



Van Oosten Groep
ADVIES & DETACHERING

Gemeente
Nederlek



Nota van uitgangspunten

**Bestemmingsplan bedrijventerrein
Middelland-Dorpsstraat**
Krimpen aan de Lek

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	blz. 3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Opgave	4
1.4 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.5 Conclusie	10
3. ACTUALISATIE BESTEMMINGSPLAN	11
3.1 Doel	11
3.2 Vigerende bestemmingsplannen	12
4. MILIEUASPECTEN	14
4.1 Wettelijk kader	14
4.2 Stof, geur en externe veiligheid	14
4.3 Geluidszone	15
4.4 Luchtkwaliteit	18
5. FUNCTIONELE ASPECTEN	20
5.1 Bedrijven	20
5.2 Bedrijfswoningen en burgerwoningen	21
5.3 Detailhandel	22
5.4 Kantoren	23
6. RUIMTELIJKE ASPECTEN	25
6.1 Bouwhoogte hoofdgebouwen	25
6.2 Hoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken	26
6.3 Openheid, ruimte	27
7. OVERIGE ASPECTEN	29
7.1 Archeologie	29
7.2 Water	30
8. SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN	32

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nederlek is bezig met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. Een van de gebieden waarvoor deze actualisatie van plannen noodzakelijk is, is het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat in Krimpen aan de Lek. Voor dit gebied gelden verschillende en verouderde bestemmingsplannen. De vaststellingsdata van deze plannen variëren van 1981 tot en met 1994. De bestemmingsplannen zijn op sommige punten niet meer in overeenstemming met de huidige en feitelijke situatie. Bovendien zijn de verschillende bestemmingsplannen qua opzet en juridische kaders niet gelijk. In de afgelopen jaren zijn diverse vrijstellingen verleend en is het bedrijvenbestand op het bedrijventerrein gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van het vaststellen van de vigerende bestemmingsplannen. Naast de noodzakelijke wettelijke actualisatie is het noodzaak om de geluidsruijme van het plangebied goed te berekenen en te beoordelen of de bestaande geluidszone in het plangebied gewijzigd moet worden. De uitkomst hiervan moet verwerkt worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Ten behoeve van dit nieuwe bestemmingsplan wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan worden beschreven. Hiervoor is een inventarisatie gedaan naar het huidige beleid en planologie, de bestaande situatie op het bedrijventerrein, de verleende vrijstellingen, de bedrijfsactiviteiten op het terrein en de omgevingsaspecten.

De Nota van Uitgangspunten zal worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad en vormt het kader waarbinnen de uitwerking tot voorontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden.



Afbeelding 1.1: Indicatie plangebied (bron: Google)

1.2 Ligging plangebied

Het bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde van Krimpen aan de Lek, tussen de rivier de Lek en Middelland / Dorpsstraat. De ligging van het gebied is aangegeven op afbeelding 1.1.

Binnen het gebied bevindt zich een groot aantal bedrijven. De bedrijven zijn divers van aard. Een deel van de bedrijven op het bedrijventerrein is watergerelateerd. Naast bedrijven bevindt zich een aantal woningen in het gebied.

1.3 Opgave

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en zal een actueel juridisch-planologisch kader moeten bieden voor de bedrijven op het bedrijventerrein. De opgave kan als volgt worden geformuleerd:

- Het op een goede wijze vastleggen van de bestaande situatie, rekening houdend met de vigerende regelingen en verleende vrijstellingen c.q. ontheffingen.
- Het actualiseren van de geluidszone, eventueel in combinatie met een zonebeheerplan.
- Het voldoen aan de wettelijke RO Standaarden 2008 (SVBP2008, IMRO2008 en STRI2008), inclusief de voor dit instrument relevante Praktijkrichtlijn.

1.4 Leeswijzer

De Nota van uitgangspunten kent 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Dit beleid geeft de kaders aan waarbinnen het bedrijventerrein zich kan ontwikkelen en zal worden overgenomen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het doel en het karakter van het bestemmingsplan besproken en komt de vigerende planologie aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten. De milieuaspecten zijn voor een groot deel bepalend voor de (on)mogelijkheden op het bedrijventerrein. De uitgangspunten ten aanzien van de functionele aspecten komen aan de orde in hoofdstuk 5. Hier wordt ingegaan op de soorten van bedrijvigheid en de mogelijkheden ten aanzien van (bedrijfs)woningen, detailhandel en kantoren. In hoofdstuk 6 worden de ruimtelijke aspecten van het bedrijventerrein besproken. Hierin wordt onder andere aangegeven wat de uitgangspunten zijn ten aanzien van bouwhoogtes van de gebouwen en overige bouwwerken op het terrein. Overige aspecten als archeologie en water worden in hoofdstuk 7 besproken. In hoofdstuk 8 is een samenvatting opgenomen van de in de voorgaande hoofdstukken geformuleerde uitgangspunten.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota Ruimte bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit' dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

De vier doelen waar het kabinet zich op richt zijn:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De gemeente Nederlek maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal landschap. Kernkwaliteiten zijn het verkavelingspatroon, het groene karakter met de beplante dijken en kaden en een grote mate van openheid.

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Ruimte voor de Rivier

Deze beleidsnota dateert uit 1997 en is een rechtstreeks gevolg van afspraken in Europees verband om het winterbed van de grote rivieren vrij van bebouwing te houden en daarmee de doorstroomcapaciteit van de rivieren te waarborgen. Via de beleidslijn Ruimte voor de Rivier wordt op dertig plaatsen in Nederland maatregelen genomen om de veiligheid te vergroten en om daarmee in de toekomst het riviergebied te beschermen tegen overstromingen. Naast veiligheid investeert het programma Ruimte voor de Rivier in ruimtelijke kwaliteit: het riviergebied wordt mooier en aantrekkelijker gemaakt en biedt meer ruimte aan natuur en recreatie.

De maatregelen die getroffen worden zijn bijvoorbeeld het verder landinwaarts leggen van dijken. Zo wordt het winterbed van een rivier breder en kan dan meer water bevatten. Ook het afgraven van de uiterwaarden of het weghalen of stroomlijnen van bebouwing langs, in of over de rivier zijn maatregelen waardoor het water beter kan doorstromen. Waar geen andere mogelijkheden zijn, blijft het verhogen van de dijken wel één van de maatregelen.

Beleidslijn grote rivieren

Deze beleidslijn vervangt de beleidslijn Ruimte voor de Rivier, het kan worden gezien als een herziening van deze beleidslijn uit 1997. Het betreft een meer ontwikkelingsgerichte beleidslijn, waarmee invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte. Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van

mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed.

Voor de Beleidslijn grote rivieren gelden twee concrete doelstellingen:

- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden;
- Ontwikkelingen tegen gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Het toepassingsgebied van de Beleidslijn grote rivieren omvat het gehele rivierbed waarvoor vergunningplicht ingevolge artikel 1a van de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken (Wbr) van toepassing is. In de beleidslijn is een gebiedsdifferentiatie aangebracht, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een “stroomvoerend” en een “bergend” regime. Het plangebied van het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat valt onder het bergend regime. Voor activiteiten die onder dit regime vallen gelden rivierkundige randvoorwaarden om de effecten op de afvoer of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren.

2.2 Provinciaal beleid

Uitvoeringsprogramma Groene Hart 2007 – 2013 (2007)

De Stuurgroep Groene Hart van de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht heeft één uitvoeringsprogramma opgesteld voor het gehele Groene Hart. Het algemene beleidsuitgangspunt is dat kwaliteit gaat voor kwantiteit. Het bedrijfsleven moet zich evenwichtig kunnen ontwikkelen, bijdragen aan de vitaliteit van de kernen en aan de kwaliteit van het Groene Hart. Daarvoor is het nodig om de opgaven voor herstructurering van verouderde terreinen, de aanleg van nieuwe terreinen en de problematiek van de verspreide vestigingslocaties in samenhang te bezien. Dit kan alleen op regionale schaal.

Visie op Zuid-Holland, provinciale structuurvisie (2010)

Op 2 juli 2010 stelden de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast.

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke peilers. Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Kenmerkende kwaliteiten zijn een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur.

In de Structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang vindt. De basis daarvoor ligt in de integrale hoofdogaven die zijn benoemd in de provinciale Structuurvisie. Die vijf integrale hoofdogaven en de bijbehorende provinciale belangen betreffen:

1. Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
2. Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk 2020;
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. Stad en land verbonden.

De eerste twee ambities hebben met name betrekking op de lange termijn (2020). De visie tot 2020 wordt bepaald door het verweven van de lange termijn ambities met het bestaande beleid.

Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als "Bedrijventerrein". Het gebied ligt binnen de bebouwingscontouren van Krimpen aan de Lek.



Afbeelding 2.1: uitsnede uit functiekaart Provinciale Structuurvisie

Bebouwingscontouren

De provincie kiest ervoor om stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt volgens de provinciale visie de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Het stedelijk netwerk en alle kernen hebben bebouwingscontouren, die de grens van de bouwmogelijkheden voor wonen en werken aangeven. Verstedelijking buiten deze contouren is in principe niet toegestaan. Voor alle stedelijke ontwikkelingen geldt in principe: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructurering de beschikbare ruimte in bestaand bebouwd gebied beter kan worden benut en pas daarna uitbreiden.

Bedrijventerreinen

Behoud van bedrijvigheid staat voorop. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen. Streefwaarde bij herstructurering is een ruimtewinst van 10 procent.

Detailhandel

Uitgangspunt is versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Dit betekent beperking van toelaatbare branches op perifere locaties. Het beleid dat is neergelegd in de Provinciale Structuurvisie Detailhandel 2007 wordt voortgezet. Veel van de huidige grootschalige detailhandel is gevestigd op bedrijventerreinen. Vanuit het beleid om dit areaal juist voor de reguliere bedrijven te behouden, wordt uitbreiding van de perifere detailhandel op bedrijventerreinen terughoudend benaderd.

