

Molenlanden



Toelichting bestemmingsplan

‘Schelluinen, Parallelweg 7-8’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Gemeente Molenlanden

Toelichting bestemmingsplan

‘Schelluinen, Parallelweg 7-8’

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1978.BPParallelweg7SCH-VG01

Projectnummer:
15-17845-3235

Projectleider:
Dhr. J. Joosen

Planstatus

Datum:
17-12-2019

Status:
Vastgesteld

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	6
2.2.2 Huidig gebruik	6
3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Plan	8
3.2 Ontsluiting en parkeren	10
3.3 Erfbeplantingsplan	13
4 BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	18
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	20
4.3 Regionaal Beleid	22
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	22
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden	23
4.4.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’	24
4.4.3 Bestemmingsplan ‘Schelluinen-West’	24
4.5 Conclusie	25
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	26
5.1 Geluidhinder	26
5.2 Bedrijven en milieuzonering	27
5.3 Bodem	30
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
5.5 Watertoets	35
5.6 Ecologie	41
5.7 Luchtkwaliteit	46
5.8 Externe veiligheid	47
5.9 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	53
6 JURIDISCHE PLANOPZET	55

6.1 Inleiding	55
6.2 Systematiek van de regels	55
6.3 Bestemmingen	55
6.4 Aanduidingen	56
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.1 Exploitatie	57
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	57
8.1 Vooroverleg	57
8.2 Zienswijzen	59

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bestaande en nieuwe situatietekening	Van der Padt & Partners Architecten	87-14	06-10-2017
2	Inrichting- en beplantingsplan	Van der Padt & Partners Architecten	87-14	25-04-2019
3	Inrichting- en beplantingsplan	Van der Padt & Partners Architecten	41-18	25-04-2019
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170804-9- 15784	04-08-2017
5	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/2288-2016	Juni 2016
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4668	30-07-2019
7	Ecologische quickscan Parallelweg 7-9	Bureau Waardenburg	16-363/16.03888 / DirSt	31-05-2016
8	Nader onderzoek vleermuizen	Bureau Waardenburg	16-363/17.07395/ IngHR	16-10-2017
9	Ecologische quickscan Parallelweg 2-3	Blom Ecologie	BE/2019/175/r	21-03-2019

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Parallelweg 7-8 te Schelluinen was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijvigheid is al geruime tijd geleden beëindigd. De twee agrarische bedrijfswoningen zijn reeds verkocht. Men is voornemens ter plaatse de agrarische bebouwing behoudens de paardenstal te slopen en in ruil daarvoor een nieuwe bedrijfsloods met ondergeschikt kantoor terug te bouwen ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf.

Op het perceel Parallelweg 2-3 te Giessenburg is thans een paardenstoeterij met ondergeschikte manegeactiviteiten en een loon- en verhuurbedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor men voornemens is om de bestaande bedrijfsloods naast de paardenstal toe te voegen aan de paardenstoeterij.

De voorgenomen plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. Het perceel Parallelweg 7-8 te Schelluinen heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is een loon- en verhuurbedrijf niet toegestaan. De bedrijfsloods op het perceel Parallelweg 2-3 te Giessenburg heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het gebruik van de bedrijfsloods voor de paardenstoeterij is niet toegestaan.

Middels een principeverzoek is verzocht aan de gemeente Giessenlanden om ter plaatse van het perceel Parallelweg 7-8 medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente Giessenlanden d.d. 16 december 2015 (kenmerk 15-17845-3235) aangegeven in principe medewerking verlenen aan de bestemmingswijziging. Belangrijke randvoorwaarden bij het opstellen van het bestemmingsplan is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het inpassen van het gehele perceel:

- Opnemen van een specifieke aanduiding 'loon- en verhuurbedrijf';
- Aanleveren van een erfbeplantingsplan voor het gehele perceel waar overeenstemming over bereikt moet worden met de gemeente;
- Onderbrengen van alle machines en materialen in de bebouwing of onder een overkapping. Buitenopslag is niet toegestaan;
- Aanbrengen van beplanting rondom het perceel zodat de bebouwing niet duidelijk zichtbaar is vanaf de Parallelweg en Schelluinen-West.

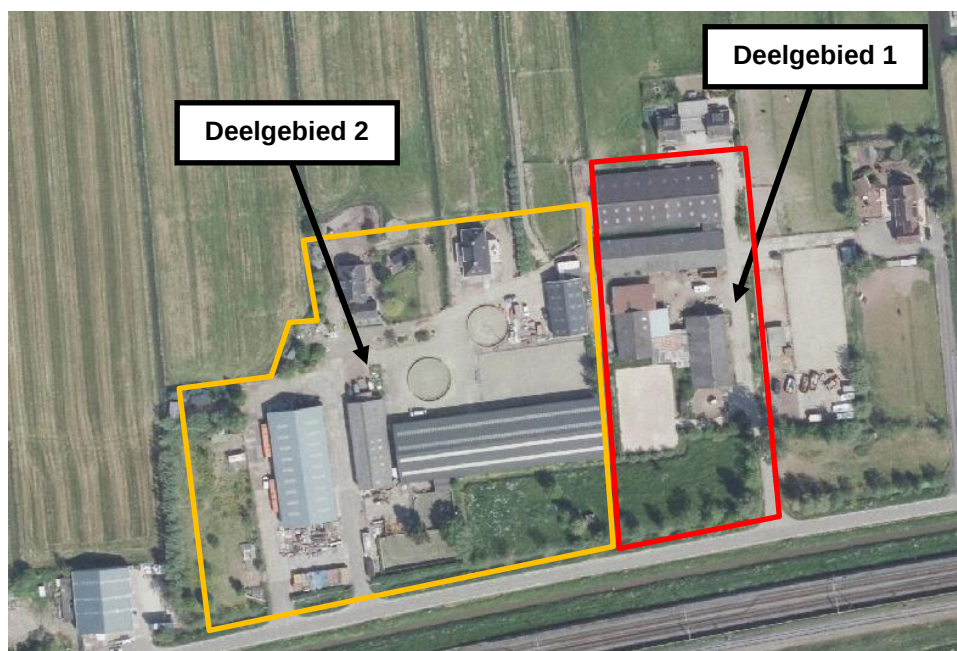
Per 1 januari 2019 is de gemeente Giessenlanden gefuseerd met de gemeente Molenwaard tot de gemeente Molenlanden. Het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Molenlanden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied kan worden opgedeeld in twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de percelen Parallelweg 7-8 te Schelluinen. Deelgebied 2 betreft de percelen Parallelweg 2-3 te Giessenburg.

Deelgebied 1 wordt aan de zuidzijde begrensd door de Parallelweg en aan de noordzijde door agrarisch weiland (welke is beoogd als uitbreidingslocatie voor het bedrijventerrein Schelluinen-West). Aan de oostzijde wordt deelgebied 1 begrensd door de perceelsgrens met het naastgelegen perceel Parallelweg 6 te Schelluinen. Aan de westzijde grenst deelgebied 1 aan deelgebied 2.

Deelgebied 2 wordt aan de zuidzijde begrensd door de Parallelweg en aan de noordzijde door agrarisch weiland (welke is beoogd als uitbreidingslocatie voor het bedrijventerrein Schelluinen-West). Aan de westzijde wordt deelgebied 2 begrensd door de perceelsgrens met het naastgelegen perceel Parallelweg 1a te Giessenburg. Aan de oostzijde grenst deelgebied 2 aan deelgebied 1.



