Dit betekent dat de weg 1 meter hoger en de gebouwen 1,3 meter hoger moeten worden gerealiseerd. Dit is in het kader van het landschap (de omgeving) en de molenbiotoop niet wenselijk is. Derhalve is door Adcim B.V. onderzoek gedaan naar het gewenst vloer- en wegpeil voor de ontwikkeling, waarbij dat de bebouwing, maar ook de gehele buitenruimte (behoudens groen natuurlijk) wordt onderheid. Zettingen zijn daarmee uitgesloten en er kan lager worden gebouwd. De notitie is toegevoegd in de bijlage.

Aansluiting op Melkweg

Het bedrijventerrein zal ontsloten worden via de Melkweg. Middels een inmeting is in beeld gebracht wat hier de hoogtes van zijn. De inmeting is toegevoegd in de

bijlage. De as-hoogte hiervan is ingemeten op -1,50 m tot -1,80 m t.o.v. NAP. Om hier goed op aan te kunnen sluiten wordt een as-hoogte van de nieuwe wegen geadviseerd van ca. 1,50 m – NAP. Het is gebruikelijk om een vloerpeil ca. 0,30 m hoger te kiezen dan het straatpeil.

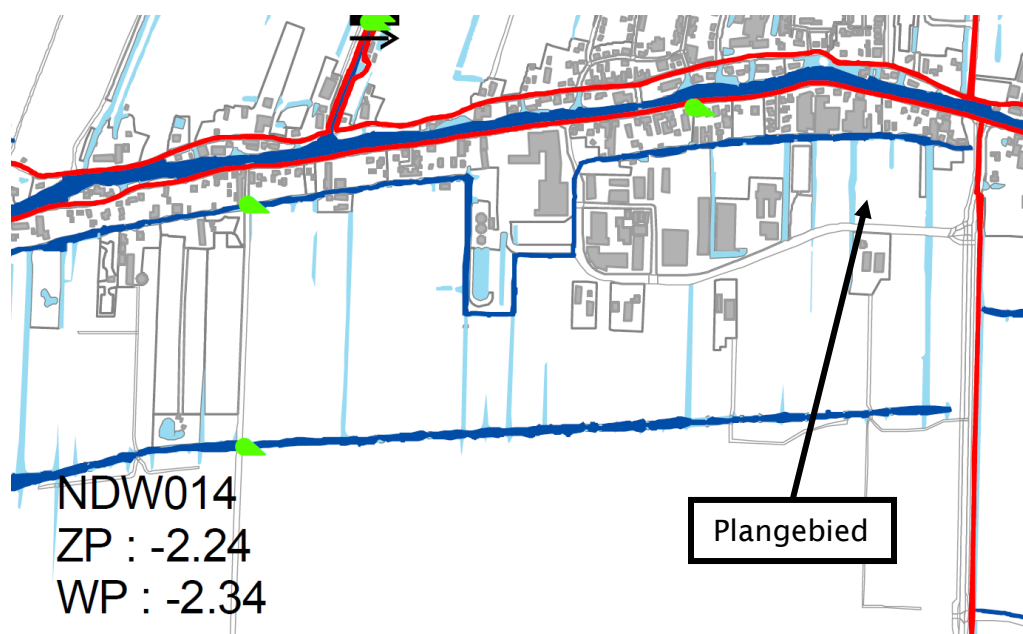
Drooglegging

Op basis van het polderpeil en de gewenste drooglegging kan ook het straatpeil afgeleid worden. Conform Stowa publicatie 2010 w01, Aanleghoogte van nieuwe woningen in relatie tot wateroverlast, kan is een drooglegging van 1,20 tot 1,50 m aan te bevelen in een vroeg stadium van de ontwikkeling. Naarmate er meer informatie beschikbaar komt is het mogelijk om op basis van de ontwateringsdiepte (afstand tussen maximale grondwaterstand en maaiveld) het straatpeil te bepalen. In de Stowa publicatie wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m geadviseerd bij weinig belaste wegen en 1,0 m bij primaire wegen. Op het bedrijventerrein zal dit beperkt waardoor een ontwateringsdiepte van 0,70 m mogelijk is. Door een drain mee te leggen in het cunet en die aan te sluiten op het oppervlaktewater zal de GHG zich op polderpeil bevinden. Op basis hiervan wordt geadviseerd de rijbaan op minimaal 0,70 m t.o.v. het zomerpeil aan te leggen, wat op 1,54 m – NAP uitkomt.

Wateroverlast

Binnen het waterschap Rivierenland wordt er rekening gehouden met een peilstijging in het oppervlaktewater van 0,70 m tijdens regenduurlijn van Buishand en Velds T=100+10%. Om dan geen overlast te krijgen dient de weg hoger te liggen dan deze 0,70 m. Rekening houdend met een restzetting van 0,10 m wordt op basis hiervan geadviseerd de rijbaan op minimaal 0,80 m t.o.v. het zomerpeil aan te leggen, wat op 1,44 m – NAP uitkomt.

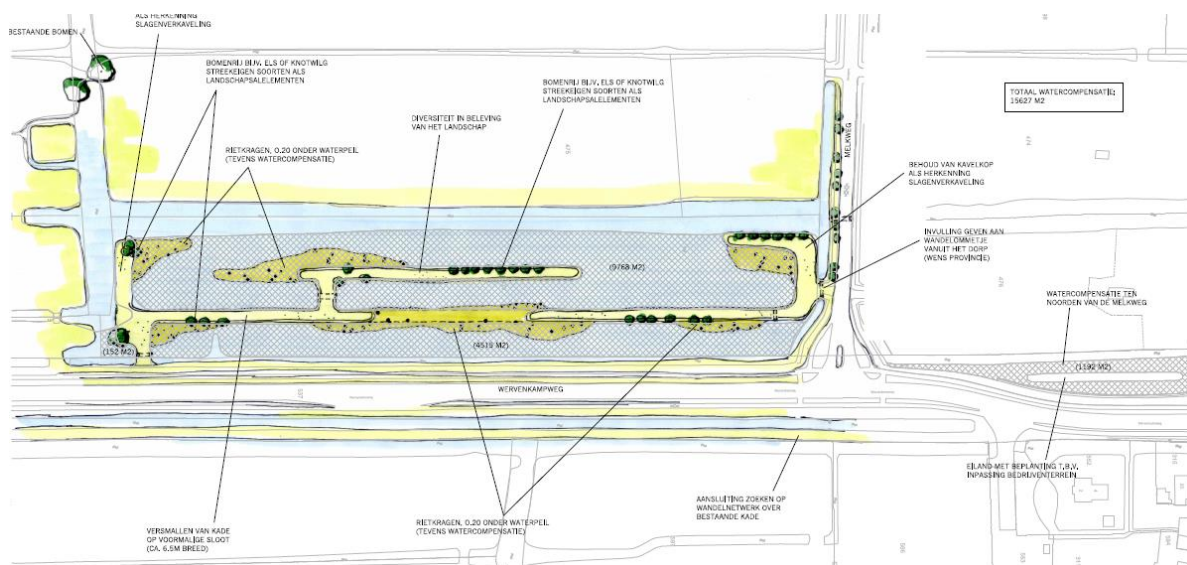
Concluderend wordt gesteld dat de minimale hoogte van het straatpeil wordt voorgeschreven door mogelijke wateroverlast. Dit betreft dan 1,44 m – NAP. Bij een vloerpeil van 0,30 m hoger, komt dit op 1,14 m – NAP uit. Geadviseerd wordt om deze waarden minimaal aan te houden.