Kantoorlocaties

Nieuwe kantoorontwikkeling moet zoveel mogelijk plaatsvinden in de (hoog)stedelijke centra en op knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Kantoren moeten in principe worden

gebouwd in het gebied binnen de invloedssfeer van het Zuidvleugelnet, afgestemd op stationsprofielen. Deze centra zijn weergegeven op de functiekaart bij de structuurvisie.

Visie op Zuid-Holland, Verordening Ruimte (2010)

De provinciale structuurvisie geeft aan welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. De borging van een aantal hiervan vindt plaats door middel van de provinciale Verordening Ruimte, die tegelijk met de structuurvisie is vastgesteld. Zaken die ondermeer in de verordening zijn vastgelegd zijn de bebouwingscontouren, de uitzonderingen die gelden voor het bouwen buiten de contouren en de ontheffingsmogelijkheden. De bebouwingscontouren zijn aangegeven op kaart 1 bij de verordening. Ter plaatse van het bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat is de contour strak langs de bestaande bebouwing gelegd, er is geen ruimte meer voor uitbreiding van het bedrijventerrein.

In de Verordening is bepaald dat bestemmingsplannen die zijn gelegen op bedrijventerreinen, bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk moeten maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan of de provinciale structuurvisie. Op bedrijventerreinen moet detailhandel zoveel mogelijk worden geweerd, het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk. Ook de vestiging van kantoren is in principe uitgesloten, dit met uitzondering van kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, zoals kleinschalige kantoren (tot 1.000 m²), gemeentehuizen en bankfilialen. Conform artikel 8 uit de Verordening Ruimte zijn nieuwe (bedrijfs)woningen binnen een bedrijventerrein niet mogelijk. Dit om de ruimte voor bedrijventerreinen optimaal beschikbaar te houden.

Eerste herziening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 23 februari 2011 de Eerste Herziening van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. De herziening heeft betrekking op enkele onderwerpen die bij de vaststelling bij de Provinciale Structuurvisie in juli 2010 nog onvoldoende waren afgerond. Geen van deze onderwerpen is van belang in het licht van het bestemmingsplan Middelland-Dorpsstraat.

2.3 Regionaal beleid

Op regionale schaal maakt de gemeente Nederlek samen met tien andere gemeenten deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Midden-Holland. Hierbinnen vormt het samenwerkingsverband tussen de gemeenten Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven, Vlist en Bergambacht een subregio.

Structuurvisie K5 gemeenten (2009)

De Structuurvisie K5 is in 2009 vastgesteld en biedt inzicht in de beoogde ontwikkeling voor de diverse gemeenten en de relaties daartussen.

De centrale opgave voor de K5 is het voeren van een evenwichtige koers in het spanningsveld tussen behoud van de grote omgevingskwaliteiten van de Krimpenerwaard en het waarborgen van een vitale en leefbare regio. De belangrijkste gehanteerde uitgangspunten zijn daarbij leefbaarheid, bereikbaarheid van voorzieningen en een woningbouwcapaciteit die het mogelijk maakt om in de eigen woningbehoefte te voorzien. De structuurvisie voorziet daarbij in een kernenprofilering, die een kader biedt voor de afstemming en sturing van investeringen tussen kernen. De kernen Schoonhoven, Bergambacht en Lekkerkerk worden hierbij voorzien van een subregionale functie. Hier zijn voorzieningen aanwezig en uit te breiden met (sub)regionale voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, opvang bedrijvigheid, detailhandel, cultuur en dergelijke. Het beleid is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van deze subregionale functie.

Ruimtelijke agenda Midden-Holland – Geslaagde kwaliteit in een vitale regio (2010)

De gemeenten in Midden-Holland hebben in 2009 besloten om gezamenlijk het bestaande ruimtelijk beleid verder te ontwikkelen tot een uitvoeringsgerichte ruimtelijke agenda. Deze agenda moet de kwaliteiten en samenbindende identiteit van het gebied formuleren en leiden tot meer regie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio in relatie tot ontwikkelingen vanuit provinciaal en rijksbeleid. De agenda moet de regio ook een duidelijk eigen gezicht geven in het geheel van de Randstad.

Speerpunten zijn:

- verbetering van de noord-zuidverbinding door ontwikkeling van de N207-corridor;
- een regionaal programma ketenmobiliteit met een bijzondere functie voor de Gouweknoop;
- een regionaal programma voor verbeterde voorzieningen;
- een regionaal programma voor een gastvrij Midden-Holland, gekoppeld aan marketing van de regio;
- een regionaal fonds gekoppeld aan de doelen van de ruimtelijke agenda.

Krimpen aan de Lek is in de ruimtelijke agenda aangemerkt als verzorgingskern. Centraal voor alle kernen staat behoud en versterking van de vitaliteit. Daarvoor richten ze zich op een evenwichtige bevolkingsopbouw, bouwen voor opvang van de eigen bevolking en een voorzieningenniveau met een duidelijke eigen identiteit. Ruimte voor bedrijvigheid moet in eerste instantie komen door intensivering van bestaande bedrijventerreinen. De ruimtelijke kwaliteit van bedrijvigheid speelt vooral in de kwetsbare (veenweide)gebieden. Daar is landschappelijke inpassing van de bedrijfslocaties een steeds belangrijker thema. Bij de herstructurering van bedrijvigheid zullen nieuwe financieringsstrategieën gevonden moeten worden om een meer samenhangende programmering te realiseren.

2.4 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Nederlek 2005 – 2015 (2005)

In deze structuurvisie legt de gemeente haar toekomstbeeld voor 2015 neer. Behoud en versterking van het bestaande karakter van de gemeente is het uitgangspunt. Op sommige plaatsen in de kernen wordt ingezet op een ingrijpende herstructurering, waarin aan passende vormen van wonen, werken en voorzieningen ruimte wordt geboden.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat vanuit de regionale werkgelegenheidsdoelstelling de wens bestaat om nieuwe werkgelegenheid te creëren in de vorm van kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Het ruimtebeslag van deze werkgelegenheid is in de structuurvisie berekend op 3,75 tot 6,25 hectare netto terrein voor ambachtelijke bedrijvigheid en 10.000 tot 14.000 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak voor informatiegerichte bedrijvigheid.

Voor het goederengerichte deel biedt in de structuurvisieperiode alleen het bedrijventerrein Lekkerkerk Oost ruimte voor uitbreiding, aan de oostzijde van dit bedrijventerrein is 6 hectare bruto nog niet benut. Het bedrijventerrein aan Middelland/ Dorpsstraat is nu in gebruik bij grootschalige goederengerichte bedrijven. Een eventueel uit overwegingen van de bedrijfsvoering te nemen besluit tot verplaatsing van de thans gevestigde bedrijven zal gepaard moeten gaan met een heroverweging van de toekomstige functie van de terreinen. Daarbij ligt een herinvulling met goederengerichte bedrijvigheid niet voor de hand.

De strategiekaart voor de gemeente Nederlek legt het accent op het herstructureren van de bedrijventerreinen 'Lekkerkerk' en 'de Zaag'. Voor het bedrijventerrein Middelland-Dorpsstraat wordt uitgegaan van het behoud van het gehele terrein. Herstructurering van dit bedrijventerrein is dan ook niet aan de orde.

Wat betreft het aspect verkeer blijft de ontsluitingsstructuur gehandhaafd. Het is wel wenselijk om op termijn het zware vrachtverkeer vanuit de bedrijven aan de Lek niet meer via het centrum van Krimpen aan de Lek te laten rijden.

Milieuvisie Nederlek Ambitiedocument (2009)

Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad van Nederlek de Milieuvisie vastgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk milieubeleid. De twee belangrijkste doelstellingen zijn:

1. Behoud van de bestaande milieukwaliteit. Op de meeste plaatsen in Nederlek is deze goed tot zeer goed. Waar mogelijk moet de milieukwaliteit verder worden verbeterd;
2. Milieu gebiedsgericht benaderen. Hierbij worden de milieuambities aan de hand van de in 2008 vastgestelde gebiedstypekaart afgestemd op de kenmerken van de verschillende deelgebieden in de gemeente en de specifieke kansen die zich daar voordoen.

Het voorliggende plangebied is op de gebiedstypenkaart aangeduid als Werken 1. Bij de ambitieniveaus wordt in de Milieuvisie een onderscheid gemaakt in 'ambitieniveau hoog' en het wat lagere 'niveau Nederlek'. Voor het gebiedstype Werken 1 is voor alle thema's het 'niveau Nederlek' gekozen. Dit betekent onder andere een geluidsniveau van 63 dB en een maximaal geluidsniveau van 70 dB.

Groenstructuurplan Nederlek (2007)

Het Groenstructuurplan is een strategisch plan dat een streefbeeld biedt voor de inrichting en het beheer van het openbare groen voor de lange termijn. De hoofdlijnen uit het Groenstructuurplan zullen verder moeten worden uitgewerkt in inrichtings- en beheerplannen. Op basis van een analyse van de huidige situatie wordt een visie op een streefbeeld voor de toekomst aangegeven.

De inventarisatie geeft aan dat in beide kernen van Nederlek de bedrijventerreinen mager zijn ingericht qua hoeveelheid groen. Representativiteit lijkt uit het oog verloren te zijn. In de visie is dit laatste echter een belangrijk aspect. De groenstructuur kan vooral op het gebied van uitstraling en representativiteit een positieve bijdrage leveren. In de bedrijventerreinen in zowel Lekkerkerk als Krimpen aan de Lek verdient dit alle aandacht. Het karakter van de groenstructuur op de bedrijventerreinen dient krachtig te zijn, met heestervakken in grote groepen van een soort afgewisseld met grasbermen en een eenvoudige boomstructuur met grote bomen en ruime plantafstanden. De basis kan eenvoudig en rustig zijn, zodat de verschillende bedrijfsgebouwen met hun diverse bedrijfsuitstraling, gevormd door logo's en huisstijlen, tot hun recht komen vanuit een krachtige groenstructuur.