Afbeelding 1: Begrenzing deelgebied 1 en 2

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Deelgebied 1 valt voor het overgrote deel binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop deelgebied 1 is gelegen heeft de bestemming:

- Agrarisch.

Met de aanduidingen:

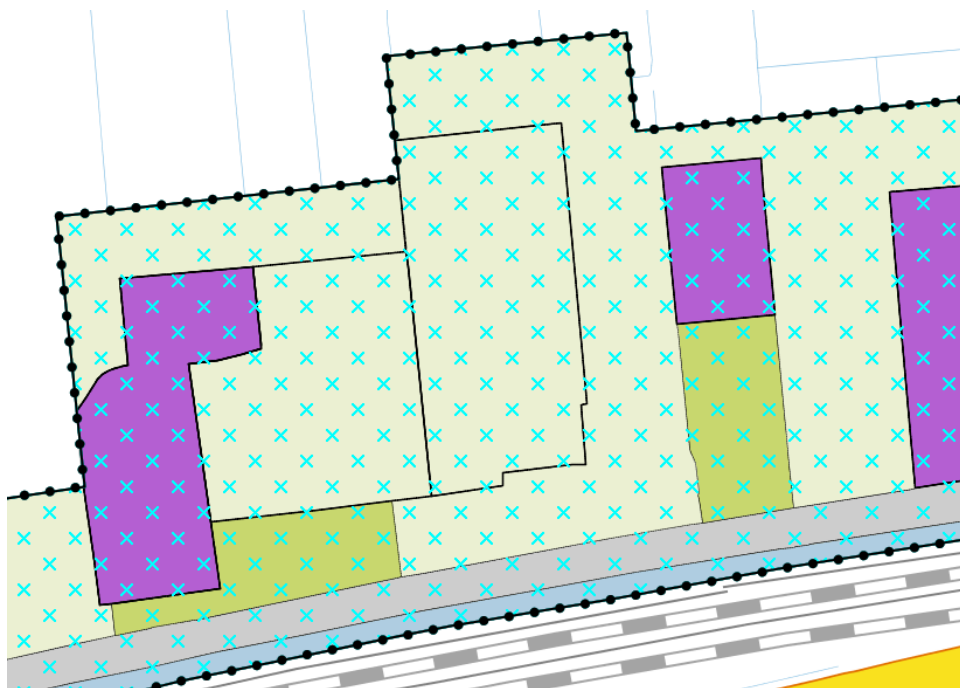
- Maximum aantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak.

De grond waarop deelgebied 2 is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Agrarisch.

Met de aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 6;
- Maximum bebouwingspercentage (%): 40;
- Agrarisch loonbedrijf;
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Een klein deel van deelgebied 2 valt binnen het bestemmingsplan 'Schelluinen-West', dat door de gemeenteraad op 23 februari 2017 is vastgesteld. De grond waarop deelgebied 2 is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

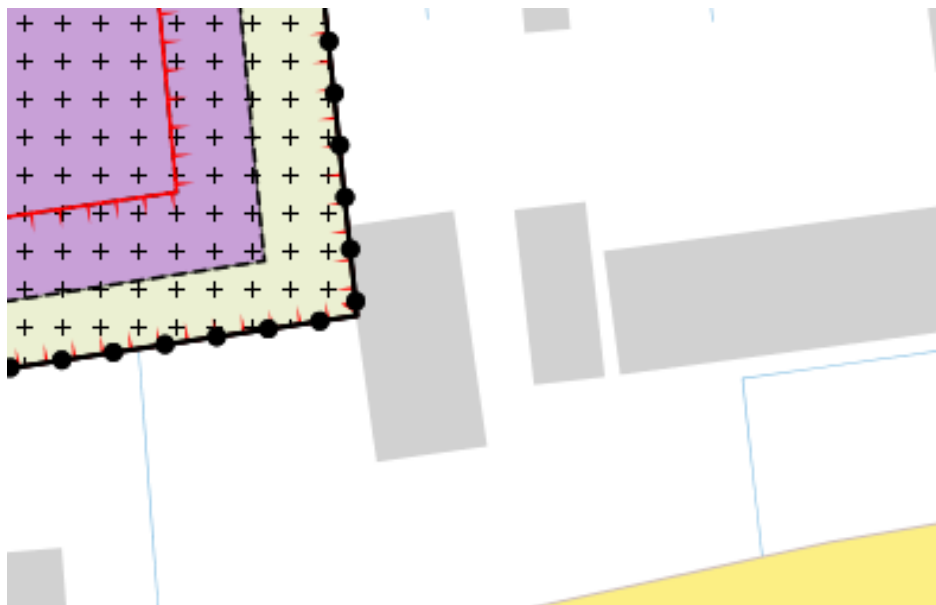
- Bedrijventerrein – Uit te werken;
- Agrarisch.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4.

Met de aanduidingen:

- Wetgevingszone – wijzigingsgebied;
- Groen.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Schelluinen-West'

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten
- Hoofdstuk 4: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Schelluinen is één van de kernen van de gemeente Molenlanden. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland. Schelluinen vormt vanaf het knooppunt Gorinchem de 'toegang' tot het landelijk gebied van de Alblasserwaard. Beide deelgebieden zijn gelegen ten zuidwesten van de kern Schelluinen (ten noorden van de A15).

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Schelluinen ligt ten westen van Gorinchem aan de noordzijde van de A15 en de Betuwelijn. De oude kern van Schelluinen bestaat uit de bebouwing rond het Kerkplein met de aanliggende Nederlands Hervormde Kerk en het oude kasteel. Deze kern ontstond in de zuidwesthoek van de Kwakernaaksche Polder, daar waar het noordelijk deel van de (Groote) Schelluinensche Vliet met een bijna haakse bocht overgaat in het oostelijk deel. De Kwakernaaksche Polder werd echter in cultuur gebracht vanuit de noordelijk van de kern gelegen De Nol (de huidige Nolweg). De kern strekte zich nog iets uit langs de Kaatsbaan, aan de overzijde van de Vliet. Tot ver in de 19e eeuw bleef de bebouwing beperkt tot een clustervorming verdichting rond de uitwatering van de wetering op de Vliet en tot de extensief bebouwde boerderijenlinten langs de Voordijk en de zuidzijde van de Nolweg (en de daarbij aansluitende tot Gorinchem behorende Haarweg). In de 20ste eeuw heeft gaandeweg eerst een verdichting plaatsgevonden langs de Voordijk en de Nolweg. Kenmerkend voor de dorpskern en de linten is de wisselende goothoogte van de gebouwen. Na de Tweede Wereldoorlog vond geleidelijk een planmatige uitbreiding van Schelluinen plaats. Eerst vooral oostelijk van het bebouwingslint van de Voordijk. Daarna de uitbreiding in de jaren '80 in het zuiden van de Kwakernaaksche polder. Tenslotte is men eind 20^e eeuw begonnen met de uitbreiding van het dorp ten westen van de Schelluinse Vliet. De deelgebieden zijn gelegen ten westen Schelluinen in de nabijheid van het bedrijventerrein dat ingeklemd ligt tussen de N216 en de spoorlijn/A15.