Afbeelding 16: Uitsnede peilgebiedenkaart

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 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2 . Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m^2 . De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Om aan de watercompensatieplicht te voldoen wordt in de omgeving van het plangebied oppervlaktewater gegraven. Ten eerste, wordt de gebiedsvreemde bocht in de Wervenkampweg in aansluiting met de Hofwegen uitgebreid met een waterelement. Ten tweede, wordt aan de zuidzijde van het plangebied langs de zuidzijde van de Melkweg watercompensatie gerealiseerd. De nieuwe waterpartijen zullen, omdat het water als watercompensatie dient, een B-status krijgen. De waterpartijen dienen daarmee te voldoen aan de minimale afmetingen voor B-watergangen zoals in de Keur is aangegeven. De watercompensatie zal onder regie van de gemeente Molenlanden worden gegraven.



Afbeelding 17: Watercompensatietekening (uitvergroot in bijlage)

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringssysteem 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.

Door Adcim B.V. is een rioolontwerp inclusief hydraulische berekeningen opgesteld. Het rioolplan is toegevoegd in de bijlage.

Het bedrijventerrein wordt een privaat gebied. Het plan is om het gehele bedrijventerrein, inclusief verharding, gefundeerd uit te voeren. Het plan betreft daarmee vier bedrijfspanden op één onderheide betonplaat. In feite is sprake van één gebouw. Hierdoor worden toekomstige zettingen zo veel mogelijk voorkomen.

Het uitgangspunt van het rioolplan is dat er een gescheiden rioolsysteem wordt aangebracht. Voor het DWA geldt dat er een verbinding wordt gelegd met het gemeentelijke systeem. De aansluiting op het gemeenteriool zal aan de rand van het plangebied bij de Weidestraat plaatsvinden. De riolering zal in de gebouwde voorziening (gebouwen en onderheide verharding) worden opgenomen tot aan de perceelgrens. Het plan is om een drempel in te richten tussen de laaddock en de straat, zodat het regenwater niet via de straat de laaddock bereikt en op de lijngoot afstroomt.

Voor het HWA geldt dat er een verbinding wordt gelegd met het oppervlaktewater, waarin een uitstroombak(ken) uitstroomt. Overtollig hemelwater wordt direct afgevoerd op omliggende watergangen. Dit geldt overigens ook voor de terreinverharding. Bij het HWA systeem wordt het water via een bodem- of bermpassage geloosd op het oppervlaktewater.

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

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.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen.

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 5: 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

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2021) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie van 14,67 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,05 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,79 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 bedrijventerrein te realiseren met vier bedrijfspanden voor de bedrijven TTA/Eurogroep, Monta, Blokland Non Ferro, Ventilatieservice Holland. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met de NIBM-tool berekend of de toename van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van de minimale verkeersgeneratie op grond van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) dat 7,5% van deze verkeersgeneratie voertuigbewegingen met zwaar vrachtverkeer betreft. Zoals in paragraaf 2.2.2 Verkeer en parkeren beschreven zal de verkeersgeneratie van het plan in de praktijk echter lager liggen dan de minimale verkeersgeneratie op grond van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Daarnaast zal het aandeel vrachtverkeersbewegingen tevens in de praktijk lager liggen. De vier bedrijven is gevraagd een indicatie te geven van de verwachte (vracht)verkeersbewegingen. De bedrijven geven aan dat er, uitgaande van een worstcasescenario, sprake is van max. 52 vrachtbewegingen.

Desondanks blijkt uit de NIBM-tool dat de toename van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Tabel 6: Verkeersgeneratie (o.b.v. CROW-publicatie 381)				
	BVO m²	Kengetal (per 100 m² BVO)	Verkeers- bewegingen	Subtotalen
Blokland non Ferro montage	2000	9,1	182	
Blokland non Ferro kantoor	450	7,9	35,6	
Blokland non Ferro opslag	900	3,9	35,1	
				252,7
Monta distributie	6200	3,9	241,8	
Monta kantoor	200	7,9	15,8	
				257,6
Ventilatieservice kantoor	100	7,9	7,9	
Ventilatieservice opslag	900	3,9	35,1	
				43
Eurogroep kantoor	1600	7,9	126,4	
Eurogroep testruimte	1600	3,9	62,4	
Eurogroep opslag	800	3,9	31,2	
				220
Totaal			773,3	
Totaal verkeersgeneratie				774 verkeersbewegingen

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	774
Aandeel vrachtverkeer	7,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard en 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 7: 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

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

Monta

Monta helpt webshops groeien via fulfilment en magazijnsoftware. Via de fulfilment tak wordt de volledige logistiek voor ruim 1.500 webshops verzorgd vanuit 15 onafhankelijke vestigingen in Nederland. Monta's klanten hebben tevens toegang tot Monta's zelfgebouwde software, zo hebben de webshops real-time inzicht in alle data m.b.t. de orders en voorraad. Sinds enkele jaren biedt Monta haar zelf

ontwikkelde software ook aan webshops met eigen magazijnen voor optimale procesinrichting. Het bedrijfspand wordt gebruikt als distributiehuis voor het verwerken van consumenten orders voor webshops. In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is geen specifieke categorie opgenomen voor een packaging- en fulfilmentbedrijf. Gezien de schaal en aard van de werkzaamheden kan het bedrijf Monta worden geschaard in de milieucategorie 3.2. Voor het bedrijf geldt een richtand van 50 meter tot omliggende woningen.

De dichtstbijzijnde woning (Melkweg 17) is gelegen op meer dan 50 meter van het bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Blokland Non Ferro

Blokland is een familiebedrijf met 60 jaar geschiedenis en een sterke focus op de toekomst. Het bedrijf werkt met een team van ongeveer 55 mensen aan innovatieve producten voor scheepvaart en industrie. Blokland Non Ferro is een bedrijf gespecialiseerd in de ontwikkeling en productie van voorstuwingsinstallaties en besturingsinstallaties t.b.v. plezier en beroepsvaart. De twee hoofdactiviteiten bestaan uit koeling en voortstuwing voor de maritieme sector. De engineering ontwerpt oplossingen voor schepen op gebied van voortstuwing en besturing. Dit produceert Blokland met behulp van een modern machine park grotendeels in eigen huis. Dit jaar heeft men in Bleskensgraaf nieuwe huisvesting mogen realiseren voor 2 nieuwe onderdelen uit onze groep: GreenSonic en GreenPower Propulsion.

Daarmee bestaat de Blokland Groep uit:

- Blokland non ferro BV, Sliedrecht en verkoopkantoor in Beugen (ontwikkelen en produceren van warmtewisselaars voor scheepvaart en industrie).
- Machinefabriek Sliedrecht BV, Sliedrecht (machinefabriek met modern machinepark t.b.v. eigen productie en derden).
- Blokland Propulsion BV, Sliedrecht (ontwikkelen en produceren van voortstuwings- en roerasinstallaties voor scheeps- en jachtbouw).
- Poseidon Propulsion, Barendrecht (ontwikkelen en produceren van elektrische voortstuwingsopties voor beroeps en pleziervaart met Poseidon leveren we een belangrijke bijdrage aan het elektrificeren van grootstedelijk vervoer over het water).
- GreenSonic, Bleskensgraaf (ontwikkelen en produceren van ultrasoon anti aangroeisystemen voor maritieme en industriële toepassingen: de biocide vrije oplossing tegen aangroei).
- GreenPower Propulsion BV, Bleskensgraaf (ontwikkelen van hybride en elektrische motoren voor beroeps en pleziervaart: elektrisch varen voor schepen en jachten).

