

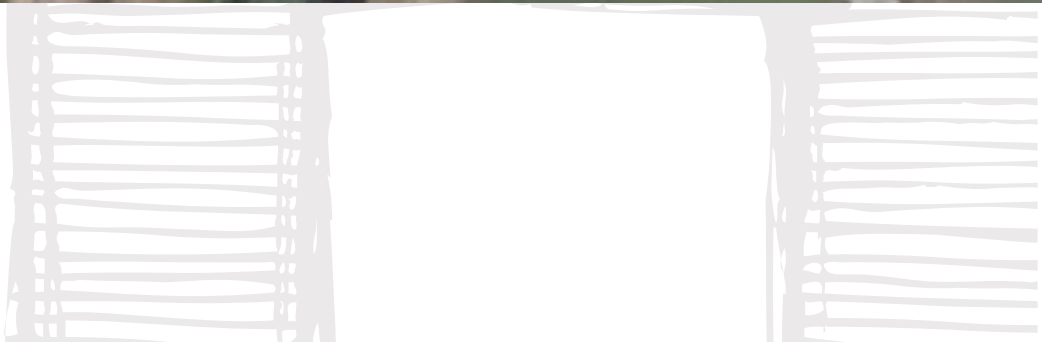


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158’



Toelichting bestemmingsplan

‘Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158’

Identificatie:

NL.IMRO.1978.BPdorpswegongARK-VG01

Datum:

09-11-2023

Planstatus:

Vastgesteld

Versie:

1.0



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Kader	7
1.3 Maatschappelijk resultaat	8
1.4 Maatschappelijk draagvlak	8
1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid	9
1.6 Communicatie	10
1.7 Realisatie	10
1.8 Leeswijzer	10
2. Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	12
3. Verantwoording beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie	26
4. Verantwoording sectorale aspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	27
4.2 Watertoets	28
4.3 Geluid	34
4.4 Luchtkwaliteit	36
4.5 Bedrijven en milieuhinder	38
4.6 Externe veiligheid	40
4.7 Kabels en leidingen	42
4.8 Ecologie	43
4.9 Bodem	46
4.10 Archeologie	47
4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	50
5 Juridische planbeschrijving	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Systematiek van de regels	51
5.3 Bestemmingen	51
5.4 Aanduidingen	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	2802	-	28-06-2023
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi	S202145	18-03-2022
3	Vaststellingsbesluit hogere waarden	Gemeente Molenlanden	-	17-10-2023
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0099b	07-11-2022
5	Stikstofdepositie berekening	De Roever	20220122.v01	14-04-2022
6	Verkennd bodemonderzoek	ATKB	2211904/rap01	16-12-2021
7	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	5720	17-05-2022
8	Nota zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	09-11-2023

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Het voormalige Van Uden Terrein te Hoogblokland/Arkel (tussen Dorpsweg 157 en 158) ligt al geruime tijd braak. De volwaardige bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn al jaren geleden beëindigd. Hetgeen een onwenselijke situatie betreft, gezien verpaupering van de locatie optreedt. De initiatiefnemers hebben het plan daarom opgevat om het Van Uden Terrein te herontwikkelen.

De noordzijde van het Van Uden Terrein (fase 1) maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Aan deze zijde worden conform het moederbestemmingsplan bedrijfsunits gerealiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan betreft de zuidzijde van het Van Uden Terrein (fase 2). Ten behoeve van deze zijde zijn de mogelijkheden verkent voor woningbouw. Echter is gebleken dat de ontwikkeling van Betondak even ten oosten reeds ruimschoots voorziet in de woningbehoefte van Arkel en Hoogblokland. Daarom is een meer kleinschalig woonwerk concept voor deze locatie ontworpen, waar binnen de gemeente geen tot weinig aanbod in is.

Het plan is om 5 vrijstaande bedrijfswoningen met elk een bijbehorende kleinschalige bedrijfsloods te realiseren (cat. 2.0). Hetgeen een unieke woonwerk combinatie voor zzp'ers (zelfstandige zonder personeel) en mkb-bedrijven (midden en kleine bedrijven) betreft, waar veel vraag naar is binnen de gemeente. Zo is fase 1 aan de noordkant snel verkocht aan veelal bedrijven uit de gemeente Molenlanden. Tevens hebben reeds veel gegadigden zich gemeld voor fase 2, die graag een van de vijf locaties wil aankopen. Hetgeen de behoefte laat zien. Met dit planconcept wordt daarnaast een ruimtelijke overgang gecreëerd richting omliggende woningen, het voetbalveld en het recreatieterrein ter plaatse. Waarbij de woningen worden gerealiseerd in ritmiek met het bebouwingslint.

Ter plaatse van de zuidzijde van het Van Uden Terrein is het moederbestemmingsplan 'Dorpskern Arkel' uit 2013 vigerend. Ter plaatse is de enkelbestemming 'Bedrijf' gelegen, waar bedrijven tot milieucategorie 2.0 en een goederenwegvervoersbedrijf zijn toegestaan op de plek van de opstallen. Het plan valt buiten het bouwvlak waarbinnen gebouwd moet worden en het is niet toegestaan 5 bedrijfswoningen met loods te realiseren. Het plan is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging of afwijking van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

Op 24 februari 2021 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Molenlanden ten behoeve van het plan. Op 29 juni 2021 heeft de college van burgemeester en wethouders besloten in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.2 Plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 1) betreft de zuidzijde van het voormalige Van Uden Terrein te Hoogblokland (tussen Dorpsweg 157 en 158). Kadastraal betreft het plangebied de percelen HBL00 - D - 592 & AKL00 - C - 2429. Aan de noordkant wordt het plangebied omsloten door de openbare weg en daarachter het andere

deel van het voormalige Van Uden Terrein. Aan de zuidkant de plaatselijke voetbalvereniging van Arkel. Ten oosten en westen zijn burgerwoningen gelegen. Langs de westkant van het plangebied loopt een ontsluiting naar het achtergelegen volkstuinen / woonwagencentrum.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied indicatief weergegeven

1.1.3 Belang

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

Een braakliggend terrein wordt herontwikkeld en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Het voormalige Van Uden Terrein ligt al geruime tijd braak. Hetgeen een onwenselijke situatie betreft, omdat de locatie verder verpauperd. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse neemt daarmee aanzienlijk af. De locatie is een doorn in het cultuurhistorische lint langs de Dorpsweg. Door de locatie te herontwikkelen kan een toekomstbestendige situatie worden gecreëerd ter plaatse. In lijn met de ritmiek in het lint worden vijf vrijstaande woningen met bedrijfsloodsen gerealiseerd. Hetgeen een passende overgang creëert tussen alle verschillende functies in de directe omgeving, zoals de voetbal, volkstuinen, bedrijven en wonen. De ruimtelijke kwaliteit wordt met dit plan verbeterd en geborgd naar de toekomst.