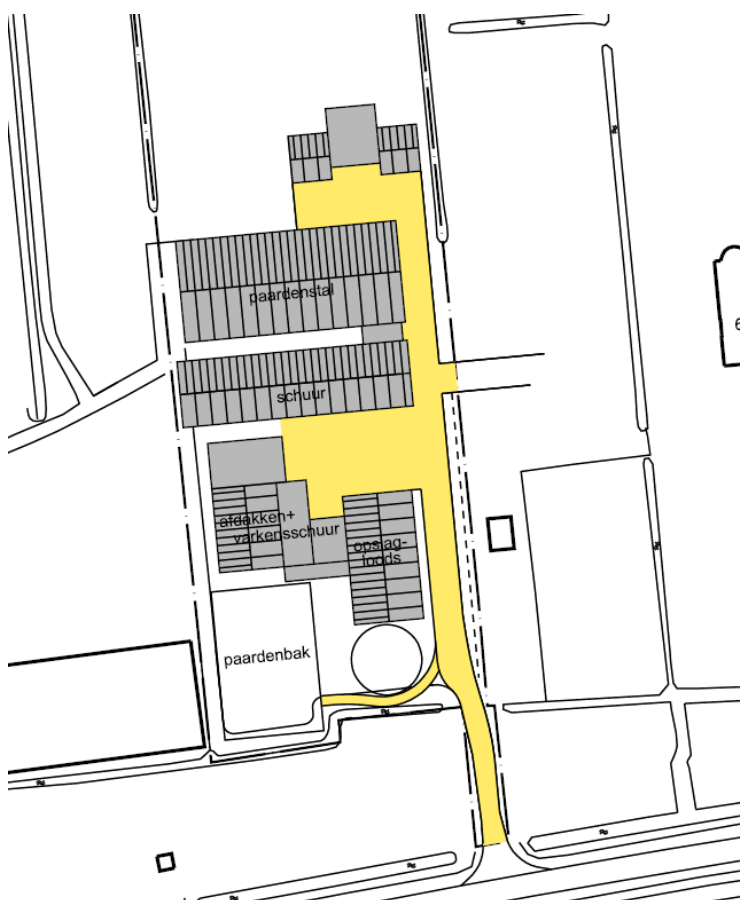
2.2.2 Huidig gebruik

Deelgebied 1 betreft thans een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het voorterrein hebben geen actieve functie meer, waardoor de bebouwing langzaam in verval is geraakt. Het voorterrein van deelgebied 1 heeft daardoor thans een verouderde, verrommelde en vervallen uitstraling. De twee agrarische bedrijfswoningen zijn reeds verkocht. Op het achtererf is thans nog een paardenstal aanwezig.

Deelgebied 2 wordt thans gebruikt door een paardenstoeterij met ondergeschikte manegeactiviteiten en een loon- en verhuurbedrijf (c.q. aannemerij). De paardenstoeterij telt in totaal 23 paardenboxen, waarvan 18 gebruikt worden als pensionstal voor derden en de overige paardenboxen worden gebruikt voor de stalling van 5 eigen paarden om zelf op te fokken/ trainen. Er is geen ondersteunende horeca en/of een verenigingsaccommodatie aanwezig. Er worden geen officiële evenementen gehouden. Uitsluitend worden enkele wedstrijden demonstraties voor eigen ruiters gehouden. Er is daarmee geen sprake van een volwaardige manege. Bij de paardenstoeterij en het loon- en verhuurbedrijf (c.q. aannemerij) zijn twee bedrijfswoningen gelegen.



Afbeelding 4: Bestaande schuur (deelgebied 1)



Afbeelding 5: Bestaande situatie (deelgebied 1)



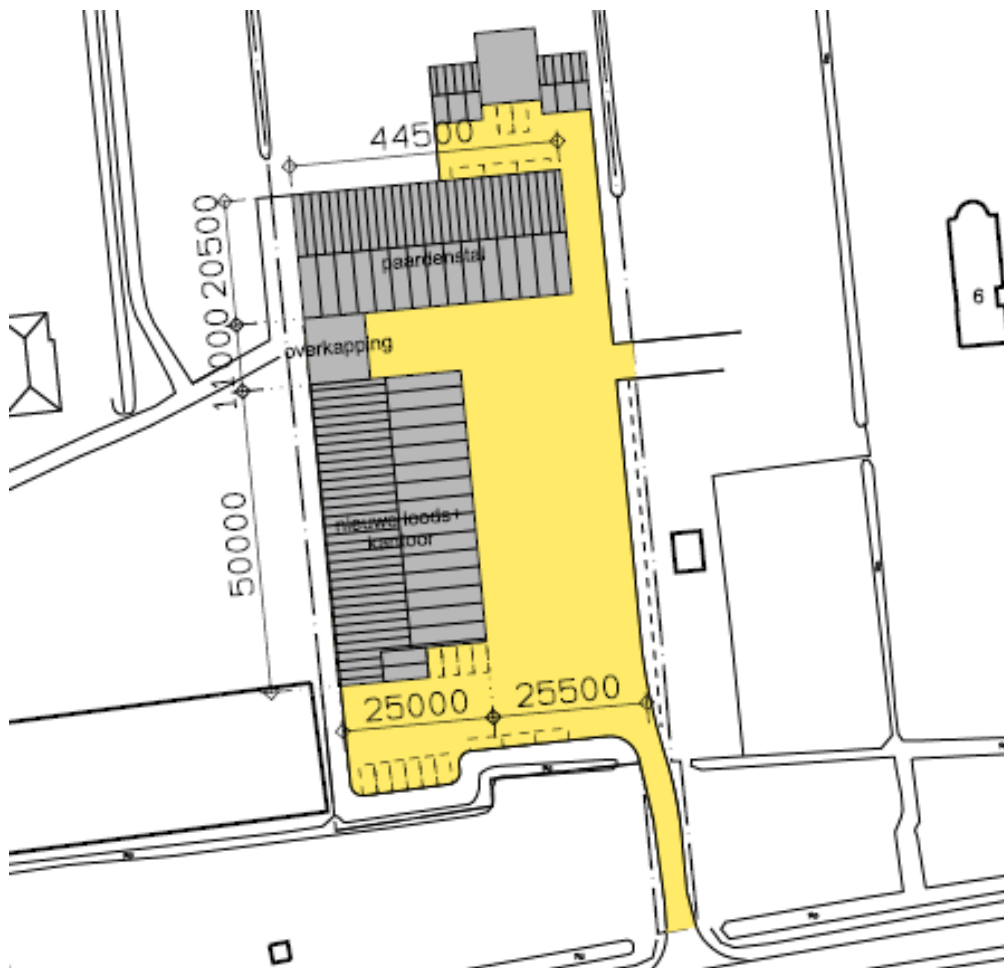
Afbeelding 6: Bestaande bebouwing (deelgebied 1)