Voor Blokland non ferro en Poseidon zal het nieuwe bedrijfspand gebruikt gaan worden voor montage en testen van warmtewisselaars en montage van thusters e.d. (2000 m²), kantoor (450 m²) en opslag (900 m²). De productie (draaien, frezen, lassen, boren, zagen) van de componenten zal grotendeels in Sliedrecht blijven.

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is geen specifieke categorie opgenomen voor een dergelijk bedrijf. Gezien de schaal en aard van de bedrijfsactiviteiten kunnen de geplande bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Blokland Non Ferro op deze locatie worden geschaard in de milieucategorie 3.2. Voor het bedrijf geldt een richtand van 50 meter tot omliggende woningen.

De dichtstbijzijnde woningen (Hofwegen 28 t/m 31) zijn gelegen op meer dan 50 meter van het bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ventilatieservice Holland

Ventilatieservice Holland is een bedrijf gespecialiseerd in ventilatietechniek. Het bedrijfspand zal worden gebruikt voor een nieuwe afdeling van Ventilatie Service Holland. Het bedrijf is voornemens een online activiteit op te starten voor noviteiten op het gebied van ventilatietechniek. In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is geen specifieke categorie opgenomen voor een dergelijk bedrijf. Gezien de schaal en aard van de werkzaamheden kan het bedrijf Ventilatieservice Holland worden geschaard in de milieucategorie 2.0. Voor het bedrijf geldt een richtand van 10 meter tot omliggende woningen.

De dichtstbijzijnde woning (Hofwegen 23a) is gelegen op meer dan 10 meter van het bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

TTA/Eurogroep

TTA/Eurogroep is een bedrijf in ontwikkeling. Het bedrijf is ruim 20 jaar geleden in Bleskensgraaf begonnen als TTA (Tuinbouw Technisch Atelier) om tuinbouw-machines te maken. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gerenommeerd bedrijf op het gebied van machines die de selectie en behandeling van planten regelen. Door de combinatie van het volledig zelf ontwerpen en fabriceren van de machines, inclusief de software die hierbij nodig is, heeft het bedrijf expertise opgebouwd om de ontwikkelde technieken ook toe te passen binnen vakgebieden buiten de tuinbouw.

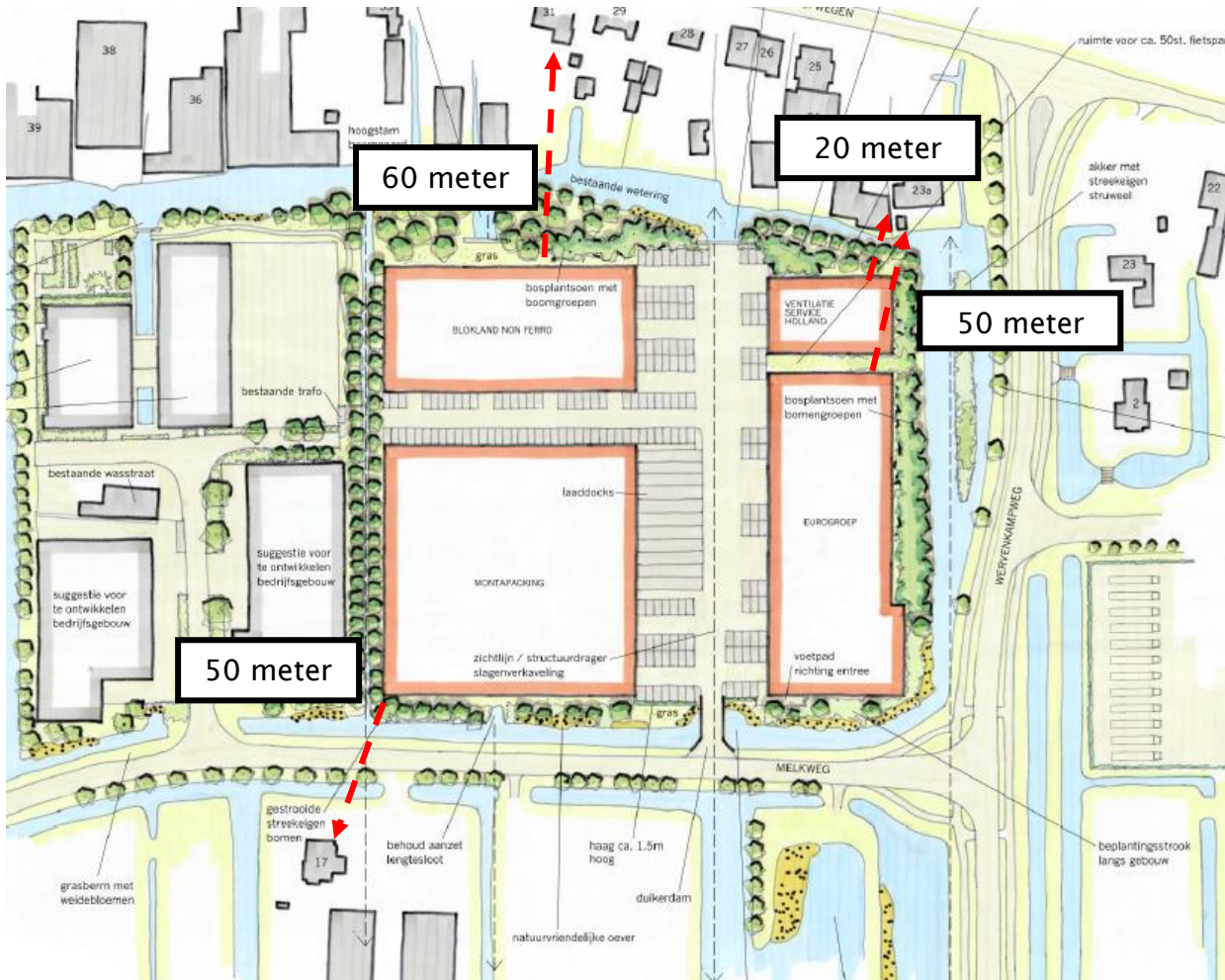
Het nieuwe bedrijfspand zal gebruikt gaan worden door Lowpad. Het bedrijf Lowpad is onderdeel van Eurogroep waar TTA en Eurotron ook onderdeel van zijn. Het bedrijf TTA (Tuinbouw Technisch Atelier) houdt zich bezig met de ontwikkeling en productie van tuinbouwmachines. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een gerenommeerd bedrijf op het gebied van machines voor het overzetten en selecteren van jong plantmateriaal. Het bedrijf Eurotron ontwikkelt en produceert machines voor de productie van zonnepanelen. Het bedrijf Lowpad ontwikkelt en produceert autonoom rijdende voertuigen. Alle drie de bedrijven hebben een hoog innovatief karakter waarbij ontwikkeling, productie en software centraal staan. Bij Lowpad werken veel programmeurs en ontwikkelaars. Voor deze mensen is kantoorruimte nodig. Daarnaast zal een deel van het pand gebruikt worden voor de assemblage en het testen van de autonoom rijdende voertuigen. Daarnaast zal een deel gebruikt worden als magazijn. Het bedrijfspand van Lowpad heeft een oppervlakte van 4.000 m² (waarvan 1.600 m² kantoor, een test- en lichte assemblageruimte van 1.600 m² en 800 m² opslag).