Er een welkom en uniek woonwerk concept wordt gerealiseerd.

Ten oosten van het plangebied is Betondak gelegen, waar de komende jaren de nodige woningbouw wordt gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in de woningbehoefte van Hoogblokland en Arkel de komende jaren. Meer standaard woningbouw op onderhavige locatie zal zorgen voor onwenselijke concurrentie tussen beide locaties. Daarom is er in samenspraak met de gemeente voor gekozen om een uniek woonwerk concept te realiseren op het Van Uden Terrein tussen Dorpsweg 157 en 158. Hiernaar is veel vraag bij veel zzp'ers en mkb-bedrijven binnen de gemeente én hierdoor concurreert het plan niet met Betondak. Zo is fase 1 aan de noordkant snel verkocht aan veelal bedrijven uit de gemeente Molenlanden. Tevens hebben reeds veel gegadigden zich gemeld voor fase 2, die graag een van de vijf locaties wil aankopen. Hetgeen de behoefte laat zien.

1.2 Kader

Bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel'

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel' (zie afbeelding 2). Het bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013 door de voormalige gemeenteraad van Giessenlanden. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

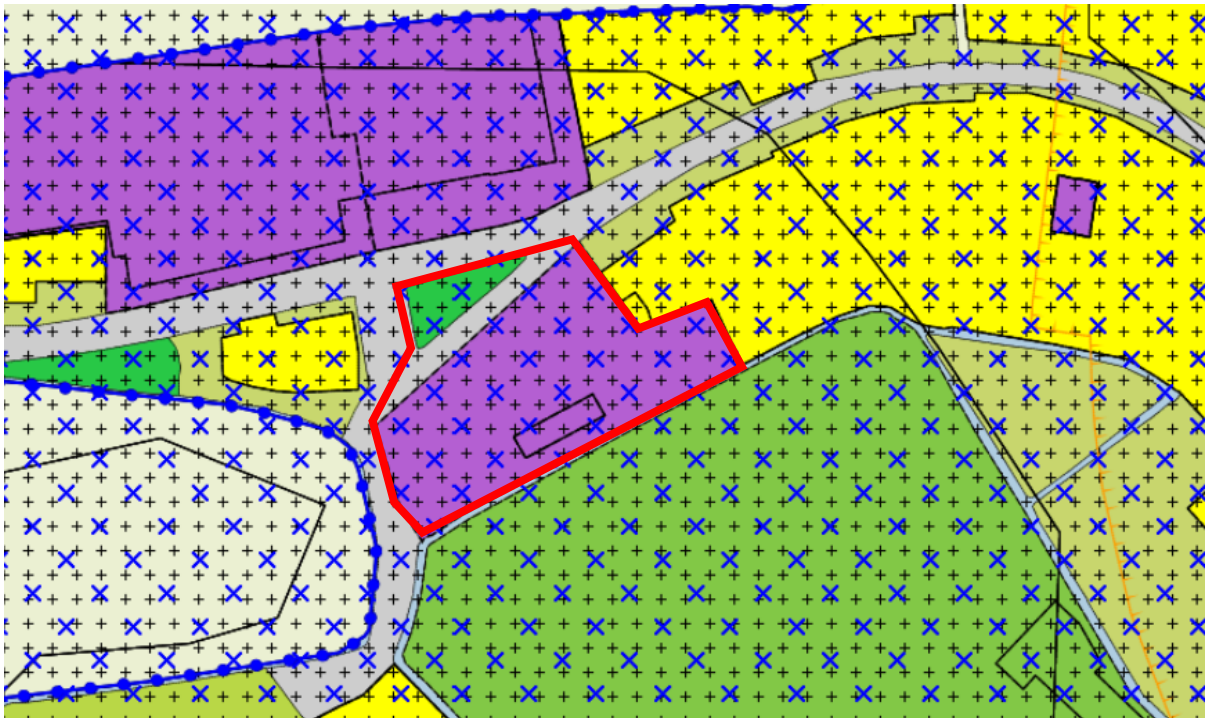
- Bedrijf;
- Groen;
- Verkeer;
- Water;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 3;

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 2;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – goederenwegvervoer;
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 5 m.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart (plangebied indicatief)

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren’

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren’, vastgesteld op 27 oktober 2020 door gemeenteraad van de gemeente Molenlanden. In deze parapluherziening is het parkeerbeleid van gemeente Molenlanden vastgesteld (zie paragraaf 2.2.2).

‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’

Het plangebied valt binnen de contouren van het ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’, vastgesteld op 26 oktober 2021 door gemeenteraad van de gemeente Molenlanden. In dit paraplubestemmingsplan is het beleid omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld.

1.3 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden. Hierin wordt het mogelijk gemaakt om vijf bedrijfswoningen met elk een bijbehorende bedrijfsloods te realiseren aan de zuidzijde van het voormalige Van Uden Terrein te Hoogblokland (tussen Dorpsweg 157 en 158).

1.4 Maatschappelijk draagvlak

Participatie

Op 3 november 2021 heeft er een informatieavond voor de directe omgeving van het plan plaatsgevonden aan de Dorpsweg 132B te Hoogblokland. Hierbij waren zeventien personen uit de buurt aanwezig. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en is de directe omgeving geïnformeerd. Tevens was er de gelegenheid tot vragen en het geven van opmerkingen op het plan. Het plan is over het algemeen positief ontvangen. Tijdens de avond zijn geen noemenswaardige zaken naar voren

gekomen, behalve het aspect parkeren. De omwonenden zouden graag zien dat er ruim voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, omdat hetgeen in de bestaande situatie ook al krap is.

Daarnaast is er nog extra persoonlijk contact met de bewoners van Dorpsweg 156, 157 en 158 alvorens de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Met nr. 156 is o.a. gesproken over het schuurtje in de achtertuin welke over de gehele lange zijde een stukje over de kadastrale erfgrens staat. Afgesproken is dat bij de kadastrale splitsing de erfgrens wordt verlegd ten gunste van nr. 156 zodat het schuurtje weer op 'eigen grond' komt te staan. Er is geen enkel bezwaar tegen het beoogde plan.

Met nr. 157 is het voorstel tot uitbreiding van de achtertuin besproken en overeenstemming bereikt over de overdracht van ca. 88 m² grond incl. bestaand schuurtje. Dit is verder uitgewerkt in een leveringsakte KK. Hetgeen in het bestemmingsplan daarom de bestemming 'Wonen' heeft verkregen, aansluitend op de huidige bestemming van deze woning. Er is geen enkel bezwaar tegen het beoogde plan.