3 PLANBESCHRIJVING

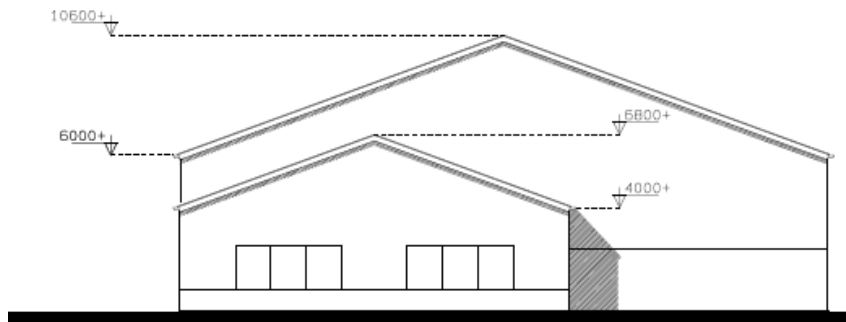
3.1 Plan

In deelgebied 1 was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijvigheid is al geruime tijd geleden beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het voorterrein hebben geen actieve functie meer, waardoor de bebouwing langzaam in verval is geraakt. Het plan is om de verouderde agrarische bebouwing te saneren en in ruil daarvoor een nieuwe bedrijfsloods, ter grootte van 1206 m², terug te bouwen ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf. De nieuwe bedrijfsloods zal voor het overgrote deel worden gebruikt als opslagloods. Een deel van de bedrijfsloods zal worden ingericht als (ondergeschikt) kantoor (incl. sanitair). De twee agrarische bedrijfswoningen zijn reeds verkocht. De paardenstal blijft gehandhaafd. De paardenstal wordt niet bij het bedrijf betrokken (privégebruik).

In het kader van mogelijk bedrijfshinder van het loon- en verhuurbedrijf ten opzichte van de naastgelegen paardenstoeterij (deelgebied 2) wordt de nieuwe bedrijfsloods tegen de westelijke perceelgrens gerealiseerd. De nieuwe bedrijfsloods wordt tegen de bestaande paardenstal gerealiseerd. De bedrijfsloods wordt aan de zijde van de paardenstoeterij voorzien van een geluidsdichte wand. Tussen de paardenstal en de nieuwe bedrijfsloods wordt een overkapping gerealiseerd met tevens een geluidsdichte wand. Hiermee worden gevaarlijke situaties als gevolg van schrikreacties van de paarden voorkomen. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie/instandhouding van de geluidsdichte wand (een in steen of beton uitgevoerde, ononderbroken geluidwand met een hoogte van ten minste 3 meter).



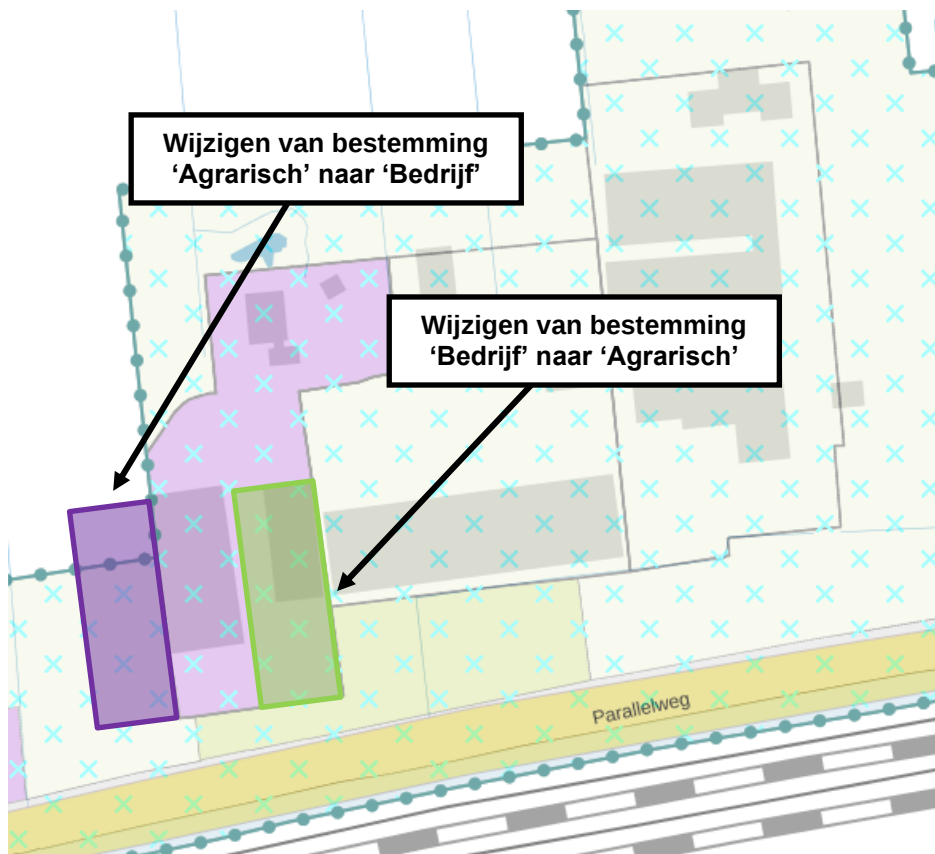
Afbeelding 7: Nieuwe situatie deelgebied 1



Afbeelding 8: Doorsnede nieuwe bedrijfsloods met ondergeschikt kantoor

De op het perceel Parallelweg 2-3 te Giessenburg gevestigde paardenstoeterij heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor het plan is om de huidige bedrijfsloods naast de paardenstal toe te voegen aan de paardenstoeterij. Hiermee telt de paardenstoeterij in totaal 23 paardenboxen, waarvan 18 gebruikt worden als pensionstal voor derden en de overige paardenboxen worden gebruikt voor de stalling van 5 eigen paarden om zelf op te fokken/ trainen. Er is daarmee geen sprake van een volwaardige manege, maar uitsluitend van ondergeschikte manege-activiteiten. Er is geen ondersteunende horeca en/of een verenigingsaccommodatie aanwezig. Er worden geen officiële evenementen gehouden. Er worden uitsluitend enkele wedstrijden demonstraties voor eigen ruiters gehouden.

Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken worden ter plaatse van bedrijfsloods de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'. In het kader van een goede bedrijfsvoering van het loon- en verhuurbedrijf is het plan om aan de westzijde van het perceel het bedrijfsbestemmingsvlak te vergroten met dezelfde oppervlakte als wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch'. In deelgebied 2 vinden geen fysieke bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats.



Afbeelding 9: Nieuwe situatie deelgebied 2

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Deelgebied 1 en 2 worden thans ontsloten via drie perceelsontsluitingen op de Parallelweg. Via de Parallelweg kan men in oostelijke richting de N216 en de A15 bereiken. De ontsluiting van deelgebied 1 en 2 blijven ongewijzigd.

Parkeren

De voormalige gemeente Giessenlanden heeft op 14 januari 2016 het vernieuwde 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)' vastgesteld. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW. Ontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dienen minimaal deze toename op te vangen. Conform het CROW-beleid valt de kern Schelluinen binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. In de parkeernormering van het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. De gemeente Molenlanden gaat uit van het gemiddelde hiervan.