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is geen specifieke categorie opgenomen voor een dergelijk bedrijf. Gezien de schaal en aard van de bedrijfsactiviteiten kunnen de geplande bedrijfsactiviteiten van het bedrijf TTA/Eurogroep op deze locatie worden geschaard in de milieucategorie 3.2. Voor het bedrijf geldt een richtand van 50 meter tot omliggende woningen. Voor het bedrijf geldt een richtand van 50 meter tot omliggende woningen.

De dichtstbijzijnde woning (Hofwegen 23a) is gelegen op meer dan 50 meter van het bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. Derhalve is besloten om de zonering van de 1^{ste} fase van het bedrijventerrein door te zetten. Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' zijn de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2.0', 'bedrijf tot en met categorie 3.1', 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'bedrijf tot en met categorie 4.1' opgenomen teneinde milieuhinder voor de woningen langs de Hofwegen en de woning aan de Melkweg te voorkomen.



Afbeelding 18: Afstand bedrijventerrein tot omliggende woningen

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

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen (weg, spoor of water)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen (water)gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport te verwachten.



Afbeelding 19: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect 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 het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. 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. Vooruitlopend op de grondwerkzaamheden zal er een Klic-melding worden gedaan.

4.8 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Hofwegense Molen. In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van bouwen.



Afbeelding 20: Situatie plan t.o.v. 'Hofwegense molen'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland. In deze memo wordt onderbouwd dat de vrije windvang van de Hofwegense Molen niet wordt beperkt als gevolg van dit bouwplan

Provinciaal beleidskader (Omgevingsverordening Zuid-Holland)

In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn – met het oog op een afweging van de molenbelangen – instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels dient een bestemmingsplan bij vaststelling getoetst te worden. Artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland vermeldt hierover:

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

- i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- 2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Toelichting

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Molens en de daarbij behorende molenbiotopen zijn onderdeel van de CHS. In deze verordening is voor de omgeving van traditionele molens regelgeving opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen.

In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. Voor molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere –soms conflicterende– belangen die daar een rol spelen.

De 1:100 regel houdt in dat per 100 meter de toegestane hoogte voor bebouwing en beplanting met 1 meter toeneemt. De 1:30 regel houdt in dat per 30 meter de toegestane hoogte met 1 meter toeneemt. Voor zover de molenbiotop deels binnen en deels buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, kan vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied worden gerekend met de andere regel. Dus als de molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte tot de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter en vanaf die grens met 1 meter per 100 meter.

Als de molen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte eerst met 1 meter per 100 meter en vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter. In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

De categorie ‘molens met een bijzondere molenbiotoop’ omvat enkele incomplete molens, opnieuw opgebouwde molens en verplaatste molens. De afwijkingsmogelijkheid in het tweede lid biedt de gemeente de ruimte om bij uitzondering af te wijken van deze bijzondere molenbiotoop.

Artikel 6.34 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

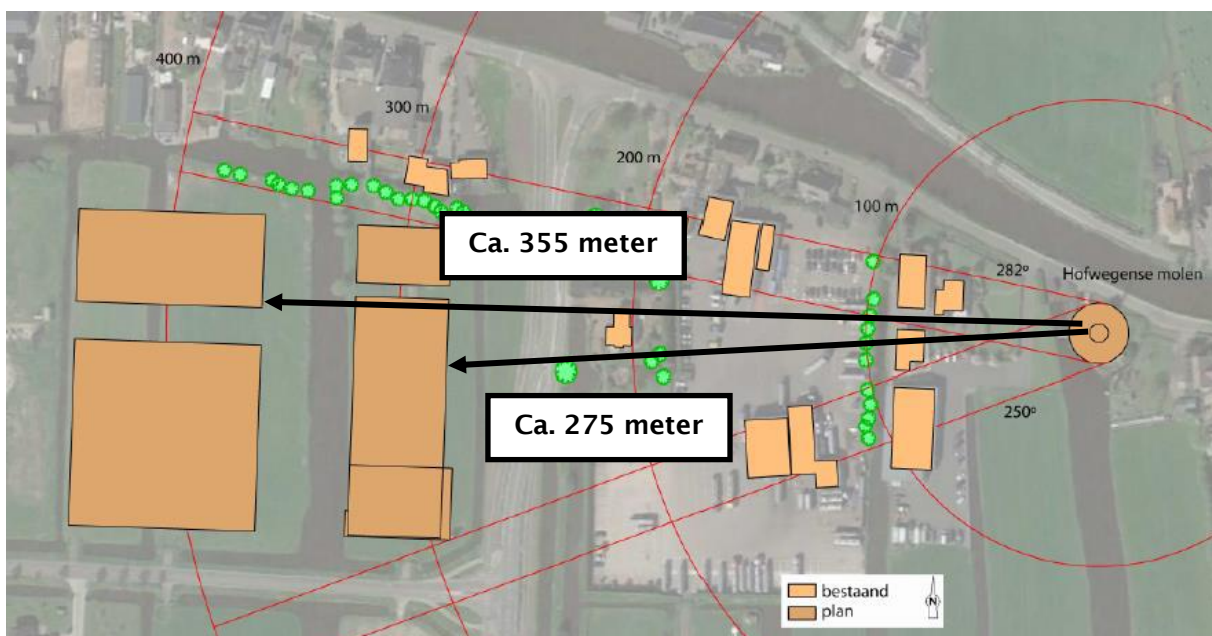
Toelichting

Een gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheid om in relatief beperkte mate af te wijken van de regels in deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt gemeenten enige nadere afwegingsruimte, omdat het in concrete gevallen onredelijk kan zijn functies geheel op slot te zetten of verplaatsing van functies of gebouwen onmogelijk te maken. Een beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening kan bijvoorbeeld een reden zijn om deze afwijkingsmogelijkheid te hanteren. De gemeente moet het gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid voldoende motiveren en de provincie vertrouwt erop dat de toepassing geschiedt in goed overleg. Een gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheid om in beperkte mate af te wijken van de maten en normen die zijn voorgeschreven in deze verordening en kan beperkte uitbreiding mogelijk maken van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling. Deze mogelijkheid wordt geboden omdat het onredelijk kan zijn deze functies geheel op slot te zetten. Omdat het gaat om een beperkte uitbreiding zal eventuele aantasting van de in het geding zijnde provinciale belangen in het algemeen nihil zijn. De gemeente moet dit wel motiveren bij de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid. De bepaling biedt bovendien de ruimte om tot een beter eindresultaat te komen, voor zowel de betrokken provinciale belangen als de betrokken gemeentelijke belangen.

Toetsing bouwplan aan artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

Uitgangspunten:

1. De Hofwegense Molen ligt op ca. 275 meter ten oosten van de geplande nieuwe bedrijfsgebouwen van de bedrijven Ventilatieservice Holland en Eurogroep (oostelijk deel van het plangebied);
2. De Hofwegense Molen ligt op ca. 355 meter ten oosten van de geplande nieuwe bedrijfsgebouwen van de bedrijven Blokland Non Ferro en Monta (westelijk deel van het plangebied);
3. Het onderste punt van de verticale wiek van de Hofwegense Molen: + 0,4 m NAP.
4. Het bouwpeil van de nieuwe bedrijfsbebouwing: - 1,14 m NAP.
5. Het plangebied is gelegen buiten stedelijk gebied (conform provinciale kaart).
6. De Hofwegense Molen is gelegen binnen stedelijk gebied (conform provinciale kaart).