Aan nr. 158 is de situatietekening in de nieuwe situatie getoond en uitgelegd. Er is onder andere gesproken over de wens om de toegangsweg in samenspraak met het waterschap op te knappen. Er is geen enkel bezwaar tegen het beoogde 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 wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners van de gemeente Molenlanden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd kon ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. In de Nota Zienswijzen (zie bijlage) wordt de zienswijze inhoudelijk behandeld en van antwoord voorzien. De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in paragraaf 4.2 (verhardingsbalans + wegbeheer), paragraaf 2.2.2 (ontsluiting) én het vervallen van één parkeerplaats. Voor details wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen.

1.5 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer 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.

1.7 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het vastgestelde bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk. De omgevingsvergunningen 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 stedenbouwkundige structuur

Het dorp Hoogblokland is gevormd ter plaatse van een hoge, langgerekte donk. De bebouwing werd opgericht aan weerszijden van de huidige Dorpsweg. Het oorspronkelijke dorp betrof een dorpskerk met een pleintje. Deze dorpskerk werd opgericht ten zuidoosten van de aansluiting van de Hoogbloklandseweg op de Dorpsweg. De Hoogbloklandseweg vormde de scheiding met Arkel.

Tot ver in de 19e eeuw heeft het dorp zich vooral ontwikkeld ten westen van de kerk. Aan de noord- en zuidzijde van het oorspronkelijke dorp werden het Kwelvvlietje en Mijntjesvlietje gegraven. Deze parallel lopende watergangen zijn voor een groot deel nog aanwezig en vormen grotendeels de contour van de kern. De uitbreiding van het dorp geschiedde tot ver in de 20e eeuw op een kleinschalige en individuele wijze. Verspreid langs de Dorpsweg zijn diverse boerderijen opgericht. Tevens was er sprake van een verdichting van het bestaande bebouwingslint bij de kerk.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Hoogblokland zich vooral uitgebreid door middel van projectmatige woningbouwprojecten. Hoofdzakelijk aan de noordzijde van het oude dorpslint. Nadien zijn er ook inbreidingsplannen gerealiseerd binnen de oude kern. De diverse buurten hebben een eigen buurt specifieke opzet en vormgeving.

Het plangebied is gelegen richting het oostelijke uiteinde van de Dorpsweg welke aansluit op de Bazeldijk en vormt tegelijkertijd het uiteinde van het kleine stukje lint aan de zuidkant van de Dorpsweg vanaf de Bazeldijk. De contour van het bebouwinglint langs de gehele Dorpsweg is goed zichtbaar. Ten zuiden van het plangebied is een cluster van voorzieningen aanwezig, volkstuinten, woonwagens, voetbalvereniging, bedrijven.



Afbeelding 3: Vooraanzicht plangebied (1)

2.1.2 Huidige status/gebruik

Het voormalige Van Uden Terrein ligt al geruime tijd braak (zie afbeelding 3-4). De volwaardige bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn jaren geleden beëindigd. Het terrein is voor een groot deel verhard en er staan een tweetal voormalige, verouderde en vervallen bedrijfsloodsen. Deze loodsen staan tevens leeg. Aan de oostgrens is een klein schuurtje gelegen privé in gebruik door de bureu.



Afbeelding 4: Vooraanzicht plangebied (2)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Middels het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de zuidzijde van het Van Uden Terrein te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en het wordt mogelijk om vijf bedrijfswoningen met elk een bijbehorende bedrijfsloods te realiseren. In de bijlage en op onderstaande afbeeldingen zijn enkele referenties weergegeven van de beoogde situatie.



Afbeelding 5: Referenties mogelijke woningen



Afbeelding 6: Nieuwe situatie (indicatief)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten middels twee ontsluitingen op de Dorpsweg. Beide ontsluitingen zijn op het terrein met elkaar verbonden, zodat er rond kan worden gereden. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd (zie afbeelding 5-6). Aan deze ontsluiting zal elke woning een eigen inrit verkrijgen.

In overleg met Waterschap Rivierenland zal de gemeente de bebouwde kom grens Arkel verleggen naar de Dorpsweg te Hoogblokland. Hierdoor komen de wegen en ontsluitingen van de (bedrijfs)woningen tussen Dorpsweg 157 en 158 in het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen. De gemeente zal hiervan wegbeheerder worden. Ook wordt hiermee aangesloten op de nieuwbouwplannen aan de Bazeldijk te Arkel.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernormering is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Voor het vaststellen van de parkeerbehoefte gaat de nota uit van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'Buitengebied'. In onderstaande tabel is de parkeerbalans weergegeven. Voor de oppervlakte van de bedrijfsloodsen is een inschatting gemaakt.

Tabel 1: Parkeren			
Westelijke woningen	Parkeernorm per eenheid	Aantal / m2 bvo	Parkeerbehoefte
Koop vrijstaand	2,4	4	9,6
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief	1,1	4 x 150	6,6
		Totaal	16,2
Oostelijke woning	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop vrijstaand	2,4	1	2,4
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief	1,1	200	2,2
		Totaal	4,6

Voor de vier meest westelijke woningen zijn er 4,1 parkeerplaatsen nodig per perceel en voor de meest oostelijke woning 4,6 parkeerplaatsen. In totaal zijn er daarmee theoretisch gezien 20,8 parkeerplaatsen noodzakelijk om in de parkeerbehoefte te voorzien. Echter is er hiermee sprake van een dubbeling in het aantal plaatsen. Zo zal de bewoner van de woning ook de eigenaar zijn van de bedrijfsloods. Een van de twee parkeerplaatsen bij de woning of loods zal dus maar in gebruik zijn door de eigenaar in de praktijk. De eigenaar zal enkel gebruik maken van of de parkeerplaats bij de woning of die van de loods voor zijn bedrijfsauto/-bus. Hierdoor is er in theorie sprake van een dubbeling en zal er in de praktijk één parkeerplaats minder nodig zijn per woning/bedrijf.

De parkeerbehoefte van 15,8 parkeerplaatsen in de praktijk (20,8 in theorie) zal volledig binnen het plangebied wordt opgelost. Het voornemen is om per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf mogelijk te maken, daarnaast is het voornemen om 15 parkeerplaatsen te realiseren op het gezamenlijke terrein (totaal minimaal 25 parkeerplaatsen) (zie afbeelding 6). Hiermee worden ruimschoots meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan benodigd.