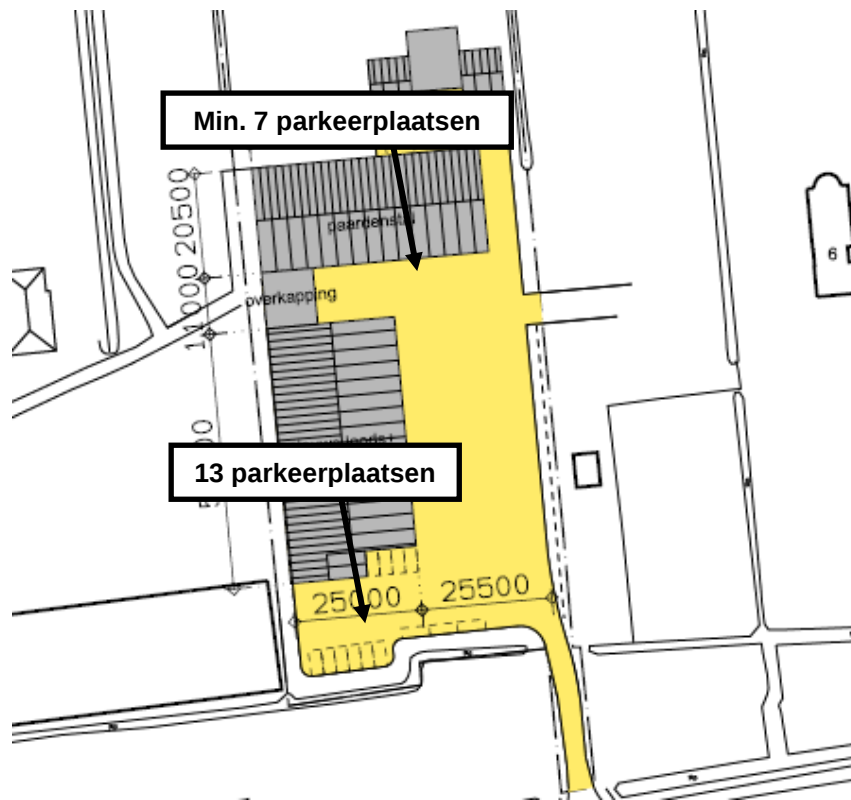
Deelgebied 1

Loon- en verhuurbedrijf

Voor een loon- en verhuurbedrijf is in de CROW-normering geen specifieke parkeernorm vastgelegd. De nieuwe bedrijfsloods wordt voor het overgrote deel gebruikt ten behoeve van berging van voertuigen etc. De CROW-normering stelt voor een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf), uitgaande van een bedrijf liggend in het 'buitengebied' in een 'weinig stedelijk gebied', een minimale parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bebouwing en een maximale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bebouwing (gemiddeld 1,05 parkeerplaats per 100 m²). De nieuwe bedrijfsloods heeft een oppervlakte van 1206 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte 13 parkeerplaatsen (1206 m² x 1,05 = 12,66 parkeerplaatsen).

Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Aan de zuidwestzijde van het terrein worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 10). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Bovendien wordt de nieuwe bedrijfsloods vrijwel uitsluitend gebruikt als bergingsloods. Gedurende de dag zullen er slechts enkele mensen aan het werk zijn op deze locatie.

Conform het voorliggende bestemmingsplan is het toegestaan om maximaal circa 1890 m² aan bedrijfsbebouwing (40% van 4720 m²) te realiseren voor het loon- en verhuurbedrijf. Dit resulteert in een extra parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen (1890 m² x 1,05 = 19,85 parkeerplaatsen minus 13 parkeerplaatsen). Aan de noord- en oostzijde van deelgebied 1 is voldoende ruimte om deze extra parkeerplaatsen te realiseren.



Afbeelding 10: Parkeren deelgebied 1

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is een loon- en verhuurbedrijf (c.q. aannemerij) en een paardenstoeterij met ondergeschikte manege-activiteiten gevestigd.

Paardenstoeterij (met ondergeschikte manege-activiteiten)

In deelgebied 2 wordt de bedrijfsloods naast de paardenstal toegevoegd aan de paardenstoeterij. Hiermee telt de paardenstoeterij in de nieuwe situatie in totaal 23 paardenboxen, waarvan 18 gebruikt worden als pensionstal voor derden en de overige paardenboxen worden gebruikt voor de stalling van 5 eigen paarden om zelf op te fokken/ trainen. Er is daarmee geen sprake van een volwaardige manege, maar uitsluitend van ondergeschikte manege-activiteiten. Er is geen ondersteunende horeca en/of een verenigingsaccommodatie aanwezig. Er worden geen officiële evenementen gehouden. Er worden uitsluitend enkele wedstrijden demonstraties voor eigen ruiters gehouden.

Voor een dergelijke bedrijf is in de CROW-normering een specifieke parkeernorm vastgelegd. De CROW-normering stelt voor een manege in het 'buitengebied' van een 'weinig stedelijk gebied' een parkeernorm van minimaal 0,3 parkeerplaatsen en maximaal 0,5 parkeerplaatsen (gemiddeld 0,4 parkeerplaatsen per box, waarvan 90% bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen ($23 \text{ paardenboxen} \times 0,4 = 9,2 \text{ parkeerplaatsen}$)

Loon- en verhuurbedrijf (c.q. aannemerij)

Voor een loon- en verhuurbedrijf is in de CROW-normering geen specifieke parkeernorm vastgelegd. De nieuwe bedrijfsloods wordt voor het overgrote deel gebruikt ten behoeve van berging van voertuigen etc. De CROW-normering stelt voor een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf), uitgaande van een bedrijf liggend in het 'buitengebied' in een 'weinig stedelijk gebied', een minimale parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bebouwing en een maximale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bebouwing (gemiddeld 1,05 parkeerplaats per 100 m²). De huidige bedrijfsloods heeft een oppervlakte van circa 900 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte 10 parkeerplaatsen ($900 \text{ m}^2 \times 1,05 = 9,45 \text{ parkeerplaatsen}$).

Bedrijfswoningen

Uitgegaan van het type 'koop, vrijstaand' liggend in het 'buitengebied' in een 'weinig stedelijk gebied' stelt de CROW-normering een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen (gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van parkeren is op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid voor zowel de paardenstoeterij, loon- en verhuurbedrijf als de bedrijfswoningen. Op het terrein van de paardenstoeterij zijn al 26 stuks parkeerplaatsen voor auto's en/of paardentrailers aanwezig. Ten noorden en westen van de loods van het loon- en verhuurbedrijf is voldoende parkeergelegenheid voor minimaal 10 auto's. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm.