Afbeelding 21: Afstanden geplande bedrijfsgebouwen t.o.v. 'Hofwegense molen'



Afbeelding 22: Stedelijk gebied (in rood gearceerd) versus buitenstedelijk gebied

Rekensom max. bouwhoogte Ventilatieservice Holland/Eurogroep:

$20,5 \text{ meter} / 100 = 0,205 \text{ meter}$

$210,2 \text{ meter} / 30 = 7,006 \text{ meter}$

$44,3 \text{ meter} / 100 = 0,443 \text{ meter}$

NAP-hoogteverschil tussen molen en bouwpeil (verschil 1,54 meter)

----- +

Max. bouwhoogte: 9,19 meter

Rekensom max. bouwhoogte Blokland/Monta:

$20,5 \text{ meter} / 100 = 0,205 \text{ meter}$

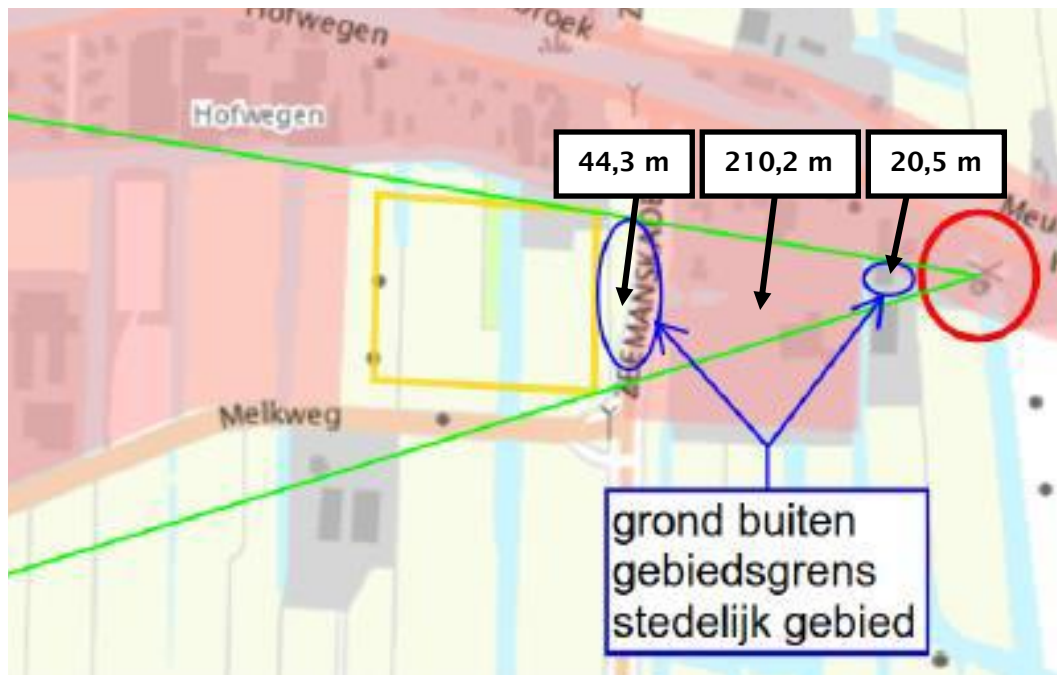
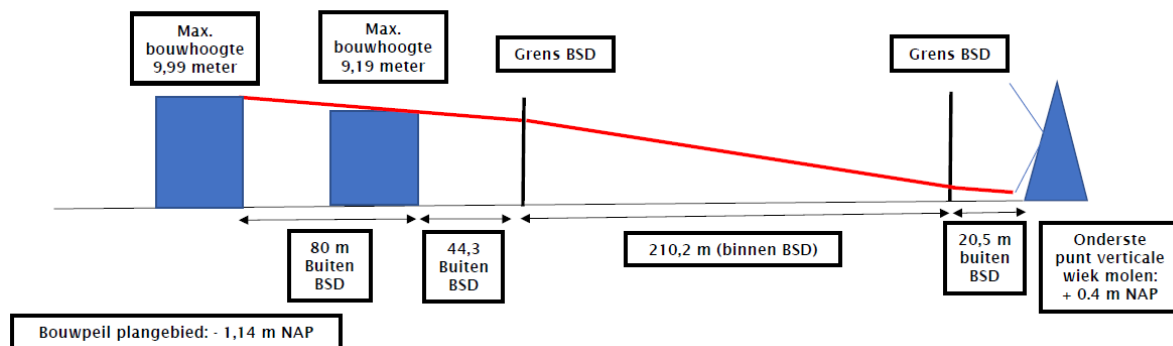
$210,2 \text{ meter} / 30 = 7,006 \text{ meter}$

$124,3 \text{ meter} / 100 = 1,243 \text{ meter}$

NAP-hoogteverschil tussen molen en bouwpeil (verschil 1,54 meter)

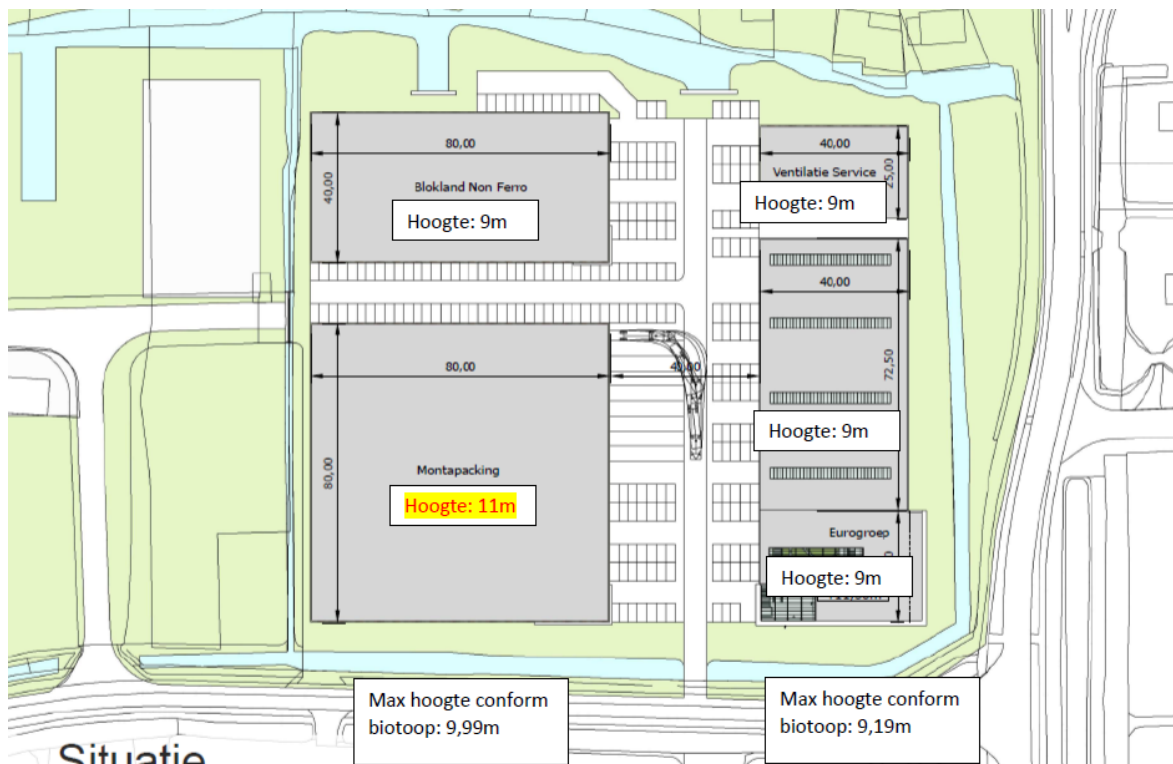
----- +

Max. bouwhoogte: 9,99 meter



Afbeelding 23: Afstanden binnen en buiten stedelijk gebied

Wanneer het bouwplan wordt vergeleken met de standaardberekening conform artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop is er sprake van één overschrijding. Voor het bedrijf Monta wordt de maximale bouwhoogte met 1 meter overschreden.