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 Bro biedt geen verdere definitie van het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Inmiddels is door jurisprudentie wel een verder beoordelingskader van dit begrip ontstaan: *Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).*

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in de toevoeging van vijf percelen met elk een woning en kleinschalige bedrijfsloods. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een bestaand bedrijventerrein. Door gebruik te maken van deze locatie wordt op een efficiënte en duurzame wijze omgegaan met de ruimte. Daarbij wordt de bedrijfsbestemming ter plaatse verkleind en de mogelijkheid voor een goederenwegvervoerbedrijf (cat. 3.1) wordt weggenomen en terug geschaald naar enkel milieucategorie 2.0 bedrijven. Daarbij kan worden geconcludeerd het streven en doel waarvoor de ladder is bedoeld gevolgd wordt door op een efficiënte en duurzame wijze om te gaan met de ruimte. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

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 hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

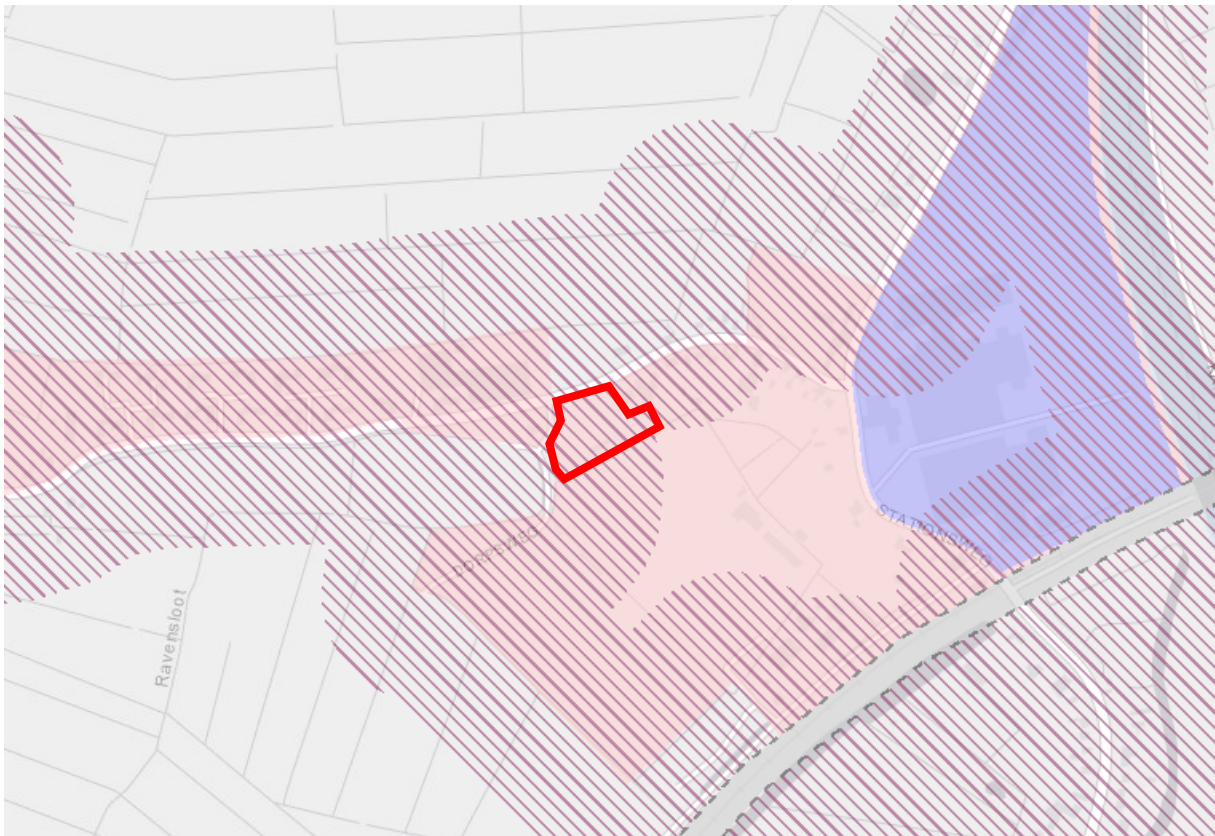
Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden

in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD 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 plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Hiermee is het plan conform het beleid om ontwikkelingen zo veel als mogelijk binnen BSD te laten plaatsvinden en zoveel mogelijk binnen BSD aan de behoefte te voldoen.



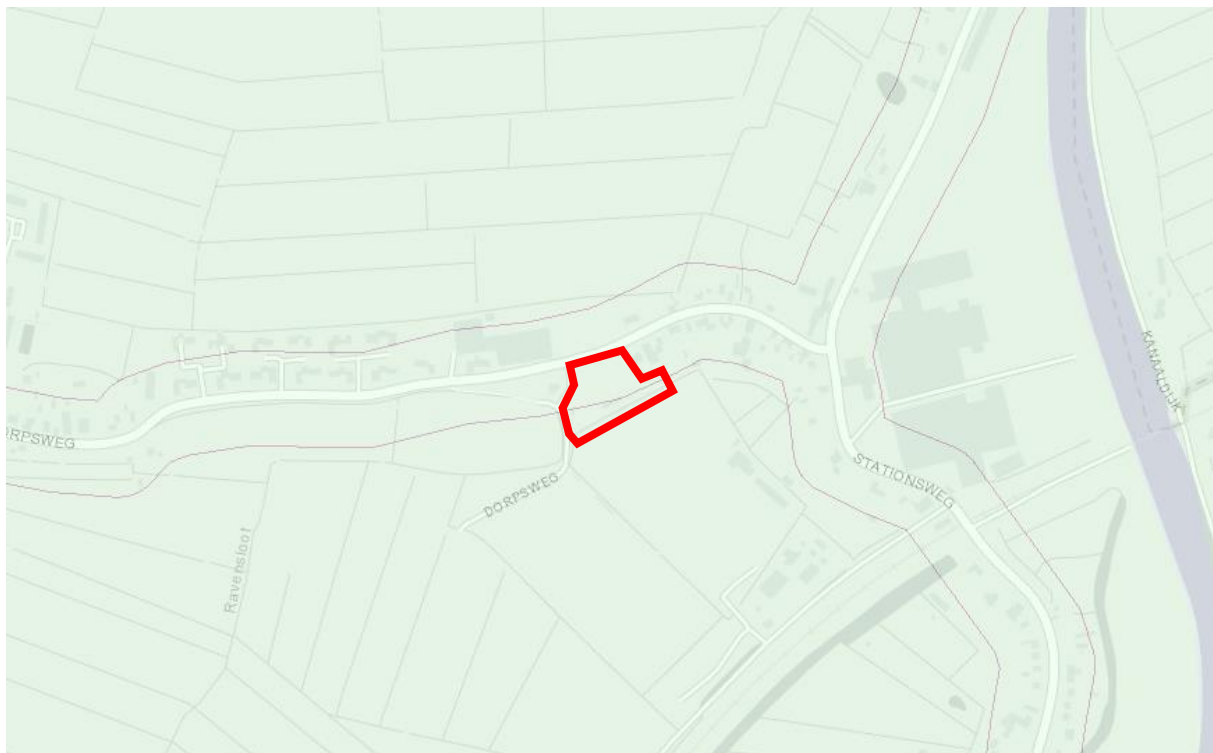
Afbeelding 7: Weergave BSD (roze) t.o.v. plangebied (rode contour)

Verbeteren Ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het '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 toevoegen aan het gebied en de samenleving.

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 binnen het 'veenweidelandschap' en het 'lint'.