2.5 Conclusie

Behoud van bedrijvigheid vormt op de verschillende bestuursniveaus een belangrijk beleidsuitgangspunt. Daarbij ligt de nadruk veelal op herstructureren, intensiveren en zuinig ruimtegebruik. Voor het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat staat behoud van het terrein voorop.

Uitgangspunten:

- Behoud van het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat
- Geen herstructurering van het bedrijventerrein

3.1 Doel

Conserverend bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat vormt onderdeel van het gehele actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen dat enkele jaren geleden is opgestart. Dit bestemmingsplan is het laatste plan van de actualisering waarvoor een Nota van Uitgangspunten zal worden vastgesteld. De huidige bestemmingsplannen voor het plangebied zijn sterk verouderd. De bestemmingsplannen zijn niet meer in overeenstemming met de huidige/feitelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen zijn qua opzet en juridische kaders niet gelijk. Ook zijn er in de afgelopen jaren diverse vrijstellingen en ontheffingen verleend en het bedrijvenbestand op dit gezoneerde bedrijventerrein is gewijzigd.

Het nieuw op te stellen bestemmingsplan heeft als doel het voorzien in een actuele juridisch-planologische regeling voor het bestaande bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat er uit wordt gegaan van de huidige planologische situatie en de verleende vrijstellingen en ontheffingen van de afgelopen jaren.

De bedrijvigheid binnen het plangebied is van oudsher voornamelijk watergebonden. Deze watergebondenheid is in de loop der jaren afgenomen en andersoortige bedrijven vestigen zich op het bedrijventerrein. In het conserverende bestemmingsplan moet vastgelegd worden welke categorieën van bedrijvigheid de komende jaren wenselijk worden geacht op het terrein.

Begrenzing

Het plangebied wordt begrensd door Middelland en Dorpsstraat aan de noordzijde en de rivier de Lek aan de zuidzijde, zie hiervoor afbeelding 1.1. De begrenzing aan de zijde van de Lek is bepaald aan de hand van de maximale lengte van de toegestane aanlegsteigers. Het overige water van de Lek valt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De begrenzing aan de oostkant van het plangebied wordt gevormd door de grens van de bedrijfsbebouwing en de woonbebouwing, ter hoogte van de Zalmstraat. Aan de westzijde is de grens gelegen tussen de woningen aan Middelland 61 en 61A. Dit komt overeen met de grens van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Uitbreidingsmogelijkheden

Het plangebied ligt aan de dijk van de Lek tegen de woonkern van Krimpen aan de Lek. Gezien deze ligging is het niet gewenst dat het bedrijventerrein op deze locatie wordt geïntensiveerd of dat grootschalige uitbreidingsmogelijkheden door middel van dit bestemmingsplan worden gecreëerd. Fysiek gezien is er ook geen ruimte voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Tevens zou uitbreiding van het bedrijventerrein verkeerstechnisch problemen met zich meebrengen.

Geluidszone

Voor het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat is bij Koninklijk Besluit van 12 oktober 1992 de geluidszone vastgesteld. De geluidszone is een planologisch aandachtsgebied rondom het bedrijventerrein waar de gecumuleerde geluidsbelasting van alle bedrijven samen 50 dB(A) bedraagt. Omdat er binnen deze zone woningen waren gelegen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) is voor het bedrijventerrein een saneringsprogramma opgesteld. Voor een aantal woningen aan de Middelland en de Dorpsstraat zijn bij besluit van de minister van 17 december 1998 hogere waarden vastgesteld. Er zijn verschillende mogelijkheden hoe om te gaan met deze geluidszone. In hoofdstuk 4 zal verder ingegaan worden op deze mogelijkheden.

De zonegrens van de geluidszones van de industrieterreinen IJsselmonde Noordrand en IHC Kinderdijk loopt gedeeltelijk over het plangebied en zullen ook op de planverbeelding worden opgenomen.

Uitgangspunten

Het bestaande bedrijventerrein is uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Uitgangspunt voor dit conserverende bestemmingsplan is dat de soorten van bestaande en gewenste bedrijvigheid worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Aangezien het bedrijventerrein vastgeklemd ligt tussen woonbebouwing en het water van de Lek is er geen uitbreidingsruimte voor het bedrijventerrein voorzien. In het bestemmingsplan moeten de geluidszones van het bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat en de omliggende bedrijventerreinen IJsselmonde Noordrand en IHC Kinderdijk.

Uitgangspunten

- Conserverend bestemmingsplan
- Categorieën van bedrijvigheid vastleggen in bestemmingsplan
- Begrenzing conform afbeelding
- Geen uitbreiding van het bedrijventerrein
- Opnemen geluidszones bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat en IJsselmonde Noordrand en IHC Kinderdijk

3.2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen:

- Landelijk gebied Krimpen aan de Lek (1981)
- Krimpen Dorp 1981 (1982), inclusief 1^e herziening (1991) en 3^e herziening (1997)

Landelijk gebied Krimpen aan de Lek

Het westelijk deel van het plangebied “Bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat” is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied Krimpen aan de Lek” uit 1981. De betrokken gronden kennen voornamelijk de bestemming ‘Bedrijven’. De subbestemmingen ‘motorenfabriek’ en ‘scheepswerf’ maken bebouwing ten dienste van deze bestemming met een maximale hoogte van 6 meter op twee locaties mogelijk. Een tweetal dienstwoningen is toegestaan op direct gelegen aan- of naast deze bedrijfslocaties.

Conform de bestemming ‘Woondoeleinden’ is op drie percelen het oprichten van woonbebouwing toegestaan met een maximale goothoogte van 4 of 6 meter.

Tot slot komt ook de bestemming ‘Erf’ voor binnen het plangebied, zij het in beperkte mate. Het terrein gelegen achter de woning Middelland 61 is als zodanig bestemd.

Krimpen Dorp 1981

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Krimpen Dorp 1981”, inclusief 1^e herziening (1991) en 3^e herziening (1997). Ook hier kent het merendeel van de gronden de bestemming ‘Bedrijven’, in dit geval met een maximale goothoogte van 8 meter. De bedrijfsperven zijn allen als zodanig bestemd. Middels bouwvlakken en nadere aanwijzingen is aangegeven waar de mogelijke bebouwing kan worden gerealiseerd.

Een enkel perceel dat voor ‘Bedrijven’ bestemd is kent de subbestemming ‘houtverwerkingsbedrijf annex houthandel’ waardoor een houtverwerkingsbedrijf is toegestaan. De subbestemmingen ‘machinefabriek’ en ‘scheepsbouw annex reparatiebedrijf tevens A-inrichting’ komen eveneens eenmalig binnen het plangebied voor. Nadere aanwijzingen binnen het plangebied maken op

verschillende locaties bedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 uit de bij de voorschriften behorende Staat van Inrichtingen mogelijk. Categorie 3 bedrijven zijn de zwaarste bedrijven die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken.

Op verschillende locaties is een dienstwoning expliciet toegestaan met een maximale goothoogte van 3 of 4 meter, de situering en locatie van deze woning is als gevolg van de nadere aanwijzing op de plankaart vastgelegd. Daar waar geen aanwijzing op de plankaart is opgenomen, is de situering van de bedrijfswoning vrij.

Het drietal woonlinten dat direct aan Dorpsstraat en Middelland is gelegen kent de bestemming 'Woondoeleinden' met een maximale goothoogte van 4 meter. Deze woningen mogen vrijstaand of tot een maximum van twee aaneen worden gebouwd. Voor de woningen op Dorpsstraat 57 en 75 gelden afwijkende goothoogten (respectievelijk 5 en 6 meter).

De woningen op Middelland 1 en 13 vallen binnen de bestemming 'Woondoeleinden en kantoren' respectievelijk 'Woondoeleinden en detailhandel'. Beiden kennen een maximale goothoogte van 4 meter.

Voor het perceel Dorpsstraat 69 is het bestemmingsplan "Krimpen Dorp 1981, 3^e herziening" van kracht. Het perceel is bestemd ten behoeve van een constructiewerkplaats en scheepssmederij met een maximale nokhoogte van 9 meter.

De overige gronden uit het bestemmingsplan "Krimpen Dorp 1981" zijn bestemd als 'Tuin' en 'Erf'.



Afbeelding 3.1: uitsnede bestemmingsplan "Krimpen Dorp 1981"

4.1 Wettelijk kader

Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof, gevaar en lucht. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke anderssituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype 'gemengd gebied' kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen in een bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

4.2 Stof, geur en externe veiligheid

Voor het plangebied van het bedrijventerrein is door middel van het inrichtingenbestand geïntariseerd welke bedrijven in het plangebied zijn gevestigd. Op basis daarvan is geïntariseerd waar mogelijk anderssituaties kunnen optreden. Voor de aspecten stof, geur en externe veiligheid volgen hier de bevindingen.

Stof

Uit een onderzoek naar stofhinder en bedrijven is gebleken dat op stofhinderlijke activiteiten een uitgebreid aantal milieuvoorschriften van toepassing zijn (Activiteitenbesluit). Bij naleving van deze voorschriften komt het er op neer dat stofhinder (of het neerslaan van stof) niet buiten het bedrijf mag voorkomen. Het wordt dan ook niet nodig geacht om beperkingen op basis van stof op te leggen voor het vestigen van nieuwe bedrijven.

Geur

Vanwege de korte afstand tussen het bedrijventerrein en omliggende woningen wordt geadviseerd om de bedrijven met een richtafstand voor geur van 50 meter en meer (volgens *Bedrijven en Milieuzonering*) niet toe te staan binnen het plangebied. Dit zijn bedrijven tot en met de milieucategorie 3.1. Uit ervaring kan worden gesteld dat bij bedrijven met een richtafstand van 30 meter en kleiner door het treffen van voorzieningen redelijk eenvoudig geuroverlast kan worden voorkomen.

Externe veiligheid (gevaar)

Op 300 meter ten noordwesten van het plangebied is het zwembad De Woelwater gelegen. In verband met de opslag van chloorbleekloog is deze inrichting ten aanzien van externe veiligheid relevant. Uit de berekening blijkt dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10^{-6} , het invloedsgebied is 24 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot De Woelwater (300 meter) vormt deze inrichting geen beperking voor het plangebied.