Afbeelding 24: Bouwhoogten geplande bedrijfsgebouwen

Motivering afwijken van de standaardberekening

Op grond van artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop' lid 2 kan worden afgeweken van de standaard berekening en/of het leveren van maatwerk. Artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland biedt de mogelijkheid tot maatwerk.

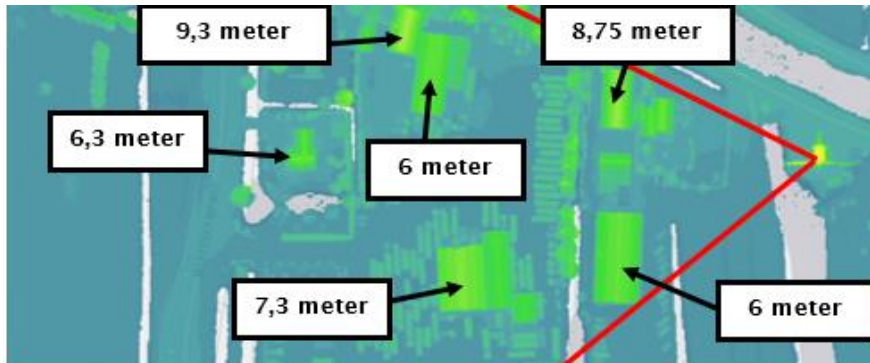
Voor het bedrijf Monta geldt dat een minimale bouwhoogte van 11 meter echt een absoluut minimum is. Dit heeft te maken met de indeling en de bedrijfsprocessen. Derhalve is het plan om voor het bedrijfspan van Monta af te wijken van de standaardberekening.

Argumenten:

1. De windvang van de Hofwegense Molen wordt reeds beperkt door bestaande bebouwing tussen het plangebied en de molen.

Op het moment dat de nieuwbouw op of onder de nokhoogte van bestaande bebouwing blijft, dan is er geen sprake van strijdigheid met de regels ten aanzien van de molenbiotoop in onze omgevingsverordening. In dat geval gaat de nieuw toe te voegen bebouwing volledig schuil achter de bestaande bebouwing in dezelfde richting en kan er met behulp van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 6.25 lid 2 sub a worden afgeweken van de 1/100 en 1/30 regel in artikel 6.25 lid 1 sub b 1 en 2.

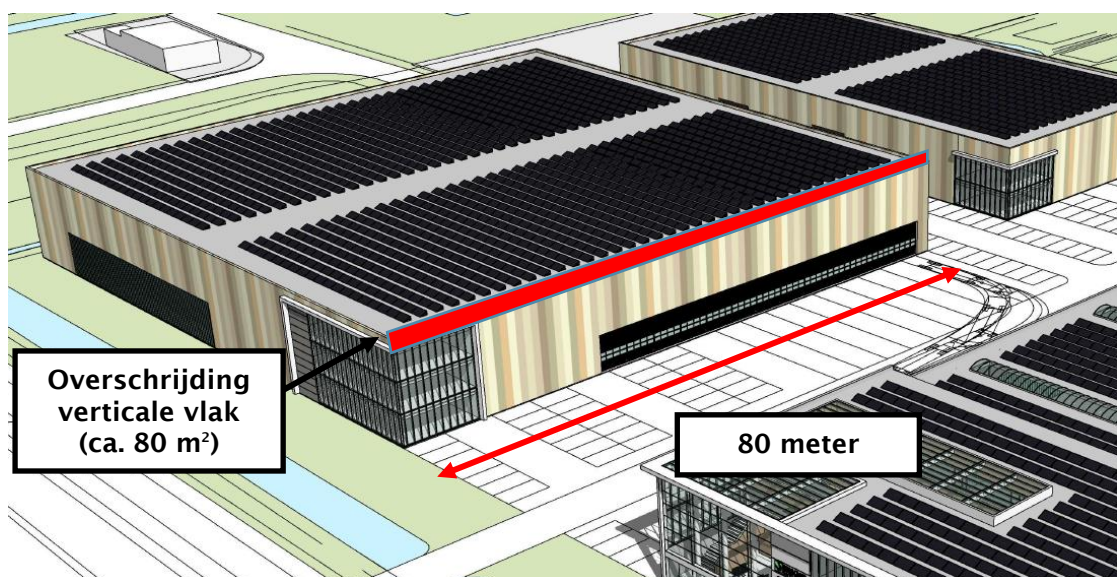
Nadere beschouwing van bestaande gebouwen in zone tussen de molen en het plangebied wijst uit dat de windvang vanuit het plangebied, uit westelijke richting, reeds wordt beperkt door de bestaande bebouwing/ beplanting op kortere afstand van de Hofwegense Molen. De bouwhoogte van de tussenliggende bebouwing is weliswaar lager dan de bouwhoogte van de geplande bedrijfsgebouwen, maar de tussenliggende bestaande bebouwing heeft een hogere bouwhoogte dan op basis van de standaardberekening is toegestaan.



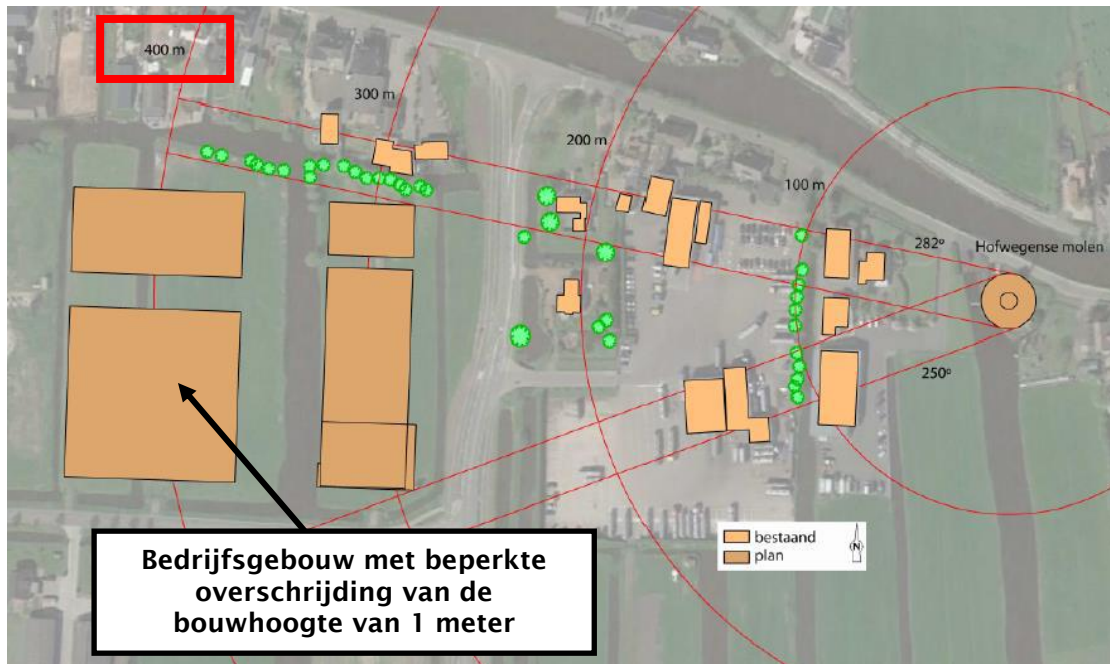
Afbeelding 25: Beperking windvang door bestaande bebouwing/beplanting

2. Het plan voorziet slechts in een beperkte overschrijding aan de buitenrand van de molenbiotoop, waarmee artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' van toepassing is.