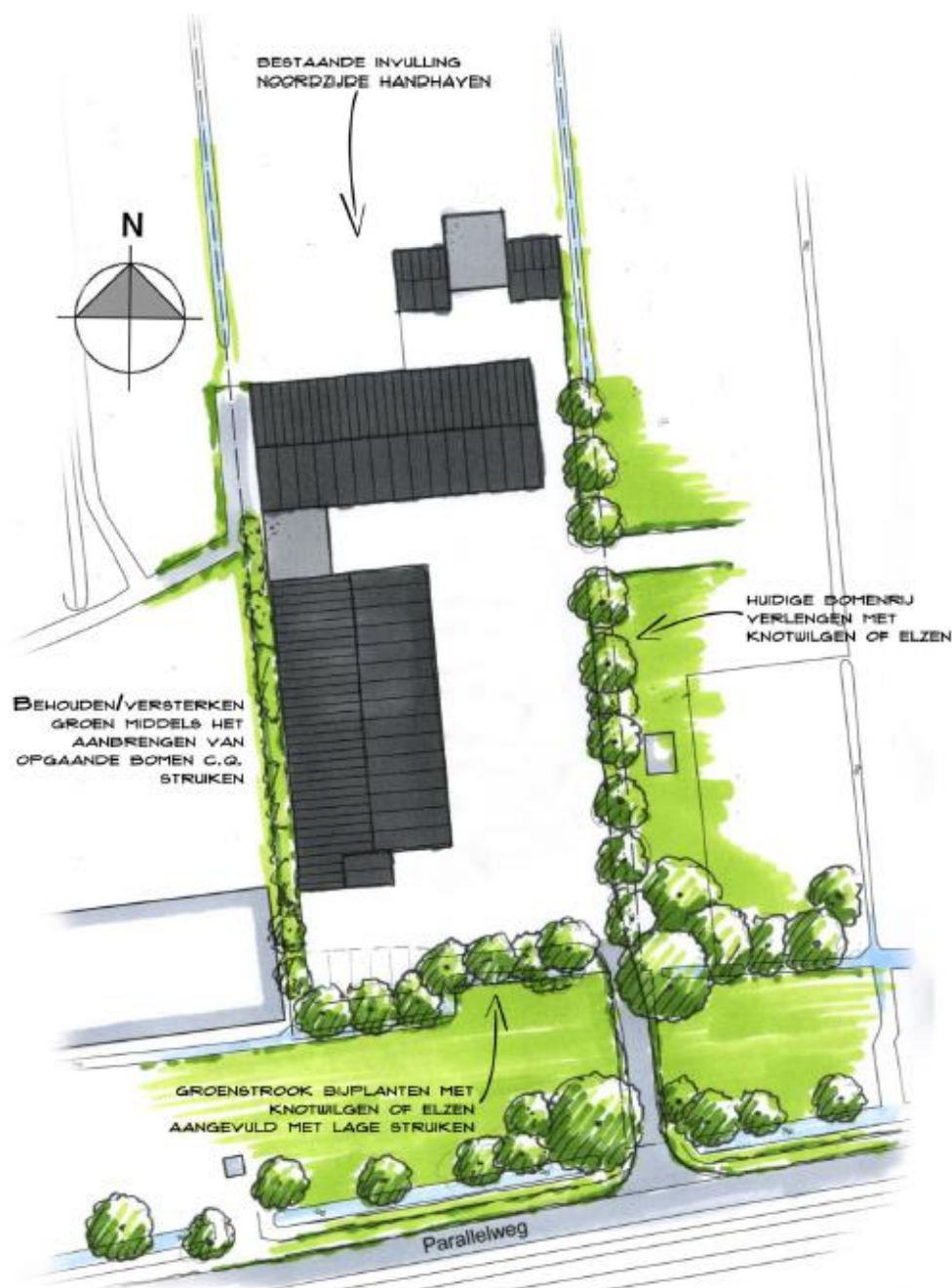
Afbeelding 11: Parkeren deelgebied 2

Conform het voorliggende bestemmingsplan is het toegestaan om maximaal circa 1950 m² aan bedrijfsbebouwing voor het loon- en verhuurbedrijf c.q. aannemerij te realiseren (40% van 4875 m²). Dit resulteert in een extra parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen (1950 m² x 1,05 = 20,48 parkeerplaatsen minus 10 parkeerplaatsen). In deelgebied 2 is een overcapaciteit aan parkeerplaatsen aanwezig waarmee deze extra parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

3.3 Erfbeplantingsplan

Deelgebied 1

De doelstelling van de gemeente Molenlanden is om het gebied langs de Parallelweg groener te maken en de bedrijfspercelen groener in te passen, zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Het loon- en verhuurbedrijf wordt op een passende wijze in het landschap ingepast. Door Van der Padt & Partners Architecten is hiervoor een inrichting- en beplantingsplan opgesteld. Wat betreft de soort streekeigen beplanting, alsmede de plantmaat en plantafstand, is advies opgevraagd bij Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten. Middels het aanbrengen van streekeigen erfbeplanting wordt de bedrijfsbebouwing uit het zicht onttrokken.



Afbeelding 12: Erfinrichtingsplan deelgebied 1

Deelgebied 1 wordt omringt door het veenweidelandschap. Dit veenweidelandschap is dan ook het uitgangspunt geweest bij de inrichting en beplanting. Om de bedrijfsbebouwing in deelgebied 1 vanaf de Parallelweg en Schelluinen-West uit het zicht te onttrekken wordt extra streekeigen beplanting aangebracht. De beplanting wordt als volgt gerealiseerd:

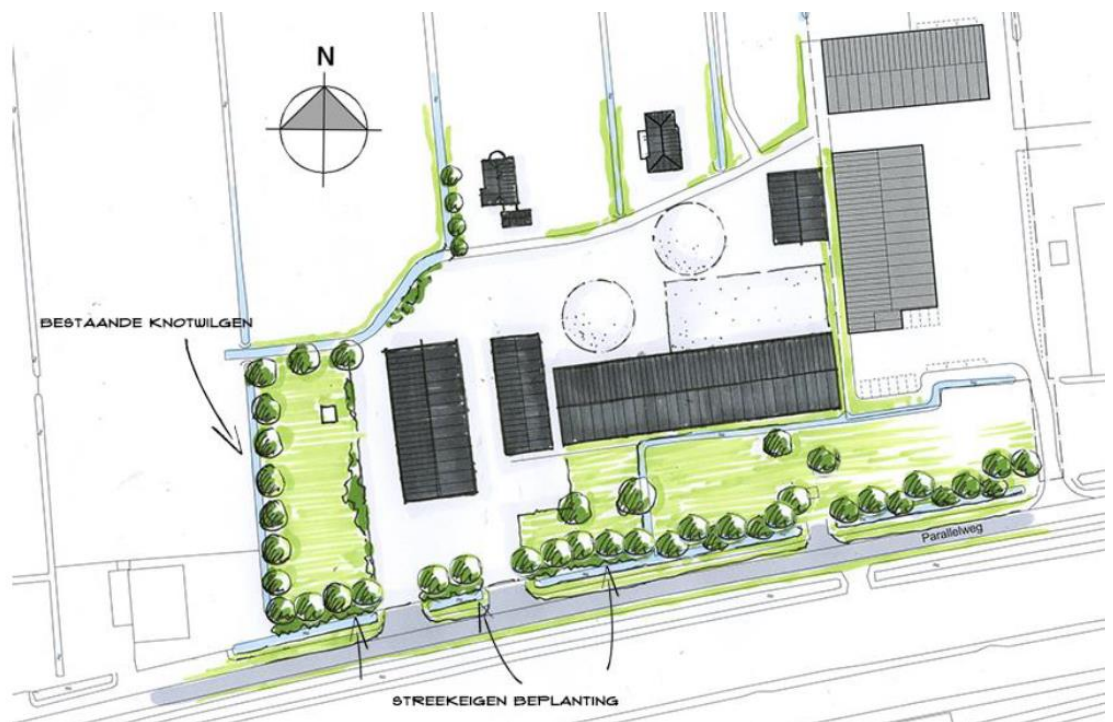
1. Noordzijde: Aan de noordzijde bevindt zich aan de buitenzijde een paardenstal. Deze stal blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De paardenstal vormt de afscheiding tot het voorterrein. Aan de noordzijde is dus geen wijziging nodig.
2. Oostzijde: Aan de oostzijde is het perceel en bebouwing op dit moment gedeeltelijk zichtbaar vanaf de Parallelweg. Het eerste deel vanaf de Parallelweg wordt al wel aan het zicht onttrokken door de begroeiing die reeds aanwezig is. Deze begroeiing begint bij de oprit van Parallelweg 6. Op de perceelgrens staan ook al een aantal knotwilgen. Geadviseerd wordt om deze knotwilgenrij door te trekken langs de oostzijde. Dit kan ook een elzenrij zijn.
3. Zuidzijde: De zuidzijde (voorzijde) is ter plaatse van de inrit op dit moment al volledig afgeschermd door vrij dichte begroeiing. Deze bestaat uit een bomenrij langs de Parallelweg. Daarachter bevindt zich nog een stuk grasland, met aangrenzend nog een strook met begroeiing. Aan de linkerzijde wordt de begroeiing steeds minder dicht. Aan de zijde van de Parallelweg adviseren we om dit zo te behouden omdat het stukje grasland dan zichtbaar blijft. De zone tussen het grasland en het terrein wordt aangevuld.
4. Westzijde: De westzijde wordt thans afgeschermd door bebouwing op het naastgelegen perceel. Tussen deze percelen is tevens een verbinding aanwezig. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk aan de westzijde beplanting te realiseren. Het bestaande groen blijft behouden wordt dan wel versterkt middels het aanbrengen van opgaande bomen c.q. struiken. In relatie tot de naastgelegen paardenstoeterij (schrikeffect paarden) is het versterken van het groen ter plaatse wenselijk.