Op of nabij het bedrijventerrein zijn op dit moment geen inrichtingen gevestigd die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Dit besluit geeft aan welke activiteiten/ bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het verlenen van

vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de ligging van het bedrijventerrein, in de nabijheid van de kern van Krimpen aan de Lek, is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet gewenst dat er nieuwe Bevi-inrichtingen worden toegestaan.

Het plangebied is direct aan de Lek gelegen. Het plaatsgebonden risico 10^{-6} ligt binnen de rand van de vaarweg zelf. Er is hier dus geen sprake van een knelpunt. In het bestemmingsplan zal wel een verantwoording van het groepsrisico moeten worden opgenomen, het betreft een beperkte verantwoording omdat de personendichtheid lager is dan 1.500 personen per hectare.

Uitgangspunten

Op dit moment zijn er op het gebied van stof, geur en externe veiligheid geen knelpunten op het bedrijventerrein. Voor de toekomst is het van belang dat bedrijven met een geurafstand van meer dan 50 meter niet worden toegelaten in het plangebied. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen knelpunten, wel moet in het bestemmingsplan een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen. Uitgangspunt is om geen vestigingsmogelijkheden voor Bevi-inrichtingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Uitgangspunten

- Aan nieuw te vestigen bedrijven worden geen beperkingen opgelegd ten aanzien van stofhinder
- Bedrijven met een geurafstand van 50 meter of meer (> milieucategorie 3.1) worden niet toegestaan in het plangebied
- In het bestemmingsplan moet een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen
- Geen vestigingsmogelijkheden voor Bevi-inrichtingen

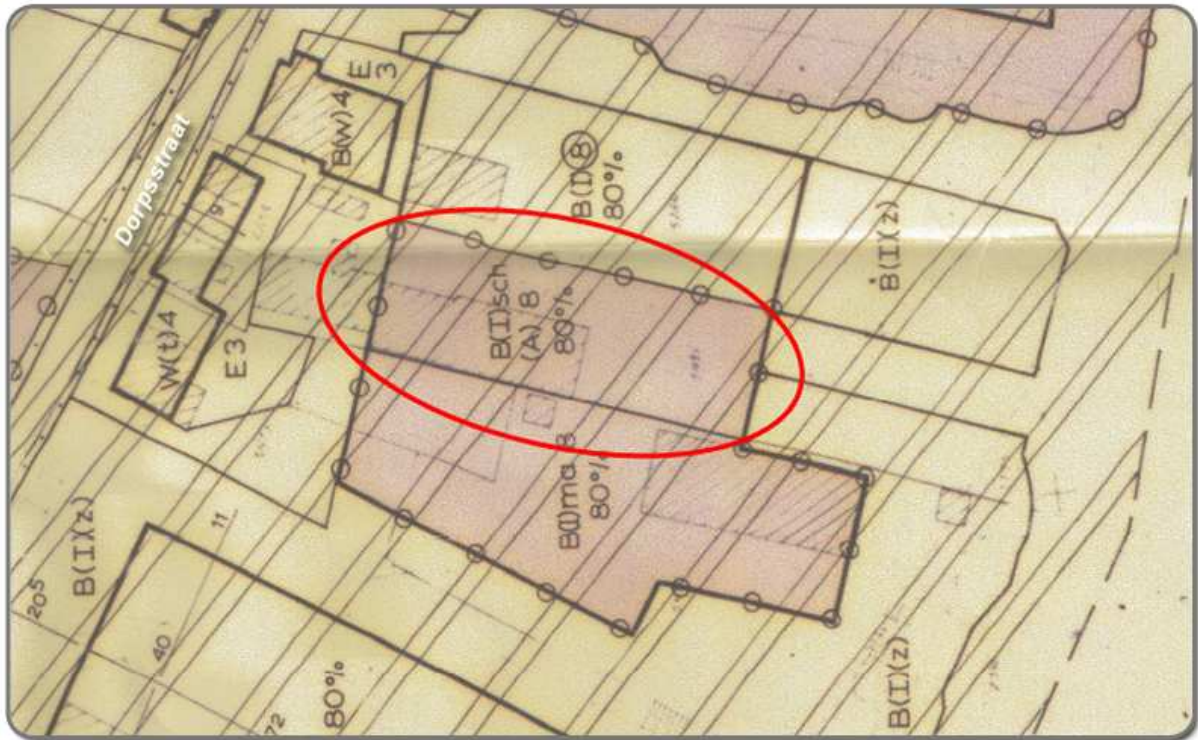
4.3 Geluidzone

Wettelijk kader

Het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat is een gezoneerd industrieterrein. Voor het terrein is bij Koninklijk Besluit van 12 oktober 1992 de geluidzone vastgesteld. De geluidzone is een planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein waar de gecumuleerde geluidsbelasting van alle bedrijven samen 50 dB(A) bedraagt. Omdat er binnen de zone woningen waren gelegen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) is voor het industrieterrein een saneringsprogramma opgesteld. Voor een aantal woningen aan de Middelland en de Dorpsstraat zijn bij besluit van de minister van 17 december 1998 hogere waarden vastgesteld.

Huidige situatie

Er is een geluidzone vastgesteld omdat het volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is om op het industrieterrein categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (de zogenaamde grote lawaaimakers), te vestigen. De 'grote lawaaimaker' in het plangebied is het perceel van Scheepswerf De Lek, Dorpsstraat 65. Dit bedrijf is in 2008 overgenomen door het bedrijf A. van der Velden.



Afbeelding 4.1: perceel Dorpsstraat 65, bestemd ten behoeve van scheepswerf

Toekomstige situatie

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan zijn er drie mogelijkheden hoe om te gaan met de geluidszone.

1. Er zijn geen grote lawaaimakers meer gevestigd op het industrieterrein en het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de vestiging van nieuwe grote lawaaimakers niet meer mogelijk is. De geluidszone kan met de wijziging van het bestemmingsplan opgeheven worden;
2. Er zijn geen grote lawaaimakers meer gevestigd op het industrieterrein maar de gemeente wil de mogelijkheid openhouden voor vestiging van grote lawaaimakers. De huidige geluidszone blijft gehandhaafd;
3. De mogelijkheid van vestiging voor grote lawaaimakers blijft ongewijzigd. Om in de nu volle geluidszone de bedrijven iets meer ruimte te geven en op andere punten teveel aan ruimte in te perken, kan de geluidszone worden gewijzigd.

1. Opheffen geluidszone

Als blijkt dat er op het perceel Dorpsstraat 65 (voorheen scheepswerf De Lek) geen grote lawaaimaker is gevestigd, kan het bestemmingsplan aangepast worden zodat grote lawaaimakers uitgezonderd worden van vestiging op het industrieterrein. Zonering is dan volgens de Wet geluidhinder niet meer noodzakelijk en de geluidszone kan worden opgeheven met de wijziging van het bestemmingsplan. Om de leefkwaliteit voor de omwonenden te waarborgen is het dan wel mogelijk om de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven gecumuleerd te blijven beschouwen en daartoe geluidbeleid op te stellen. Dit geluidbeleid zal dan wel moeten worden verankerd aan het bestemmingsplan en zal dus gelijktijdig moeten worden vastgesteld.

2. Handhaven huidige geluidszone

In het zonemodel zijn de op dit moment gevestigde bedrijven met hun vigerende vergunning of maatwerkvoorschriften opgenomen. Percelen waar momenteel geen bedrijven gevestigd zijn of waar bedrijven gevestigd zijn die zich niet gemeld hebben, zijn met kentalbronnen ingevuld.

De geluidsruimte voor de percelen waar momenteel geen bedrijven zijn gevestigd is zo verdeeld dat op alle punten aan de vastgestelde geluidszone zal worden voldaan. De geluidsruimte voor deze percelen is derhalve beperkt.

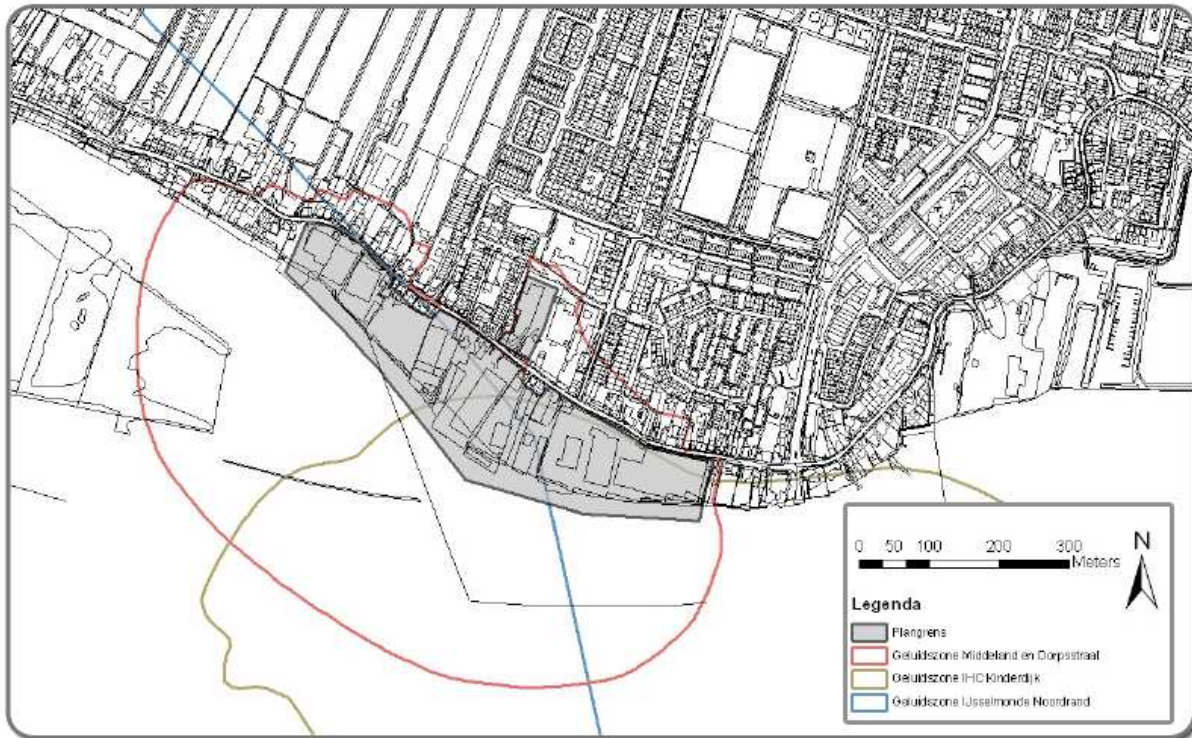
Planologisch wijzigt er niets, met uitzondering van de maatbestemming voor een scheepswerf.