Conform de standaardberekening op grond van artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop is er slechts sprake van een beperkte overschrijding voor het geplande bedrijfspand van Monta. Voor het bedrijf Monta wordt de maximale bouwhoogte met slechts 1 meter overschreden. Hiermee is sprake van een overschrijding van 80 m² in het verticale vlak van het bedrijfspand. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit bedrijfspand is gelegen aan de buitenrand van de molenbiotoop. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het bouwplan geen onevenredige negatieve invloed heeft op de vrije windvang van de Hofwegense molen.



Afbeelding 26: Overschrijding van 80 m² in het verticale vlak

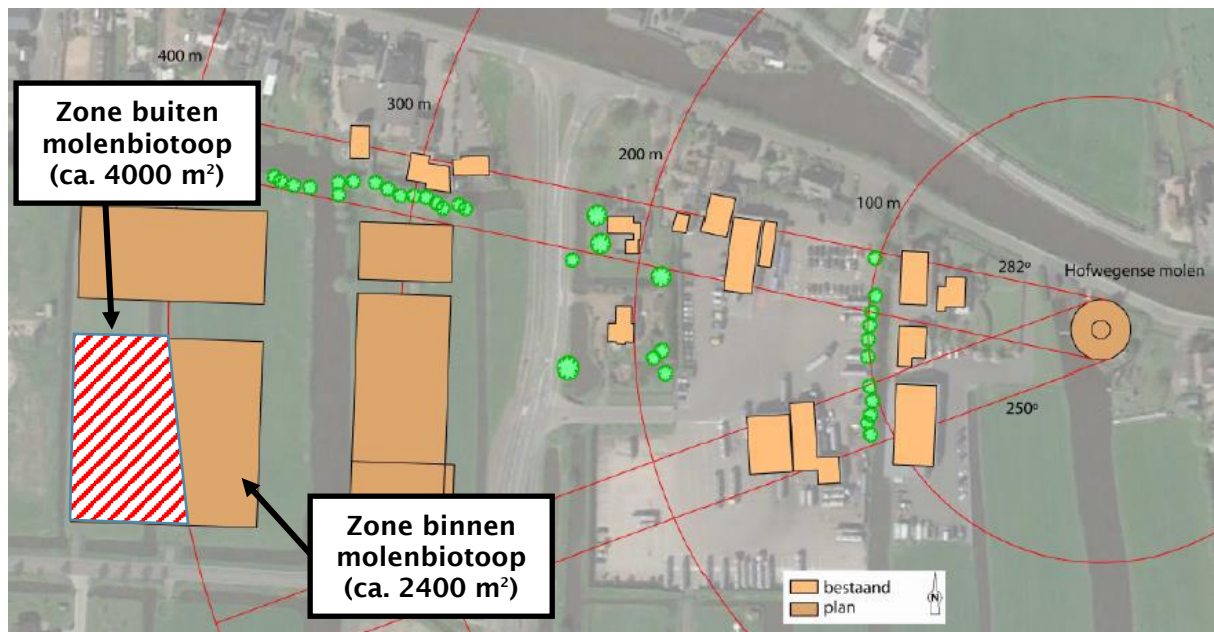


Afbeelding 27: Bedrijfspan is gelegen aan de buitenrand van de molenbiotoop

Artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland biedt de mogelijkheid tot maatwerk. Het ambtelijk afwegingskader dat de provincie Zuid-Holland hierbij hanteert is dat de overschrijding van verticale vlak van het bedrijfspan beperkt blijft tot max. 100 m². Voor het bedrijf Monta wordt de maximale bouwhoogte met slechts 1 meter overschreden. Hiermee is sprake van een overschrijding van slechts 80 m² in het verticale vlak. Het bouwplan valt hiermee binnen het ambtelijk afwegingskader om gebruik te maken van de provinciale afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3. Het nieuwe bedrijfsgebouw van Monta ligt voor het overgrote deel buiten de molenbiotoop van de Hofwegense Molen.

Het geplande bedrijfspan van Monta is grotendeels gelegen buiten de molenbiotoop. Voor dit gedeelte zijn derhalve de regels op grond van artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop' niet van toepassing. In het kader van de juridische gelijkheid zal de gemeente Molenlanden wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen aansluiten bij de bouwregels in reeds vastgestelde bestemmingsplannen in de omgeving. Op grond van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg' (vastgesteld op 29 juni 2011), ten westen van het plangebied, is het toegestaan om bedrijfsgebouwen te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 14 meter.



Afbeelding 28: Zone bedrijf Monta buiten molenbiotoop

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat op grond van artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' in de Omgevingsverordening Zuid-Holland voor het bedrijfspand van Monta kan worden afgeweken van de standaardregeling op grond van artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop', omdat er slechts sprake is van een beperkte overschrijding (max. 1 meter bouwhoogte-overschrijding en slechts 80 m² overschrijding in het verticale vlak). Hierbij dient opgemerkt te worden dat het betreffende bedrijfspand is gelegen aan de buitenrand van de molenbiotoop. Er is sprake van een kleinschalige afwijking. In het beplantingsplan is rekening gehouden met de hoogte van de beplanting teneinde nadelige gevolgen voor de molenbiotoop uit te sluiten. Het groen zal daarbij met regelmaat door de aangrenzende bedrijven worden onderhouden. Het bouwplan valt hiermee binnen het ambtelijk afwegingskader om gebruik te maken van de provinciale afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan geen onevenredige negatieve invloed heeft op de vrije windvang van de Hofwegense molen.

4.9 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 door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Het dempen van twee sloten, 6 greppels en de kap van enkele knotwilgen ten behoeve van de uitbreiding van het naastgelegen bedrijventerrein aan de Melkweg ong. te Bleskensgraaf is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te dempen sloten en aanwezige groenstructuren een relevante functie hebben voor heikikker, grote modderkruiper en platte schijfhoren. (soortenbescherming).

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.
- Het plangebied 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).