Afbeelding 8: Weergave cultuur- en natuurlandschappen t.o.v. plangebied (rode contour)

Veenweidegebied

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen 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.

Linten

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plan sluit aan bij de bovenstaande richtpunten van de kwaliteitskaart van Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. 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.

Het plan kan het beste worden geschaard onder de categorie ‘inpassen’. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en er vinden geen wijzigingen plaats op structuurniveau. Er wordt aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldaan (zie paragraaf 3.2.1) en het plan past bij de aard en schaal van het gebied.

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.

Vanuit bovenstaande jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.3). Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

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.

De herontwikkeling van een bedrijfsperceel is passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van bedrijven is voldoende aanbod in passende bedrijfslocaties noodzakelijk. Door gebruik te maken van een bestaand bedrijventerrein blijft het open, rustige en authentieke karakter van de regio behouden én is uitbreiding niet noodzakelijk. Middels het plan wordt welkom aanbod gecreëerd voor bewoners en bedrijven (zzp en mkb) binnen de gemeente. In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfslocaties in de cultuurhistorische lintbebouwing niet wenselijk.

3.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking.

Hoogblokland is aangeduid als woondorp. Woondorpen vinden voorzieningen op korte afstand in het naastgelegen voorzieningendorp. Woondorpen hebben een hechte gemeenschap dat gebruik maakt van een sterk lokaal sociaal netwerk. Het plan voorziet in vijf zeer specifieke bedrijfswoningen, geen burgerwoningen. Het plan voorziet in een specifiek aanbod voor gezinnen met mkb-bedrijf en/of zzp'ers.

Het is niet toegestaan te wonen op deze locatie als zijnde burgerwoning, bewoning dient in relatie te staan met een bedrijf. Door dit specifieke aanbod, concurreert het plan niet met andere woningbouwplannen in Hoogblokland en Arkel. Binnen beide dorpen en binnen de gehele gemeente Molenlanden is er weinig aanbod voor zzp'ers en mkb-bedrijven. Middels het plan wordt voorzien in welkom aanbod voor deze doelgroep.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op zes 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 heeft betrekking op verschillende van de bovengenoemde onderwerpen. Zo draagt het plan bij aan het streven om voldoende passende woningen te realiseren binnen de gemeente (leefomgeving) en voorziet het plan in welkom aanbod om te ondernemen (economie). Het plan zal conform de huidige duurzaamheidseisen worden gerealiseerd, waarmee het plan tevens bijdraagt aan een klimaatbestendige gemeente (klimaat en energie).

3.4.2 Woonvisie Molenlanden 2020-2024

In oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden de Woonvisie 2020 - 2024 vastgesteld. Relevant voor het plan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw. Op het vlak van woningbouw luidt de visie als volgt:

- Er worden voldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale woningvraag, het gaat daarbij om de realisatie van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- De gemeente stuurt meer op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnelt de gemeente de woningproductie, zodat voorkomen wordt dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed).

In samenspraak met de gemeente is er specifiek voor gekozen om een uniek woonwerk concept te realiseren op het Van Uden Terrein. Hiernaar is veel vraag bij veel zzp'ers en mkb-bedrijven binnen de gemeente. Zo is fase 1 aan de noordkant snel verkocht aan veelal bedrijven uit de gemeente Molenlanden. Tevens hebben reeds veel gegadigden zich gemeld voor fase 2, die graag een van de vijf locaties wil aankopen. Hetgeen de behoefte laat zien. Het plan draagt bij aan het streven om voldoende woningen te realiseren tot 2029 én voorziet in aanbod voor een doelgroep waar geen tot weinig aanbod voor is binnen de gemeente. De nieuwbouw zal voldoen aan de minimale landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik én het plan betreft de herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein.

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 voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend bedrijventerrein en daarmee in een verbetering en borging van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het plan voorziet in een uniek woonwerk concept en aanbod.

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 betreft de herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein. Het plan betreft daarmee geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Het ruimtebeslag, de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling blijft binnen de bestaande contour van het terrein (geen uitbreiding) en is daarmee beperkt. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Wel geldt de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd, onderstaand in het kort de kenmerken van het plan.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om vijf bedrijfswoningen met elk een bijbehorende bedrijfsloods te realiseren. De omvang van de bestaande bedrijfsbestemming en het bedrijfsterrein ter plaatse blijft ongewijzigd.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Gezien het plan de herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein betreft, zullen de potentiële effecten van de locatie grotendeels ongewijzigd blijven.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet verplicht en kan derhalve achterwege worden gelaten.

4.2 Watertoets

Beleidskader

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

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen hebben de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom en het waterschap Rivierenland de handen ineengeslagen en het Stedelijk Waterplan Gemeente Liesveld en Graafstroom opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de voormalige gemeenten Liesveld en Graafstroom. De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in vier aspecten:

- Afkoppelen, meer ruimte voor water creëren en diffuse bronnen aanpakken (duurzaam onkruidbeheer, duurzaam bouwen);
- Belevingswaarde;
- Samenwerking;
- Beheer en onderhoud.

Het beleidsplan moet de gemeenten helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeenten en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken. Hierbij wordt, naast het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke inrichting, ook aandacht besteed aan de gezamenlijke uitvoering en communicatie rond de geplande ingrepen. In het laatste aspect wordt deze samenwerking doorgezet voor het beheer en onderhoud. Dit is een belangrijke pijler voor het op orde houden van het watersysteem.

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

Rondom het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig, zie onderstaande afbeelding. Ten westen buiten het plangebied is een de B-watergang 043251 gelegen. Op de zuidelijke grens van het plangebied is de C-watergang 039512 gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van deze watergangen.