Waarschijnlijk zal dit perceel moeten worden gewijzigd als blijkt dat er ook nu een grote lawaaimaker gevestigd is. Het bestemmingsplan zal daarop moeten worden aangepast.

Niet voor alle woningen die binnen de huidige zone zijn gelegen zijn in het verleden hogere waarden vastgesteld. Voor deze woningen is het mogelijk om met de wijziging van het bestemmingsplan alsnog de hogere waarde vast te leggen. Voor deze woningen verandert er feitelijk niets maar het wordt wel duidelijk dat er bij deze woningen een hogere waarde geldt. Omdat de woningen al binnen de zone waren gelegen en er formeel vanuit de Wet geluidhinder al een hogere waarde van 55 dB(A) gold hoeven er bij deze woningen geen aanvullende gevelmaatregelen te worden getroffen.

3. Wijzigen geluidszone

De huidige zone loopt op een aantal locaties vrijwel gelijk met de grens van het industrieterrein. Bovendien is de geluidszone op dit moment helemaal opgevuld. Door de geluidszone op de locaties waar beide grenzen gelijk lopen iets te verleggen (naar overzijde dijk of ter plaatse van de woningen) ontstaat er iets meer geluidsruimte voor de bedrijven terwijl de geluidsbelasting bij de woningen marginaal toeneemt. De woningen komen dan nog steeds niet binnen de geluidszone te liggen waardoor de leefkwaliteit niet verslechtert. Tegelijkertijd is de geluidszone aan de westzijde van het industrieterrein te ruim. Voor de woningen Middelland 67, 67a,b,en c is in het verleden een maximaal toelaatbare gevelbelasting (MTG) van 55 dB(A) vastgesteld. Op basis van het actuele model zijn deze woningen nu buiten de actuele 50 dB(A) contour gelegen. De geluidsbelasting op de gevel van deze woningen is nu dus minder dan 50 dB(A). Door de zone op dit punt te wijzigen en de hogere waarden in te trekken zal de leefkwaliteit verbeteren voor deze woningen. Immers de bedrijven kunnen de geluidruimte in de zone niet meer opvullen. Ook vormt een kleinere zone minder belemmeringen bij ruimtelijke plannen.



Afbeelding 4.2: ligging geluidszones industrielawaai

Uitgangspunten

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het uitgangspunt om de geluidszone uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven (optie 2). Er hoeft geen zonebeheerplan te worden opgesteld om de zone te beheren. Nieuwe initiatieven ten aanzien van het bedrijventerrein moeten worden getoetst aan de geluidsruimte. Voor woningen waarbij in het verleden geen hogere waarden is vastgesteld is het mogelijk om bij vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan alsnog een hogere waarde vast te stellen.

Uitgangspunten

- De geluidszone van het bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat blijft gelijk aan de geluidszone uit het vigerende bestemmingsplan
- Er wordt geen zonebeheerplan opgesteld
- Nieuwe initiatieven moeten worden getoetst aan de beschikbare geluidsruimte
- Indien nodig wordt voor de bestaande woningen in de geluidszone een hogere grenswaarde vastgelegd

4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit stelt grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In 2011 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM_{10} worden voldaan. Voor NO_2 geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze tijd zijn minder strenge grenswaarden van kracht.

In de Gebiedsgerichte milieuvisie Nederlek is het plangebied getypeerd als gebied 'Werken I'. Voor het gebied 'Werken I' is een ambitieniveau bepaald ten aanzien van de concentraties NO_2 en PM_{10} .

Stof	Wettelijke grenswaarden	Niveau Nederlek	Hoog ambitieniveau Nederlek
Jaargemiddeldeconcentratie NO ₂	40 µg/m ³	35 µg/m ³	35 µg/m ³
Jaargemiddeldeconcentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	30 µg/m ³	30 µg/m ³
Aantal dagen met overschrijding van de 24uur-gemiddeldeconcentratie PM ₁₀	35	30	30

Uitgangspunt

Op dit moment voldoet de luchtkwaliteit aan het gestelde ambitieniveau ten aanzien van zowel stikstofdioxide als van fijn stof. Uitgangspunt moet zijn dat ook in de toekomst het gemeentelijk ambitieniveau ten aanzien van luchtkwaliteit behaald moet worden. Dit kan bereikt worden door het bedrijventerrein niet verder uit te breiden en geen bedrijvigheid toe te laten die een sterke verkeersaantrekkende werking heeft c.q. van invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uitgangspunten

- Geen uitbreiding van het bedrijventerrein
- Geen bedrijvigheid toelaten met een sterk verkeersaantrekkende werking
- Geen bedrijvigheid toelaten die van invloed zijn op een verslechtering van de luchtkwaliteit

5.1 Bedrijven

Huidige situatie

Het bedrijventerrein Middelland/ Dorpsstraat is bedoeld voor bedrijven met een hoge mate van milieubelasting op de omgeving. Het terrein is primair bestemd voor bedrijven. Vanwege de ligging aan de Lek was het bedrijventerrein van oudsher vooral gericht op het water. Vanuit het verleden zijn er dan ook veel watergerelateerde bedrijven gevestigd in het plangebied. Er hebben zich bijvoorbeeld scheepsreparatiebedrijven, scheepswerven en een sloepenmakerij gevestigd. Ook is een grote groothandel in hout in het plangebied aanwezig die voor zijn aan- en toevoer van materiaal voor een deel gebonden is aan het water. De gebondenheid aan het water is de afgelopen jaren wat afgenomen en andersoortige bedrijvigheid heeft zich gevestigd in het plangebied. Dit is met name zichtbaar in de twee bedrijfsverzamelgebouwen in het plangebied. Zowel op het perceel Dorpsstraat 59 en Middelland 1 is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Er hebben zich hier onder andere adviesbureaus, installatiebureaus en een reclamebureau gevestigd. Toch is hier ook de spin-off van de van oudsher bestaande bedrijvigheid zichtbaar. Zo heeft zich er een blokmakerij gevestigd en verschillende timmerbedrijven.

Uitgangspunten

Het bedrijventerrein is aan de Lek gelegen. Ook in de huidige situatie zijn een aantal grote bedrijven op het terrein aanwezig die watergerelateerd zijn. Deze bedrijven behoren tot bedrijven in een hogere milieucategorie (categorie 4 of 5). Uit de inventarisatie naar milieuaspecten is gebleken dat er in de bestaande situatie, buiten het aspect geluid, geen grote knelpunten zijn op het gebied van milieu. Door het opnemen van de bestaande geluidszone is het niet mogelijk dat de geluidssituatie in de toekomst verslechterd. Voor wat betreft de milieuaspecten is het dus niet noodzakelijk dat de aard van de bestaande bedrijfsactiviteiten wijzigt. Wel moet gewaarborgd worden dat de milieubelasting van het bedrijventerrein op de directe omgeving niet verder verslechterd. In hoofdstuk 4 zijn ten behoeve hiervan uitgangspunten geformuleerd.

Het uitplaatsen van de bestaande 'zwaardere' bedrijven op het bedrijventerrein is overigens geen optie. Binnen de gemeente Nederlek is planologisch gezien geen ruimte waar deze bedrijven naartoe verplaatst kunnen worden. Deze ruimte zou buiten de gemeente gezocht moeten worden. Economisch gezien is het dus niet gewenst om bestaande bedrijven uit het bestemmingsplan weg te bestemmen.

Zoals blijkt uit de inventarisatie van de milieuaspecten is het niet gewenst dat de bedrijvigheid op het bedrijventerrein qua milieubelasting verder uitbreidt. Om dit te waarborgen worden bestaande bedrijven in de milieucategorie 3.2 of hoger apart aangeduid. Voor het overige terrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk. Deze categorie is gebaseerd op de richtafstand van maximaal 50 meter.

Uitgangspunten

- De bestaande en vergunde bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden positief bestemd
- Bedrijven in een bedrijfscategorie van 3.2 en hoger worden specifiek aangeduid
- Bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 worden rechtstreeks toegestaan

5.2 Bedrijfswoningen en burgerwoningen

In principe is een bedrijventerrein niet bestemd voor wonen. Een bedrijfswoning of reguliere woning kan in verband met milieuaspecten belemmerend zijn voor bedrijfsontwikkelingen op het bedrijventerrein in de toekomst. Voorkomen moet worden dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen en reguliere woningen als milieugevoelig object beperkend is voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven. Oneigenlijk gebruik van bedrijfswoningen (als gewone burgerwoning) moet worden vermeden.

Op basis van de Verordening Ruimte van de provincie is het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Met uitzondering van woningen die horen bij woonwkeenheden op bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en die niet binnen de invloedssfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan. Deze uitzondering is niet van toepassing op het bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat.

Situatie plangebied

Op basis van het bestemmingsplan “Krimpen Dorp 1981” is het mogelijk om per bedrijf één dienstwoning op te richten. Daar waar een nadere aanduiding op de plankaart is opgenomen mag de dienstwoning alleen gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding. Voor de overige percelen met de bestemming ‘Bedrijf’ is de locatie van de bedrijfswoning niet nader vastgelegd.