Qua architectuur en kleurstelling van de nieuwe bedrijfsloods is aangesloten bij de bestaande bebouwing op het perceel en de omliggende bebouwing in het landschap. De nieuwe bedrijfsloods wordt voorzien van een schuin dak. Door middel van het toepassen van een lage goot word het aanzicht vanaf de Parallelweg verminderd. De inrichting- en beplantingsplannen van zowel deelgebied 1 en 2 (incl. beplantingsadvies van de landschapsarchitect) zijn toegevoegd in de bijlage.

Deelgebied 2

Om de bedrijfsbebouwing in deelgebied 2 vanaf de Parallelweg en Schelluinen-West uit het zicht te onttrekken wordt extra streekeigen beplanting aangebracht. Deelgebied 2 wordt als volgt landschappelijk ingericht:

1. Noordzijde: Aan de noordzijde bevinden zich aan de buitenzijde twee woningen, met daarvoor een aantal loodsen. Deze blijven in de nieuwe situatie ongewijzigd. De woningen grenzen op dit moment (nog) aan het open landschap, waardoor begroeiing niet gewenst is. De loodsen vormt de afscheiding tot het voorterrein. Aan de noordzijde is dus geen wijziging nodig.
2. Zuidzijde: De zuidzijde (voorzijde) is ter plaatse van de westelijke en oostelijke inrit op dit moment al volledig afgeschermd door vrij dichte begroeiing. Deze bestaat uit een laurierhaag aan de westzijde en tussen de inritten. Aan de oostzijde staan diverse bomen en struiken langs de Parallelweg. Aan de oostzijde wordt eenzelfde laurierhaag geplant om eenheid in de afscheiding te creëren, er ontstaat een groen blijvende haag. De bestaande bomen zullen verwijderd worden.
3. Westzijde: De westzijde van het terrein wordt vanaf de Parallelweg geheel uit het gezicht door een knotwilgenrij. Deze wordt gehandhaafd.



Afbeelding 13: Erfinrichtingsplan deelgebied 2

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 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, mainport-ontwikkeling 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.

4.1.3 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 in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' 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'*.

In deelgebied 1 wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de paardenstal, een nieuwe bedrijfsloods met ondergeschikt kantoor gerealiseerd, ter grootte van 1206 m², ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vereist.

In deelgebied 2 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische wijziging ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering van een paardenstoeterij en een loon- en verhuurbedrijf. Hier is geen sprake fysieke werkzaamheden, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist.

Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Behoefte

Het loon- en verhuurbedrijf is jaren geleden aan de Parallelweg opgericht als agrarisch loonwerkersbedrijf. Het bedrijf heeft in de jaren daarna een enorme groei doorgemaakt, waardoor het bedrijf is uitgesmeerd over meerdere bedrijfslocaties. Het bedrijf is uitgegroeid tot een allround loonbedrijf dat werkzaamheden verricht voor zowel de agrarische sector als de bouwnijverheid. De economische crisis heeft er echter voor gezorgd dat het bedrijf flink heeft moeten inkrimpen. Daarom is ervoor gekozen om de bedrijfsactiviteiten te concentreren op de oorspronkelijke locatie aan de Parallelweg. De huidige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet toereikend voor het bedrijf. Bovendien verkeert de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing momenteel in een slechte staat van onderhoud, waardoor sloop en nieuwbouw de enige optie is.

Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Deelgebied 1 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie welke is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling van deze locatie naar een bedrijfslocatie van een loon- en verhuurbedrijf. Het loon- en verhuurbedrijf wordt op een passende en verantwoorde wijze groen omzoomd, waardoor het zicht op het bedrijf vanaf de Parallelweg en Schelluinen-West grotendeels wordt weggenomen. Daarbij wordt leegstand en verdere verpaupering van de voormalige agrarische bedrijvigheid voorkomen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van 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 (BSD)

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

Beide deelgebieden vallen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De agrarische bedrijfsactiviteiten in deelgebied 1 zijn inmiddels beëindigd, waardoor de bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer hebben. Het plan gaat uit van de herontwikkeling van de locatie, waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de paardenstal en, wordt gesloopt en in ruil daarvoor een bedrijfsloods wordt gerealiseerd. Het loon- en verhuurbedrijf is qua schaal en aard passend op deze locatie. Middels het plan is sprake van een betere benutting en opwaardering van de locatie. Verdere verpaupering van de voormalige agrarische bebouwing wordt hiermee voorkomen.

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.

De sanering van de verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van de bedrijfsloods zorgt voor een positieve impuls aan de uitstraling van de locatie. Middels het wegnemen van het agrarisch bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf en worden daarmee de bebouwingsmogelijkheden beperkt. De bedrijven worden op een passende wijze groen worden omzoomd, waarmee de bedrijfsbebouwing vanaf de Parallelweg en Schelluinen-West niet duidelijk zichtbaar is (in de bestaande situatie is de bedrijfsbebouwing wel goed zichtbaar). Op basis hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt middels het plan verdere verpaupering van de agrarische bebouwing en verrommeling van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. De deelgebieden zijn gelegen in het 'veenweidelandschap'.

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

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



Afbeelding 14: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)

Het plan sluit aan bij de kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in het veenweidegebied. Het bestaande slotenpatroon en het verkavelingspatroon worden gehandhaafd. De nieuwe bedrijfsloods wordt gerealiseerd binnen de bestaande structuur/lint langs de Parallelweg (bebouwings-cluster). De bedrijven worden op een passende wijze groen omzoomd middels streekeigen erfbeplanting. Bestaande streekeigen erfbeplanting wordt gehandhaafd dan wel versterkt. De impact van het plan op het open karakter van het veenweidegebied is daarmee nihil. Bovendien staat ten noorden een uitbreiding van het bedrijventerrein (Schelluinen-West) gepland.