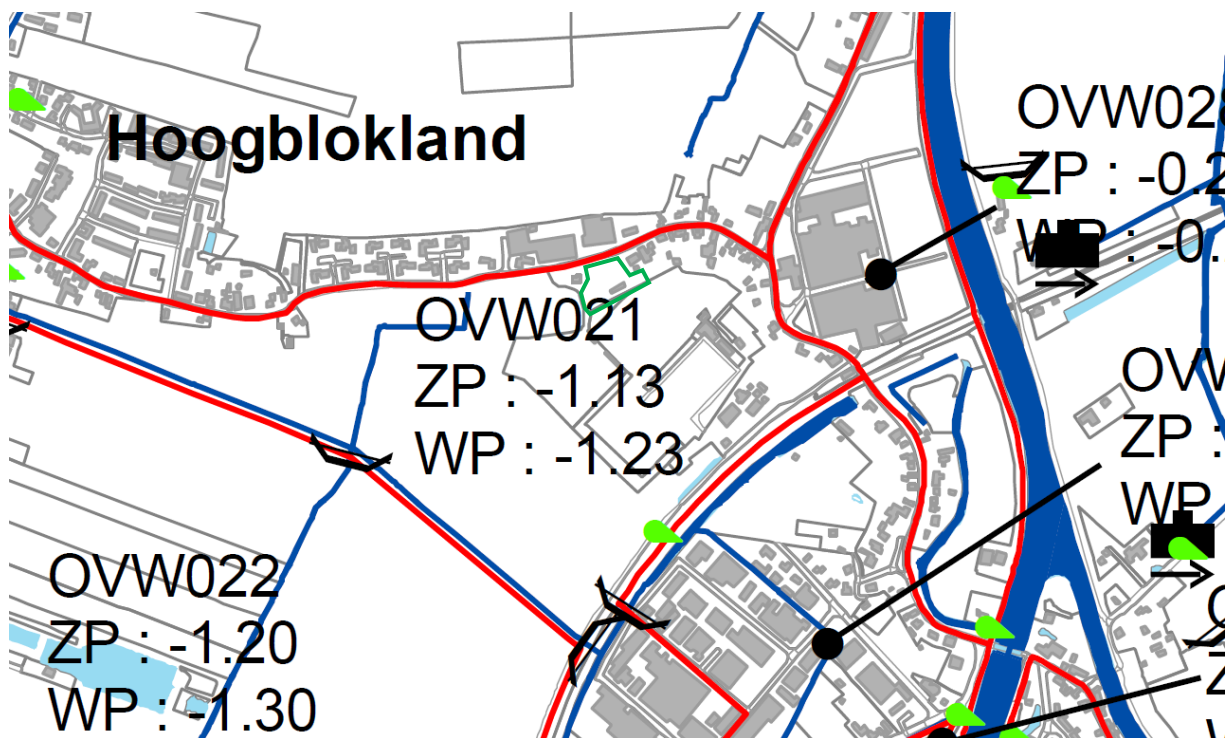


Afbeelding 9: Uitsnede legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW021. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,13 meter NAP en een winterpeil van -1,23 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een

drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 10: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². 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 m². In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².

Verhardingsbalans

In onderstaande tabel 2 is de verhardingsbalans weergegeven met behulp van onderstaande afbeeldingen. In de bestaande situatie is het plangebied bijna volledig verhard, deze is opgemeten op locatie (zie afbeelding 11). Uit de opmeting blijkt dat er 3.235 m² verharding aanwezig is.

In tabel 2 is tevens de boogde nieuwe situatie uiteengezet. De oppervlakte grond welke in de nieuwe situatie worden uitgegeven als kavel betreft 3.715 m², waarvan

125 m² water. Daarmee blijven 3.590 m² gronden over die conform het beleid van het waterschap 85% verhard kan gaan worden. Daarnaast wordt ten noorden van de kavels ten behoeve van de parkeerplaatsen en ontsluiting nog 414 m² verhard. Hierdoor is er sprake van een toename in verharding van 230 m². Hetgeen neer komt op 230 m² x 436 m³/ha = 10 m³ waterberging. Uitgaande van een peilstijging van 0,2 meter betekent dat een te realiseren extra wateroppervlakte van 50 m². Het plan is deze te realiseren langs de aanwezige watergang aan de zuidkant, door deze over de lengte van 100 meter te verbreden met 0,5m. Onderstaande verhardingsbalans en de hiervoor genoemde oplossing zijn afgestemd met het Waterschap Rivierenland en akkoord bevonden.

Een civieltechnische uitwerking zal aan bod komen ten tijde van de omgevingsvergunning, maar met onderstaande en bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterberging ter plaatse niet nadelig wordt beïnvloed. Waarbij wordt opgemerkt dat de nieuwe bewoners worden gestimuleerd om min mogelijk verharding toe te passen.

Tabel 2: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	(circa) Oppervlakte m²
Verhard	2.672
Verhard na onderzoek (660m ² halfverharding na overleg met Waterschap)	(verhard) 330 (onverhard) 330
Bebouwd	233
Groen	803
Water	125
Totaal oppervlakte	4.493 m²
Waarvan verharding	3.235 m²
Nieuwe situatie uit te geven kavels (3.715 m²)	
Water	125
Verharding/bebouwing (85% grond)	3.051
Groen (15% grond)	539
Nieuwe situatie ontsluiting/parkeren (778 m²)	
Parkeerplaatsen (200m ² halfverharding na overleg met Waterschap)	(verhard) 100 (onverhard) 100
Ontsluiting	314
Groen (overig)	264
Totaal oppervlakte	4.493 m²
Waarvan verharding	3.465 m²
Verschil verharding	Toename 230 m²



Abbeelding 11: Bestaande verharde situatie (ingemeten)



Abbeelding 12: Nieuwe situatie verharding

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op

de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. De uitwerking van de uitstroomvoorziening(en) van het hemelwater komt aan bod ten tijde van de omgevingsvergunning. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een waterkering.

Wegbeheer

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten middels twee ontsluitingen op de Dorpsweg. Beide ontsluitingen zijn op het terrein met elkaar verbonden, zodat er rond kan worden gereden. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd (zie afbeelding 12). Aan deze ontsluiting zal elke woning een eigen inrit verkrijgen.

In overleg met Waterschap Rivierenland zal de gemeente de bebouwde kom grens Arkel verleggen naar de Dorpsweg te Hoogblokland. Hierdoor komen de wegen en ontsluitingen van de (bedrijfs)woningen tussen Dorpsweg 157 en 158 in het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen. De gemeente zal hiervan wegbeheerder worden. Ook wordt hiermee aangesloten op de nieuwbouwplannen aan de Bazeldijk te Arkel.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

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 plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van autowegen. Het onderhavige plan betreft de toevoeging van vijf wooneenheden. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Adromi. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Uit tabel 4.1 volgt dat de geluidbelasting vanwege de onderzochte wegen, met uitzondering van de gevel van één woning, onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

Ter plaatse van de noordgevel van bedrijfswoning 5 (uiterst oosten) bedraagt de geluidbelasting op alle bouwlagen van het plan 49 dB. Het aanvragen van hogere waarden is daarmee noodzakelijk.’

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Voor de meest noordoostelijke woning is een hogere waarde besluit genomen door het college.

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 stikstofdioxiden, 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 3: 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

- Een stikstofconcentratie van 15,4 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,8 µg/m³ PM_{2,5}

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende 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.