Op basis van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Krimpen aan de Lek” is bij de betreffende bedrijven een dienstwoning toegestaan.

Binnen het plangebied zijn op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijkheden voor het oprichten van reguliere woningen (‘burgerwoningen’). Deze woningen zijn gelegen in het bebouwingslint van de Dorpsstraat en Middelland. De aanwezigheid van deze woningen bepaalt voor een deel de mogelijkheden voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven op het terrein.



Afbeelding 5.1: woonlint langs Middelland

In het plangebied zijn in totaal 21 woningen en bedrijfswoningen gelegen, het betreft de volgende adressen:

- Dorpsstraat 57, 59, 61, 63, 65, 67, 71, 73, 75.
- Middelland 1, 3, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 35, 53, 61.

Deze woningen zijn allemaal mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen, er zijn na onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen geen extra woningen in het plangebied gerealiseerd.

De woningen Dorpsstraat 61, 63, 65 en 67 zijn op basis van de “Inventarisatie waardevolle objecten gemeente Nederlek” (2007) gewaardeerd als “overige waardevolle objecten”. De woningen vallen op door uiterlijk of ouderdom. Door verbouwingen hebben zij echter hun monumentale waarde verloren en kunnen niet meer worden aangewezen als gemeentelijk monument. Deze vier panden zullen in het bestemmingsplan de aanduiding ‘beeldbepalend pand’ krijgen waar regels ter bescherming van de karakteristiek van het pand worden opgenomen.

Uitgangspunt

In verband met mogelijke belemmeringen voor in het plangebied gelegen bedrijven en de bepalingen uit de Verordening Ruimte worden in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Ook worden er geen mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen. De reeds bestaande bedrijfswoningen worden gerespecteerd en door middel van een functieaanduiding op de planverbeelding aangeduid. Indien er geen behoefte meer is aan een bedrijfswoning kan deze als bedrijfsruimte in gebruik worden genomen.

Uitgangspunt is om het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning niet toe te staan. In principe is een bedrijfswoning bedoeld als woning bij het bijbehorende bedrijf. Deze woning mag qua milieubelasting meer belast worden dan een reguliere woning. Omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning betekent een inperking van de mogelijkheden van de omliggende bedrijven. Dit is ongewenst op een bedrijventerrein.

De bestaande burgerwoningen in het plangebied worden positief bestemd met de bestemming ‘Wonen’.

Uitgangspunten

- Geen nieuwe bedrijfswoningen in het plangebied toestaan
- Specifieke functieaanduiding van de bestaande bedrijfswoningen op de planverbeelding
- Vrijkomende bedrijfswoningen niet omzetten naar reguliere burgerwoning
- Geen nieuwe burgerwoningen in het plangebied toestaan
- Bestaande burgerwoningen worden positief bestemd
- De woningen Dorpsstraat 61, 63, 65 en 67 krijgen de aanduiding ‘beeldbepalend pand’ met bijbehorende planregels

5.3 Detailhandel

Algemeen

Bedrijventerreinen zijn primair bestemd voor industriële en daaraan verwante bedrijven.

Detailhandel hoort thuis in centrumgebieden van dorpskernen, waar vestigingen bijdragen aan de levendigheid van het centrum. Niet alle vormen van detailhandel zijn echter geschikt voor vestiging in een centrumgebied. Dit is zogenaamde perifere detailhandel. Op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland wordt hieronder verstaan:

- Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;

- Detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- Tuincentra;
- Bouwmarkten;
- Grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

Perifere detailhandel mag zich alleen vestigen op een bedrijventerrein als het bedrijventerrein in de Verordening Ruimte van de provincie is aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel. Een uitzondering voor vestiging van perifere detailhandel wordt gemaakt voor de vestiging van een individueel bedrijf mits er geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat en voor zover vestiging plaatsvindt op een bedrijventerrein waar het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van dat terrein. Een uitzondering wordt tevens gemaakt voor de aflevering van door consumenten bestelde producten op een bedrijfslocatie waar deze producten worden geassembleerd en/of geproduceerd (zoals PC-configuraties op bestelling) of uitbreiding van bestaande detailhandel, eenmalig met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging.

Situatie plangebied

Het bedrijventerrein is niet aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel. In de huidige situatie zijn ook geen perifere detailhandelsbedrijven binnen het plangebied gevestigd. Elders in de gemeente Nederlek zijn wel bedrijventerreinen met perifere detailhandel.

Uitgangspunten

Het bedrijventerrein moet zich ook in de toekomst richten op bedrijven die op het bedrijventerrein thuishoren. Detailhandel moet niet worden toegestaan. Dit met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Deze ondergeschikte nevenactiviteit is gemaximaliseerd op maximaal 10% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf (dat is inclusief de verdiepingen van het gebouw), met een maximale omvang van 150 m² verkoopvloeroppervlak.

Toestaan van detailhandel zal de bestaande detailhandelsstructuur in de dorpskern van Krimpen aan de Lek teveel ontwrichten hetgeen ongewenst is. Tevens zal het zorgen voor een ongewenste toename van de verkeersdruk op Middelland en Dorpsstraat. De huidige infrastructuur van het bedrijventerrein is hier niet op berekend. Het vestigen van perifere detailhandel is elders in de gemeente Nederlek mogelijk, zoals op het bedrijventerrein Lekkerkerk Oost.

Uitgangspunten

- Detailhandel wordt in het plangebied niet toegestaan
- Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan tot maximaal 10% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf, met een maximale omvang van 150 m² verkoopvloeroppervlak

5.4 Kantoren

Algemeen

Uitgangspunt voor kantoren is dat deze goed ontsloten moeten zijn voor het openbaar vervoer. In de provincie Zuid-Holland moet het gaan om bestaande haltes aan het Zuidvleugelnet, aldus bepaald in de Verordening Ruimte. Kantoren kunnen worden gevestigd op locaties die binnen 10 minuten te voet of met hoogfrequente lightrail-, tram- of busverbindingen bereikbaar zijn vanaf een halte van het Zuidvleugelnet. Bedrijventerreinen die gelegen zijn op gronden buiten de invloedssfeer van

bestaande haltes van het Zuidvleugernet en buiten een kantoorbestemming uit een geldend bestemmingsplan vallen moeten vestiging van nieuwe kantoren uitsluiten.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet op een afstand van 10 minuten van een halte van het Zuidvleugernet en komt dan ook niet in aanmerking voor het vestigen van nieuwe kantoren.

In het plangebied is in de bedrijfsverzamelgebouwen een enkel solitair kantoor gevestigd. Deze kantoren hebben een bruto vloeroppervlakte van minder dan 400 m² en voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein voor zowel het personeel als mogelijke bezoekers. Tevens zijn een aantal bedrijfsgebonden kantoren in het plangebied aanwezig. Deze kantoren hebben een ondergeschikte functie en kennen geen hoge bezoekersaantallen.

Uitgangspunten

De aard van het plangebied leent zich er niet voor om zelfstandige kantoren te vestigen. Ook kantoren die gericht zijn op de lokale omgeving, zoals kleinschalige kantoren (tot 1.000 m²), gemeentehuizen en bankfilialen zijn hier niet gewenst. Gezien de bestaande bedrijfsactiviteiten in het plangebied en de bestaande infrastructuur is het niet gewenst om dergelijke publieksintensieve functies toe te staan.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de bedrijfsverzamelgebouwen, daar zijn kleinschalige kantoren tot een bruto vloeroppervlakte van 400 m² wel toegestaan. Dit om leegstand in de bedrijfsverzamelgebouwen te voorkomen. Voorwaarde moet zijn dat aangetoond kan worden dat parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden.

Uitgangspunt is dat de mogelijkheid voor een bedrijfsgebonden kantoor moet blijven bestaan. Deze bedrijfsgebonden kantoren zijn gemaximaliseerd tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijf, met een maximale omvang van 1.500 m² bruto vloeroppervlak.

Uitgangspunten

- Geen zelfstandige kantoorminimte toestaan
- In de bedrijfsverzamelgebouwen kunnen zelfstandige kantoren worden opgericht tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 400 m², waarbij aangetoond moet worden dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost voor zowel personeel als bezoekers
- Bedrijfsgebonden kantoren zijn mogelijk tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijf, met een maximale omvang van 1.500 m² bruto vloeroppervlak

6.1 Bouwhoogte hoofdgebouwen

Huidige situatie

De vigerende bestemmingsplannen geven de bebouwingsmogelijkheden aan van de betreffende gronden. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen gelden voor de verschillende bestemmingsplannen verschillende maten.

De bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan “Krimpen Dorp 1981” mogen voor een deel maximaal 8 meter hoog zijn, dit betreft de maximale bouw- en nokhoogte. Deze hoogte mag worden overschreden door schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen. Voor de percelen waarvoor de 2^e en 3^e herziening van het bestemmingsplan van kracht is geldt een maximale goothoogte van 8 of 9 meter. Deze maximale hoogtes mogen worden overschreden door hellende dakvlakken, dakkapellen, trappenhuisen, liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen. Tevens is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen voor vrijstelling voor geringe afwijkingen. Dit om de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken waarbij is gebleken dat de aanpassing noodzakelijk is en de afwijking van ondergeschikte aard blijft.

De bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Krimpen aan de Lek” kennen een maximale bouwhoogte van 6 meter. Deze hoogte mag worden overschreden door liftkokers, trappenhuisen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen. Ook voor deze gebouwen is een mogelijkheid opgenomen voor vrijstelling voor geringe afwijkingen.

De goothoogte van de (bedrijfs)woningen in het gebied varieert tussen de 3 en 6 meter. Voor woningen in het bestemmingsplan “Krimpen Dorp” geldt een maximale goothoogte en voor de woningen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Krimpen aan de Lek” geldt een maximale bouwhoogte.