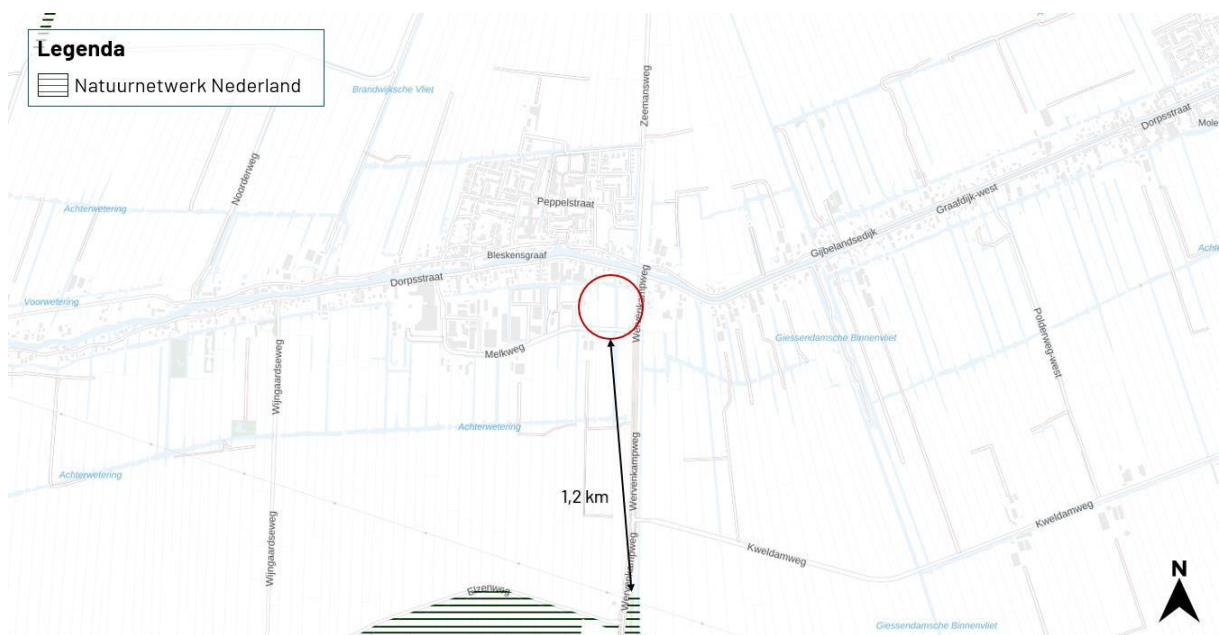
Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijk mogelijkheden te bieden.
- De kap- en bouwwerkzaamheden 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

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Donkse Laagten'. De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de uitbreiding van het naastgelegen bedrijventerrein. 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.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 1,2 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is niet gelegen in de (buurt van de) Bollenstreek (42 km) en de Groene buffer (9,7 km). Hiervoor is er geen kaartmateriaal vervaardigd. Op een afstand van circa 370 m ligt Belangrijk weidevogelgebied. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is. In het plangebied wordt een karakteristiek landschapselement weggehaald namelijk de huidige knotwilgen(rij). De knotwilgen welke verloren gaan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden in meervoud vervangen in de nieuwe situatie. Hierdoor worden de verloren karakteristieke landschapselementen teruggebracht en versterkt.



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.

Voor het plan is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (aanleg- en gebruiksfase). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor wat betreft de verkeersgeneratie van het plan, hoewel dit in de praktijk lager zal uitvallen (zie paragraaf 2.2.2 Verkeer en parkeren), uitgegaan van de minimale verkeersgeneratie op grond van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) en dat 7,5% van deze verkeersgeneratie voertuigbewegingen met zwaar vrachtverkeer betreft.

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens beide fases niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te dempen sloten en aanwezige groenstructuren een relevante functie hebben voor heikikker, grote modderkruiper en platte schijfhoren. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 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

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door Adcim B.V. een verkennend onderzoek (incl. asbest) uitgevoerd.

Voor de voorgenomen grondtransactie, de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw op het terrein vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering, uitgezonderd de eerder aangetroffen sterke verontreiniging in de oostelijk gedempte sloot op perceel E802.

Uit eerder onderzoek blijkt dat de oostelijk gedempte sloot op perceel E802 sterk verontreinigd is. Door Geofox Lexmond is vastgesteld dat dit een ernstige verontreiniging betreft. Vastgesteld is dat de demping circa 3,5 meter breed en 152 meter lang is. De bodemlaag waarin slib en stortmateriaal voorkomt, is aanwezig tussen 0,8 en 2,0 mmv. De gemiddelde dikte is 0,35 meter. Het volume verontreinigde grond is daarmee circa 190 m³. Voor de westelijke sloot werd toentertijd geen ernstige verontreiniging geconstateerd. Aanbevolen wordt de ernstige bodemverontreiniging bij herinrichting te saneren. De verontreiniging betreft een geval van bodemverontreiniging ontstaan voor 1987. Sanering kan plaats vinden door het indienen van een BUS melding of saneringsplan. Bij het werken in verontreinigde grond dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen van CROW publicatie 400.

Conclusie

Voor de voorgenomen grondtransactie, de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw op het terrein vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering, uitgezonderd de eerder aangetroffen sterke verontreiniging in de oostelijk gedempte sloot op perceel E802.

4.11 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, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied 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 31: 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.

Het onderzoek heeft aangetoond dat aan de noordelijke rand van het plangebied relatief hooggelegen rivierduinafzettingen aanwezig zijn. De top van deze rivierduin ligt op 6.83-6.98 m -NAP (4.95-5.00 m onder maaiveld). Op basis van de hooggelegen ligging blijft de hoge verwachting op het aantreffen van resten uit het Mesolithicum op de rivierduin in het noorden van het plangebied gehandhaafd. Voor alle andere perioden is de verwachting op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied op basis van de resultaten van het booronderzoek bijgesteld naar laag, waarvoor geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

Het is nog niet bekend of het archeologische niveau op de rivierduin op 6.83-6.98 m -NAP (4.95- 5.00 m onder maaiveld) in het noorden van het plangebied wordt bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden. Op basis van de bevindingen van dit bureau- en booronderzoek wordt het echter wel als onderzoekswaardig beschouwd, waardoor vervolgonderzoek wordt geadviseerd indien werkzaamheden dieper dan 4.5 m onder maaiveld reiken en daarmee een bedreiging vormen voor dit niveau (inclusief een bufferzone).

In het noordelijk deel zijn geen werkzaamheden dieper dan 4.5 m onder maaiveld voorzien, waardoor vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Het archeologisch onderzoek is namens de gemeente Molenwaard beoordeeld door Hamaland Advies. Hamaland Advies onderschrijft de conclusies uit het onderzoek. Voor het noordelijke deel van het plangebied blijft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4' gehandhaafd.

Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk (eventuele) archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

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'. De bedrijfspanden zullen voldoen aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. De bedrijfspanden wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De bedrijfspanden wordt gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Deze eisen worden gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De bedrijfspanden wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen in combinatie met zonne-energie.

Klimaatadaptatie

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 6.50 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.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het plan is om hemelwater van dakvlakken in eerste instantie op te vangen. Overtollig hemelwater wordt direct afgevoerd op omliggende watergangen. Het plan voorziet in voldoende watercompensatie. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De bedrijfspanden worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de uitwerking van de bedrijfspanden rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de bedrijfspanden worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht met streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen. Er wordt in het kader van hittestress onderzoek gedaan naar de kleur van de verharding en opvang van regenwater voor koeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg Fase II, Bleskensgraaf' 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 'Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg Fase II, Bleskensgraaf' 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 'Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg Fase II, Bleskensgraaf' is aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Uitbreiding bedrijventerrein Melkweg (vastgesteld op 29 juni 2011) en ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Melkweg fase 2' (gepubliceerd op 31 maart 2020). 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 twee bouwvlakken opgenomen. De bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is vastgelegd middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte'.

Groen

De groene omzoming van het bedrijventerrein wordt bestemd als 'Groen'. In de bestemming 'Groen' zijn de bouwmogelijkheden beperkt en is parkeren uitgesloten.

Waarde – Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2.0';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';

- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 9';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 11'.