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 4: 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

Onderzoek

Het plan betreft de het juridisch-planologisch mogelijk maken van vijf bedrijfswoningen en vijf bedrijfsloodsen binnen het plangebied. In het kader van bedrijven en milieuhinder veranderd er vrijwel niets. De maximale milieucategorie die ter plaatse zijn toegestaan (cat. 2.0) blijven ongewijzigd. De mogelijkheid tot een ‘goederenwegvervoerbedrijf’ (cat. 3.1) ter plaatse van de bestaande grote opstal wordt zelfs verwijderd en de bedrijfsbestemming ter plaatse wordt verkleind, waardoor er sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Des al niet te min is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, gezien er sprake is van een bebouwingslint in het buitengebied waarbij er een afwisseling is van burgerwoningen, bedrijven en andere functies. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

De richtafstand van de bedrijvigheid (cat. 2.0) op het plangebied tot omliggende milieugevoelige objecten is in de bestaande en nieuwe situatie 10 meter, waarbij wordt opgemerkt dat cat. 3.1 mogelijkheden en daarmee de richtafstand van 30 meter verdwijnen. Ten oosten is burgerwoning nr. 157 gelegen direct aan het plangebied op 0 meter afstand. Dit is in de bestaande situatie en de nieuwe situatie het geval en blijft daarmee ongewijzigd. Waarbij wordt opgemerkt dat de bedrijvigheid zich op het achtererf bij de loods zal concentreren en daarmee op grotere afstand van deze woning zal zijn gelegen in werkelijkheid. Ten westen is burgerwoning nr. 158 gelegen op een afstand van 10 meter van het plangebied, waarmee voor deze woning wordt voldaan aan de VNG-richtafstand.

De voetbalvereniging (cat. 3.1) is ten zuiden van het plangebied gelegen. De vereniging heeft door de verlichting op het voetbalveld nabij het plangebied een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten. De nieuwe bedrijfswoningen worden op een afstand van ca. 35 meter gerealiseerd vanaf dit verlichte voetbalveld, waarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven 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 (zie afbeelding 14) 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. De meest dichtstbijzijnde buisleiding ten zuiden is op ruim voldoende afstand gelegen (290 meter).

Transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

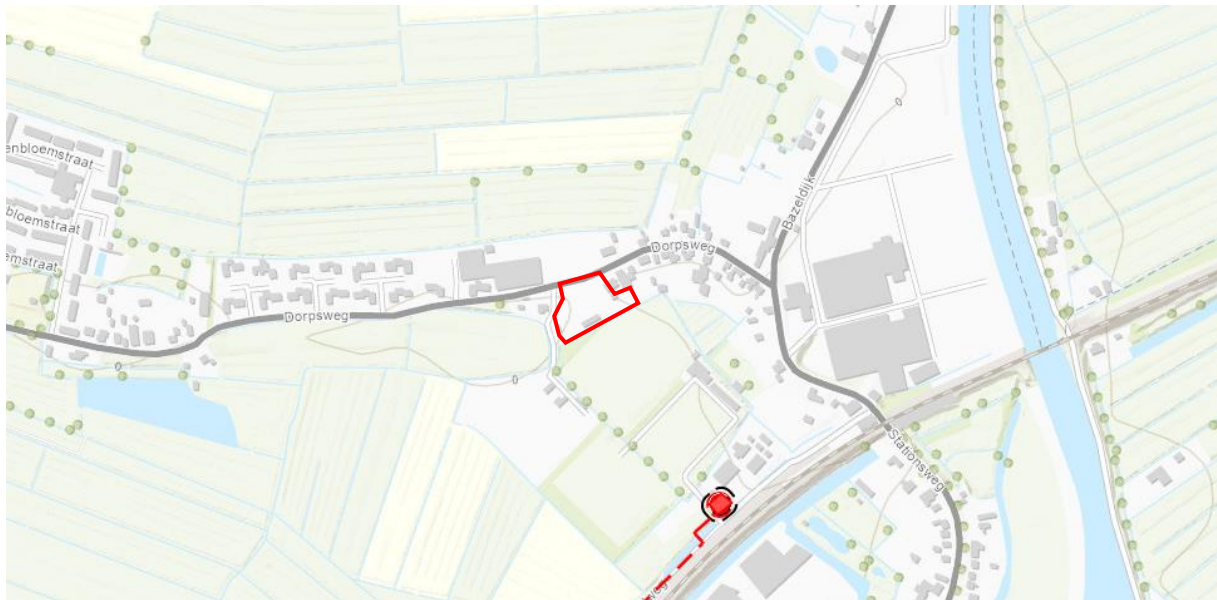
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig die voor de externe veiligheid relevant zijn.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die voor de externe veiligheid relevant zijn.



Afbeelding 13: 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 planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie 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. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

De beoogde sanering van de loods en schuur aan de Dorpsweg ong. te Hoogblokland ten behoeve van 5 nieuwbouw bedrijfswoningen met bijhorende loodsen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om*

grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.'*

Stikstof

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. 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. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanleg- activiteiten. Dit wordt de 'bouwvrijstelling' genoemd. Eventuele stikstofdepositie vanwege de realisatie-/ bouwfase is dan ook vrijgesteld van vergunningplicht. Dat geldt ook voor dit project.

Door De Roever is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, de resultaten uit dit onderzoek luiden als volgt:

'In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling aan de Dorpsweg naast 157 in Arkel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied berekend.

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt geen belemmering voor het plan.'

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft ecologie en stikstof geen belemmeringen.

4.9 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen voor het beoogde gebruik is door ATKB een verkennend onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit klei met rond 1,5 m-mv een halve meter veen. Plaatselijk is in de bovengrond zand aanwezig. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 0,85 m-mv. In de bodem zijn bijmengingen met baksteen, slakken, asfalt en beton aangetroffen. (...)*
- *Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is geen (bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld. Op basis van historische gegevens (bouwperiode voormalige opstallen) is de locatie mogelijk verdacht voor het voorkomen van asbest. Om aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 altijd noodzakelijk. (...)*
- *Ter plaatse van fase 2 is vermoedelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig met koper. Dit is gerelateerd aan de bijmenging met slakken en baksteen. De vermoedelijke omvang is 125 m3, aanwezig in de bovengrond. In de overige monsters zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten met overige zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie vastgesteld. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.*
- *De gehanteerde onderzoekshypothese “de grond en het grondwater zijn verontreinigd met de parameters uit het NEN5740-analysepakket” is bevestigd. Er zijn in de grond en het grondwater verontreinigingen vastgesteld met zware metalen, PAK, PCB, aromaten en/of minerale olie.*
- *De gehanteerde onderzoekshypothese “in de grond wordt de hergebruiksnorm voor PFAS niet overschreden” is bevestigd. Ten aanzien van PFAS kan de grond worden hergebruikt als klasse wonen of achtergrondwaarde. (...)*
- *Ten aanzien van fase 2 wordt aanbevolen om bij de geplande ontwikkeling van het terrein een BUSmelding op te stellen en in te dienen bij de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.’*

Conclusie

Voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag dient een BUS-melding te worden gedaan.