Uitgangspunten

Het uitgangspunt is om in het nieuwe bestemmingsplan een eenduidige wijze van het bestemmen van de goot- en bouwhoogte van de gebouwen op te nemen. Als uitgangspunt wordt voorgesteld om voor de bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogtes vast te leggen. Voor de percelen waarvoor nu alleen een maximale goothoogte is voorgeschreven wordt de bestaande, feitelijke maximale bouwhoogte als uitgangspunt genomen. Het verhogen van de bestaande bouwhoogtes is niet gewenst. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal dit namelijk een ongewenste en negatieve invloed hebben op de directe omgeving. Het toestaan van grotere bouwhoogtes leidt tot intensivering van het gebruik van het bedrijventerrein en daarmee ook een intensivering van verkeersbewegingen en vergroting van de parkeerdruk. Zoals gebleken uit de uitgangspunten uit de vorige hoofdstukken is dit niet gewenst.

Voor de aanwezige woningen in het plangebied is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst om de maximale goot- en bouwhoogte vast te leggen. Dit om de karakteristiek van het bestaande bebouwingslint te behouden. Uitgangspunt is dat de goot- en bouwhoogten uit de vigerende bestemmingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen. Dit wordt aangevuld met de feitelijke situatie ten aanzien van de goot- en bouwhoogten van de woningen.

Conform de regeling uit de vigerende bestemmingsplannen is het uitgangspunt om door middel van de algemene afwijkingsregels mogelijkheden te bieden voor een éénmalige vergroting van de bouwhoogte met 10% indien dit noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan en er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen deze verhoging.

Uitgangspunten

- De bestaande maximale bouw- en goothoogtes worden gehandhaafd
- Ten aanzien van de bestemming “Bedrijf” wordt uitgegaan van maximale bouwhoogtes
- Ten aanzien van de bestemming “Wonen” wordt uitgegaan van maximale goot- en bouwhoogtes
- In de algemene afwijkingsregels wordt de mogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte van gebouwen éénmalig te verhogen met 10% indien dit noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan en er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen deze verhoging

6.2 Hoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken

Huidige situatie

In de vigerende bestemmingsplannen zijn ook voorschriften geformuleerd ten aanzien van de maximale hoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken. Voor dergelijke bouwwerken binnen de bouwvlakken van de bestemming ‘Bedrijf’ geldt dezelfde hoogte als de maximale goot- of bouwhoogte als binnen de bouwvlakken. Voor bijgebouwen en bouwwerken buiten de bouwvlakken gelden andere hoogtes. In de bestemmingsplannen “Krimpen Dorp 1981” en “Landelijk gebied Krimpen aan de Lek” zijn deze gronden aangeduid met een ‘z’. In de voorschriften is bepaald dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde hier maximaal 3 meter mag bedragen. Ook de hoogte van niet-inpandige garages en bergplaatsen mogen hier maximaal 3 meter bedragen. Ten aanzien van de erfbebouwing bij woningen is bepaald dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter mag bedragen. In de bestemming ‘Tuin’, die het meest voorkomt voor de voor- en zijgevel van woningen aan het bebouwingslint Middelland/ Dorpsstraat mag de erfbebouwing maximaal 0,75 meter bedragen.

Uitgangspunten

Voorgesteld wordt om de regeling voor de hoogte van andere bouwwerken zoveel mogelijk over te nemen en te uniformeren. Hierbij dient de regeling ten aanzien van vergunningsvrije bouwwerken uit het Besluit Omgevingsrecht (BOR) is acht te worden genomen. Datgene dat vergunningsvrij kan worden opgericht mag niet via het bestemmingsplan verder ingeperkt worden.

Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bouwvlakken bij de bestemming ‘Bedrijf’ geldt dezelfde maximale hoogte als de maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen.

Ten aanzien van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak ‘Bedrijf’ en binnen de andere bestemmingen is het uitgangspunt dat de huidige bouwrechten behouden blijven, dat wil zeggen maximaal 3 meter hoog. Dit met uitzondering van de gronden die bestemd zijn als ‘Tuin’ daar geldt een maximale hoogte van 1 meter.

Ten aanzien van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is voor de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ het uitgangspunt dat dit niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning niet meer dan 1 meter mag bedragen.

Bij (bedrijfs)woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Uitgangspunt is dat de goot- en bouwhoogte van deze bijgebouwen maximaal 3 meter mag bedragen.

Ten aanzien van licht- en vlaggenmasten is het uitgangspunt dat deze maximaal 6 meter mag bedragen. Waarbij aangegeven wordt dat het oprichten van lichtmasten bij een woning niet toegestaan is.

Uitgangspunten

- De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' is gelijk aan de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen
- Hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de bouwvlakken is maximaal 3 meter, met uitzondering van gronden met de bestemming 'Tuin' daar geldt een hoogte van 1 meter
- Bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding maximaal 2 meter
- Bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding voor (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning niet meer dan 1 meter
- De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij een woning mag maximaal 3 meter bedragen
- Hoogte van licht- en vlaggenmasten maximaal 6 meter, waarbij is bepaald dat lichtmasten bij woningen niet zijn toegestaan

6.3 Openheid, ruimte

Huidige situatie

In de vigerende bestemmingsplannen wordt gewerkt met bebouwingspercentages in een ruim bouwvlak. Bijna al deze bouwvlakken mogen voor 80% bebouwd worden, met uitzondering van het pand van Stinis (Dorpsstraat 69), dit bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. In de bestemmingsplannen is de voorwaarde opgenomen dat de gebouwen per bedrijf vrijstaand of aaneengebouwd mogen worden. Hierbij is bepaald dat gebouwen van verschillende bedrijven vrijstaand ten opzichte van elkaar moeten worden gebouwd. Vrijstaande gebouwen moeten op een onderlinge afstand van tenminste 3 meter gebouwd worden. Ook moeten de gebouwen op een afstand van tenminste 3 meter uit de achtererfscheiding gebouwd worden.

De woningen in het plangebied mogen op basis van het bestemmingsplan vrijstaand of aaneengebouwd worden. De woningen moeten worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingvlakken. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' mogen ook bijgebouwen bij de woningen worden opgericht. Deze mogen maximaal 30 m² groot zijn. In de bestemming 'Erf', gelegen achter de woningen, mogen ook bijgebouwen worden opgericht. De bestemming 'Erf' mag ten hoogste voor 30% bebouwd worden, tot een maximum van 40 m².

In de huidige situatie geeft het bedrijventerrein een versteende indruk. Er is weinig groen aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan "Krimpen Dorp 1981" is sprake van een bestemming 'Groen'. Echter, in de huidige situatie is dit groen vaak in gebruik als toegangsweg of parkeerplaats. Zoals bijvoorbeeld voor het bedrijfsverzamelgebouw aan Middelland 1.

Uitgangspunten

Uitgangspunt is dat de bestaande bouwmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen behouden blijven. Dit betekent dat de bestaande bebouwingspercentages voor de bestemming 'Bedrijf' gehandhaafd blijven. Er wordt géén verruiming toegestaan omdat dat ongewenste intensivering van het bedrijventerrein kan betekenen. Een uitzondering wordt gemaakt voor het bedrijf aan Dorpsstraat 69, daar is een bebouwingspercentage van 100% toegestaan.

Woningen en bedrijfswoningen moeten worden opgericht binnen de bestemmingsvlakken. Ook de bijgebouwen bij deze woningen moeten binnen het bestemmingsvlak worden opgericht. Voor de maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen bij een woning zal worden aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Nederlek.

Alhoewel het gewenst is om de bestemming 'Groen' terug te brengen in het nieuwe bestemmingsplan, is dit in de meeste gevallen niet haalbaar. Dit vanwege het huidige gebruik als

bijvoorbeeld toegangsweg en parkeerterrein. Daar waar de als 'Groen' bestemde gronden niet meer als zodanig in gebruik zijn wordt dit bestemd als 'Verkeer – verblijf' waarin zowel verhardingen als groen tot de mogelijkheid behoren. Dit sluit beter aan bij het huidige gebruik. Daar waar wel sprake is van een groenvoorziening zal deze binnen het bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Uitgangspunten

- De oppervlakte van gebouwen en overkappingen voor de bestemming 'Bedrijf' bedraagt maximaal 80% van het bouwvlak
- Een uitzondering wordt gemaakt voor het perceel Dorpsstraat 69, daar wordt een bebouwingspercentage opgenomen van 100%
- (bedrijfs)woningen en bijbehorende bijgebouwen moeten worden opgericht binnen het bestemmingsvlak
- Voor de maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen bij een woning zal worden aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Nederlek
- Toegangswegen en parkeerplaatsen worden bestemd als 'Verkeer – verblijf'

7 OVERIGE ASPECTEN

7.1 Archeologie

Algemeen

De Wet op de archeologische monumentenzorg legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeenten. Zolang de gemeente geen eigen beleid heeft gelden de regels van de provincie. Nederlek heeft geen eigen archeologie beleid en sluit aan bij de regelgeving van de provincie Zuid-Holland.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de ‘verstoorder’ betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Situatie plangebied

Op zowel de Cultuurhistorische Hoofd Structuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland als de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) staat voor het plangebied de verwachtingswaarde aangegeven voor het aantreffen van archeologische sporen. Het betreft een kleine kans op het vinden van archeologische sporen

De lage verwachtingswaarde is gebaseerd op de ligging in het komgebied van de Lek. Dit gebied lag in het verleden lager en was aanmerkelijk natter waardoor het minder aantrekkelijk bleek als bewoningsplaats. De CHS geeft aan dat bewoning hier kan voorkomen vanaf de Middeleeuwen.

De kans op het aantreffen van archeologische waarden wordt op de IKAW voor het plangebied laag ingeschat.

Uitgangspunten

In het plangebied is een kleine kans op archeologische. Voor de gronden die als zodanig zijn aangemerkt moet een regeling worden opgenomen in de vorm van een zogenaamde dubbelbestemming. Naast de reguliere bestemming wordt in dat geval de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Binnen deze bestemming worden regels opgenomen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden. Aangetoond zal moeten worden dat bij dergelijke activiteiten de archeologische waarden niet worden geschaad. Een omgevingsvergunning is niet nodig wanneer de werkzaamheden niet meer dan 100 m² in beslag nemen.

Uitgangspunten

- Voor het gebied met een kleine archeologische verwachtingswaarde wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen. De verantwoordelijkheid van het verrichten van archeologisch onderzoek ligt bij de initiatiefnemer voor een bouwplan of voor het uitvoeren van een werk of andere werkzaamheden

7.2 Water

Beleidslijn 'Grote Rivieren'

De Lek valt binnen het toepassingsgebied van de Beleidslijn 'Grote Rivieren' (2006). Het toepassingsgebied van de beleidslijn omvat het gehele rivierbed waarvoor de vergunningplicht als gevolg van artikel 1a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van toepassing is. Het plangebied valt onder het 'bergend' regime. Voor activiteiten die onder dit regime vallen gelden rivierkundige randvoorwaarden om de effecten op de afvoer of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren. In principe zijn hier alle activiteiten toegestaan.

Aanlegsteigers

Ten behoeve van een goede bedrijfsvoering van watergerelateerde bedrijven is het van belang dat er mogelijkheden worden geboden voor het oprichten van een aanlegsteiger en andere bouwwerken in het water. In de bestaande situatie zijn enkele aanlegsteigers in het plangebied aanwezig. Deze hebben verschillende afmetingen. Het is gewenst dat er een eenduidige regeling komt ten aanzien van aanlegsteigers.

Boringsvrije zone

De provincie Zuid-Holland maakt beleid om het milieu gezond en veilig te houden. De lucht, het water en de bodem moeten schoon zijn en blijven. Een van de instrumenten om het milieu gezond en veilig te houden is de Provinciale milieuverordening (PMV). De PMV is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming. De verordening bevat onder meer regels over milieubeschermingsgebieden voor stilte en grondwater.

Vrijwel het gehele plangebied van het bestemmingsplan bedrijventerrein Middelland-Dorpsstraat is in de PMV aangewezen als milieubeschermingsgebied voor grondwater. Deze zogeheten 'boringsvrije zone' draagt zorg voor het beschermen van de grondwaterkwaliteit ter plaatse. Ontheffingen daargelaten is het in boringsvrije zones onder meer niet toegestaan om de grond dieper te roeren dan 2,5 meter of boorputten op te richten. De regels betreffende het gebruik van de gronden komen voort uit bijlage 10 bij de PMV. Deze bepalingen moeten, ten gunste van het provinciale milieubelang, worden vertaald naar het bestemmingsplan middels een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en bijbehorende regels.

Uitgangspunten

Omdat het gehele plangebied buitendijks is gelegen, krijgt het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Water – Waterstaatkundige functie'. De dijk en de daarnaast gelegen beschermingszone krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De bebouwing in dit gebied mag niet in strijd zijn met de belangen van de waterkering. De waterbeheerder zal hiervoor gehoord worden.

Ter bescherming van het grondwater zal voor een groot deel van het plangebied een gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied' worden opgenomen.

Uitgangspunten

- Het plangebied krijgt de dubbelbestemming 'Water – Waterstaatkundige functie', waarbij wordt aangegeven dat deze gronden tevens zijn bedoeld voor waterafvoergebied en waterberging
- De dijk en de daarnaast gelegen beschermingszone krijgt de dubbelbestemming 'Water – Waterkering', waarbij wordt aangegeven dat deze gronden mede zijn bestemd voor de waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding
- In de planregels van het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen ten aanzien van aanlegsteigers en andere bouwwerken in het water
- Vrijwel het gehele plangebied wordt voorzien van een gebiedsaanduiding 'Milieuzone-

Grondwaterbeschermingsgebied'. In de planregels worden hiervoor regels opgenomen

8 SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN

Vanuit verschillende disciplines en aspecten zijn ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat richtlijnen meegegeven. Onder meer vigerend ruimtelijk beleid, milieuaspecten en de ruimtelijke uitgangspunten zijn in de nota naar voren gekomen. De voorliggende samenvatting resumeert in beknopte vorm de uitgangspunten bij de actualisatie van het bestemmingsplan Middelland/Dorpsstraat.

Doelstelling en ruimtelijk beleid

Het doel van de actualisatie is om de gronden van het bestemmingsplan conserverend te bestemmen. In de actualisatie dienen de soorten bedrijvigheid te worden vastgelegd. Het is daarnaast van belang om de geluidszone van zowel bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat als IJsselmonde Noordrand als IHC Kinderdijk in het bestemmingsplan op te nemen. Voor de planbegrenzing is afbeelding 1.1 uit de nota van toepassing, waaruit blijkt dat uitbreiding van het bedrijventerrein niet aan de orde is.

Vanuit beleidsmatig oogpunt is aangegeven dat het van belang is het bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat te behouden. Een herstructurering is hierbij niet aan de orde waardoor het bedrijventerrein in de huidige vorm kan blijven bestaan. In de structuurvisie 'Nederlek 2005 – 2015' wordt daarnaast expliciet aangegeven dat het de doorzichten vanuit het dorp (bijvoorbeeld ter hoogte van de Schoolstraat) naar de dijk geaccentueerd moeten blijven teneinde de beleving van de dijk in het dorp te versterken.

Milieuaspecten

De milieuaspecten leggen eveneens een aantal restricties op aan de planontwikkeling. Voor het vestigen van nieuwe bedrijven is opgemerkt dat geen beperkingen mogen worden opgelegd ten aanzien van stofhinder. Bedrijven met een geurafstand van 50 meter of meer worden niet toegestaan in het plangebied. Voor wat betreft de externe veiligheidsaspecten zullen geen mogelijkheden voor Bevi-inrichtingen worden geboden en zal in het bestemmingsplan een beperkte verantwoording van het groepsrisico moeten worden opgenomen.

Uitgangspunt is dat de geluidszone van het bedrijventerrein Middelland/Dorpsstraat gelijk blijft aan de geluidzone uit de vigerende bestemmingsplannen. Indien nodig wordt voor woningen in de geluidszone een hogere waarde vastgesteld. Nieuwe initiatieven binnen het plangebied moeten worden getoetst aan de beschikbare geluidsruimte.

Ruimtegebruik

Het voornaamste gedeelte van de gronden binnen het plangebied wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. De bestaande en vergunde bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden positief bestemd. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 worden rechtstreeks toegestaan, bestaande bedrijven in een hogere categorie worden specifiek aangeduid. Detailhandel zal niet worden toegestaan binnen het plangebied evenals zelfstandige kantoorruimte. In bedrijfsverzamelgebouwen kunnen zelfstandige kantoren worden opgericht tot een oppervlak van maximaal 500m², waarbij aangetoond moet worden dat parkeren op eigen terrein kan worden opgelost. Bedrijfsgebonden kantoren zijn mogelijk.

Ander ruimtegebruik binnen het plangebied richt zich voornamelijk op de woonfunctie. Zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen komen in het plangebied voor, welke positief moeten worden bestemd in het bestemmingsplan. Voor bedrijfswoningen zal een specifieke functieaanduiding op de planverbeelding worden opgenomen. Het is van belang om het oprichten van nieuwe bedrijfs- of burgerwoningen niet mogelijk te maken. Daarnaast zal ook geen mogelijkheid worden geboden om vrijkomende bedrijfswoningen om te zetten naar reguliere woningen.

Ruimtelijke uitgangspunten

Maximale bouwhoogten hoofdgebouwen

Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard zal zijn zullen de maximale goot- en bouwhoogten uit de vigerende bestemmingsplannen gehandhaafd blijven. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zullen maximale bouwhoogtes worden gehanteerd, waar binnen de bestemming 'Wonen' wordt uitgegaan van zowel maximale goot- als maximale bouwhoogtes. Voor het bepalen van de maximaal gewenste hoogte per perceel zal naast de bestaande planologie ook naar de feitelijke situatie worden bekeken. Dit om bestaande goot- of bouwhoogten, waarvoor in de vigerende planologie geen voorschrift is op te nemen te kunnen bestemmen.

In de algemene afwijkingsregels wordt de mogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte van gebouwen éénmalig te verhogen met 10% indien dit noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan en er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen deze verhoging.

Hoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zal de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die binnen het bouwvlak vallen gelijk zijn aan de maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen. Dit is conform de huidige planologie.

Buiten het bouwvlak zal deze maximale hoogte 3 meter bedragen, met uitzondering van gronden binnen de bestemming 'Tuin', daar geldt een maximale hoogte van 1 meter. Op een uitzondering na mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn. Voor licht- en vlaggenmasten geldt een maximum van 6 meter, waarbij wordt opgemerkt dat lichtmasten bij woningen niet zijn toegestaan.

Situering

Teneinde aan de doelstellingen uit het ruimtelijk beleid te kunnen blijven voldoen en ook vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan mag maximaal 80% van het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' worden bebouwd, met uitzondering van het perceel op Dorpsstraat 69. Verder moeten (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht binnen het bestemmingsvlak.

Voor de maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen bij een woning zal worden aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Nederlek. Toegangswegen en parkeerplaatsen zullen worden bestemd als 'Verkeer-verblijf'.

Overige aspecten

Voor gebieden met een redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. De verantwoordelijkheid van het verrichten van archeologisch onderzoek ligt bij de initiatiefnemer voor een bouwplan of voor het uitvoeren van een werk of andere werkzaamheden.

Het plangebied krijgt de dubbelbestemming 'Water – Waterstaatkundige functie', waarbij wordt aangegeven dat deze gronden tevens zijn bedoeld voor waterafvoergebied en waterberging. Ook wordt voor vrijwel het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'Milieuzone- Grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen, uiteraard met bijbehorende regels.

De dijk en de daarnaast gelegen beschermingszone krijgen de dubbelbestemming 'Water – Waterkering', waarbij wordt aangegeven dat deze gronden mede zijn bestemd voor de waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding. Op gronden binnen deze bestemmingen blijft het mogelijk bebouwing op te richten conform de geldende hoofdbestemming, mits de bebouwing niet in strijd is met de belangen van de waterkering.