4.10 Archeologie

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

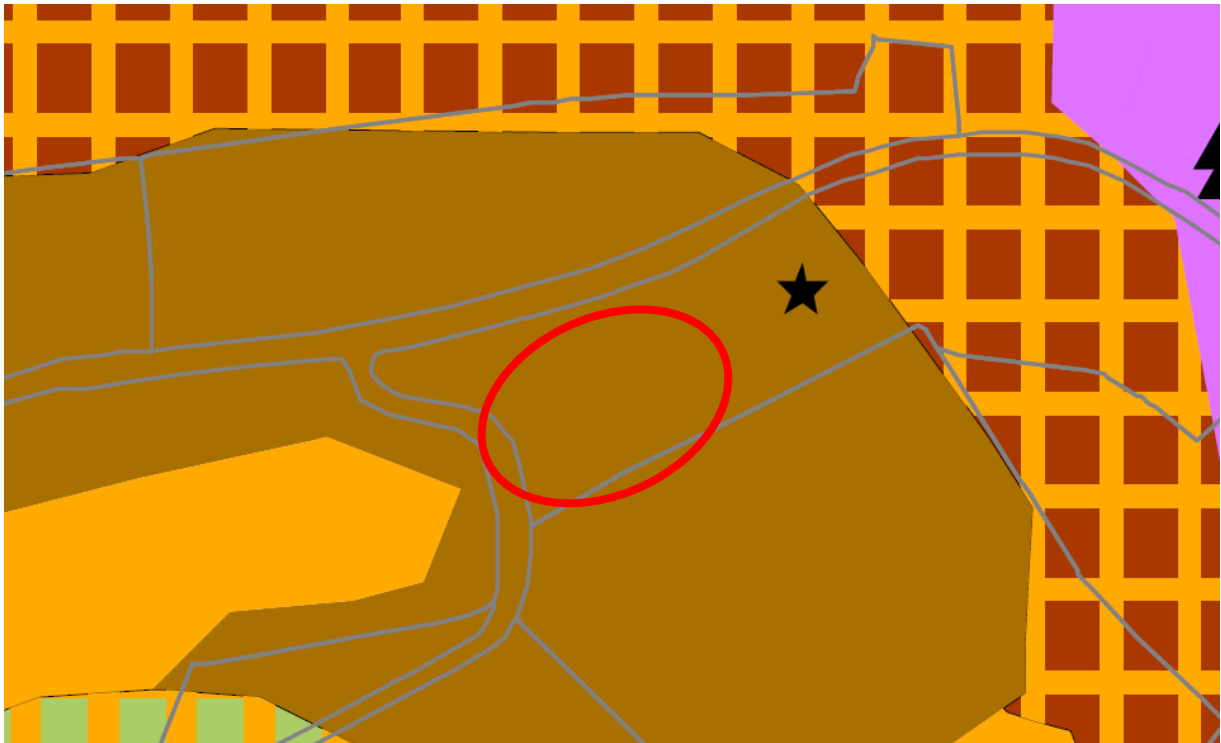
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, zie onderstaande afbeelding, is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een zeer hoge verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het plan is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’

De ondergrond van het plangebied bestaat uit matig grof zand met een kleiige of siltige bijmenging. Het betreft hier waarschijnlijk door een tak van de Schaikse stroomgordel verspoeld pakket rivierduinzand. Dit wordt afgedekt door een gelaagd klei- en zandpakket. Dit zijn geulafzettingen van de tak van de Schaikse stroomgordel. De geulafzettingen worden afgedekt door een pakket komklei met veen met in de top daarvan een dunne laag sterk siltige klei. De bovenste laag is een restant van een pakket oeverafzettingen.

Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?

De top van de oeverafzettingen en in de helft van de tot onder het moderne pakket reikende boringen het hele pakket van oeverafzettingen is niet meer aanwezig. Het restant van het pakket gaat op een variërende diepte van 70 tot 140 cm –mv (0,48 tot 1,32 m – NAP) scherp naar boven toe over in een recent geroerd pakket.

Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?

De afzettingen in de ondergrond van het plangebied zijn afgezet door een watervoerende geul. Tijdens de actieve fase was de locatie niet aantrekkelijk voor bewoning. Na de actieve fase had het plangebied een relatief lage ligging ten opzichte van de zone met rivierduinafzettingen langs de Dorpsweg. De top van het pakket met oeverafzettingen is verstoord. In het plangebied zijn geen archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig.

Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?

In het plangebied worden geen potentiële archeologische niveaus verwacht.

Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?

Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren gevonden. De overige deelvragen zijn daarom niet van toepassing.

Zo ja:

Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?

Niet van toepassing.

Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?

Niet van toepassing.

Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?

Niet van toepassing.

In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?

De hoge archeologische verwachtingswaarde voor de ondergrond van het plangebied kan bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde. De bovengrond had al een lage archeologische verwachtingswaarde.

In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?

In het plangebied worden geen intacte archeologische waarden verwacht en daarom zullen bij de planuitvoering geen archeologische waarden verstoord worden.

Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?

Omdat geen archeologische waarden meer verwacht worden is het plangebied inmiddels voldoende onderzocht.

Aanbeveling

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

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Molenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De nieuwe woningen worden conform de huidige bouw- en duurzaamheidseisen gerealiseerd (bijvoorbeeld gasloos en goed geïsoleerd). Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen) en maatregelen in het kader van energiebesparing.

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 moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. Rondom het plangebied is voldoende oppervlakte water aanwezig om zware regenbuien op te vangen. Daarbij komt dat de locatie in de bestaande situatie al grotendeels verhard is. Hiermee zal de infiltratie en/of afvoer van regenbuiten niet negatief worden beïnvloed door het plan.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De woningen worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van de woning rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De installaties in de woning worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden. Gezien het relatief open karakter van de directe omgeving worden op dit aspect geen negatieve gevolgen verwacht.

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. De beplanting moet blijven voorzien in het afbreken van CO₂ en het produceren van zuurstof voor mens en dier. De te kiezen beplantingen moeten ook erosie van het terrein terugdringen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158' 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 bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158' 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 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158' is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskern Arkel' (2013), 'Parapluherziening Parkeren' (2020) en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' (2021). 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

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' wordt verkleind. De bouwvlakken ter plaatse worden aangepast ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van de nieuwe woningen en loodsen. De mogelijkheid tot een goederenwegvervoerbedrijf (cat. 3.1) wordt weggenomen.

Groen

De bestemming 'Groen' blijft grotendeels ongewijzigd. Wel wordt de mogelijkheid toegevoegd om binnen deze bestemming parkeervoorzieningen te realiseren.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' blijft tevens grotendeels ongewijzigd.

Water

De bestemming 'Water' blijft ongewijzigd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' in de noordoostelijke hoek van het plangebied, waar de directe burens de gronden in gebruik hebben bij hun woning blijft behouden. Daarbij wordt een klein stukje bestemming 'Bedrijf' extra gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van het gebruik bij deze woning.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Aanduiding: 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Aanduiding: 'bedrijfswoning';
- Aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- Aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- Maatvoering: 'maximale goothoogte (m)' 6 m;