4.2.2 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. 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:
 - i. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - ii. 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:
 - i. 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
 - ii. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'aanpassen', aangezien er sprake is van de realisatie van een bedrijfsloods ter compensatie van een deel van de voormalige agrarische bebouwing. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (paragraaf 4.2.1). Bovendien wordt een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van langdurige leegstand/verpaupering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het buitenterrein voorkomen.

Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame ontwikkeling)

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:

- a. 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;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het loon- en verhuurbedrijf in deelgebied 1 is jaren geleden aan de Parallelweg opgericht als agrarisch loonwerkersbedrijf. Het bedrijf heeft in de jaren daarna een enorme groei doorgemaakt, waardoor het bedrijf is uitgesmeerd over meerdere bedrijfslocaties. Het bedrijf is uitgegroeid tot een allround loonbedrijf dat werkzaamheden verricht voor zowel de agrarische sector als de bouwnijverheid. De economische crisis heeft er echter voor gezorgd dat het bedrijf flink heeft moeten inkrimpen. Daarom is ervoor gekozen om de bedrijfsactiviteiten te concentreren op de oorspronkelijke locatie aan de Parallelweg. De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie welke is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan voldoet aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, is de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen 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 ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbestemmingen en leegstaande bedrijfsbebouwing niet wenselijk. Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van de nieuwbouw van een bedrijfsloods voor een loon- en verhuurbedrijf. Beide deelgebieden zijn gelegen in buitengebied ten zuidwesten van de kern Schelluinen, in het open karakteristieke veenweidelandschap. Ter plaatse is sprake van een clustering aan (agrarische) bebouwing. Daarbij zal ten noorden in de toekomst de uitbreiding van het bedrijventerrein (Schelluinen-West) worden gerealiseerd. De bedrijven worden middels streekeigen beplanting groen omzoomd, waarmee de bedrijfsbebouwing vanaf de Parallelweg en Schelluinen-West niet duidelijk zichtbaar is (in de bestaande situatie is de bedrijfsbebouwing wel goed zichtbaar). In het kader van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijven is voor beide deelgebieden een inrichting- en beplantingsplan opgesteld. De realisatie van de bedrijfsloods van het loon- en verhuurbedrijf is passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke aan het gebied gebonden zijn de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. Het loon- en verhuurbedrijf is qua schaal en aard passend op deze locatie in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Giessenlanden

Op 14 december 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden de Omgevingsvisie Giessenlanden vastgesteld. De Omgevingsvisie Giessenlanden heeft de formele status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze omgevingsvisie beschrijft de visie hoe de gemeente Molenlanden in samenwerking met de inwoners willen zorgen voor het gemeentelijk grondgebied. De visie geeft aan:

1. Waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen (behoud bestaande omgevingswaarden en –kwaliteiten en versterken identiteit);
2. Op welke wijze het gemeentebestuur als partner, bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie.

In totaal zijn er acht omgevingskwaliteiten geformuleerd:

1. Wij koesteren, versterken en stimuleren de identiteit van onze dorpen en hun ommeland. Dit door o.a. te bewaken dat het karakter van ieder dorp behouden blijft.
2. De ondergrond, cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis van een dorp en zijn ommeland dragen in belangrijke mate bij aan de huidige kwaliteit, karakteristiek en identiteit van dat dorp. Deze aspecten zijn een belangrijk vertrekpunt bij toekomstige ontwikkelingen.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik is uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige en toekomstige vraag;
4. De kwaliteiten van de onderlinge samenhang tussen de dorpen, het landschap en het water worden beschermd, benut en versterkt.
5. De fysieke leefomgeving van de dorpen dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook kwaliteit te bieden in beleving, veilig te zijn en bij te dragen aan de gezondheid van haar inwoners.
6. Wij stimuleren duurzame maatregelen welke een positieve bijdrage leveren aan het milieu.
7. Wij bieden ruimte aan innovatie, zolang deze geen afbreuk doet aan de overige omgevingskwaliteiten.
8. Wij behouden het evenwicht tussen een doeltreffende waterhuishouding en het karakteristieke slagenlandschap. Het landschap dankt haar karakteristiek mede aan het water en staat daar tegelijkertijd door onder druk.

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van de nieuwbouw van een bedrijfsloods voor een loon- en verhuurbedrijf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan een inrichting- en beplantingsplan opgesteld. Het loon- en verhuurbedrijf wordt op een passende wijze in het landschap ingepast. Het plan is passend in het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Deelgebied 1 valt voor het overgrote deel binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. De grond waarop deelgebied 1 is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

Met de aanduidingen:

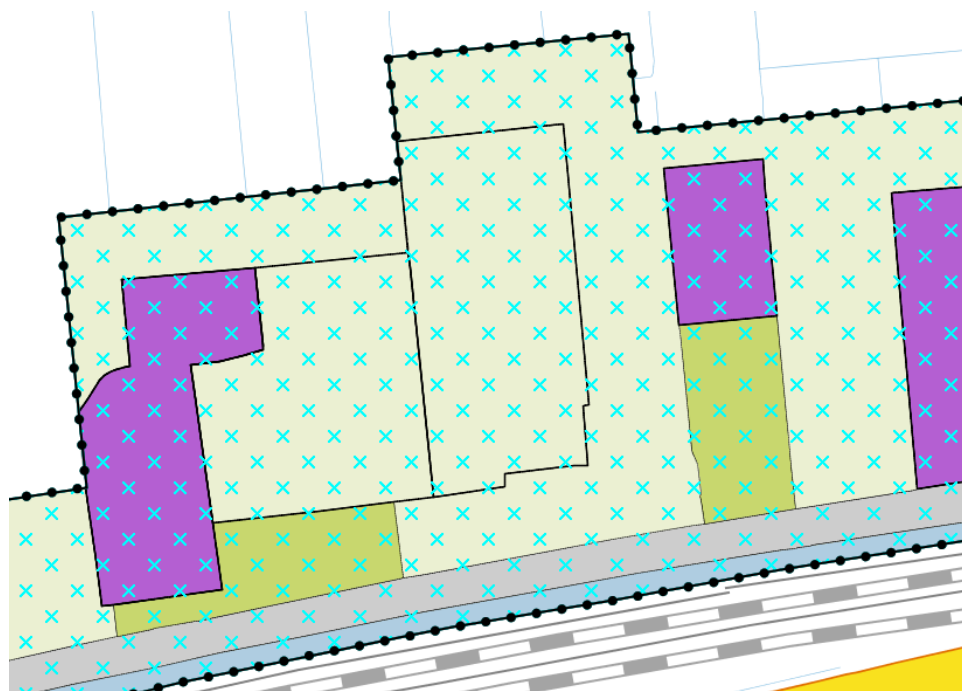
- Maximum aantal wooneenheden: 2;
- Bouwvlak.

De grond waarop deelgebied 2 is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Agrarisch.

Met de aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 6;
- Maximum bebouwingspercentage (%): 40;
- Agrarisch loonbedrijf;
- Bouwvlak.



Afbeelding 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

4.4.3 Bestemmingsplan 'Schelluinen-West'

Een klein deel van deelgebied 2 valt binnen het bestemmingsplan 'Schelluinen-West', dat door de gemeenteraad op 23 februari 2017 is vastgesteld. De grond waarop deelgebied 2 is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

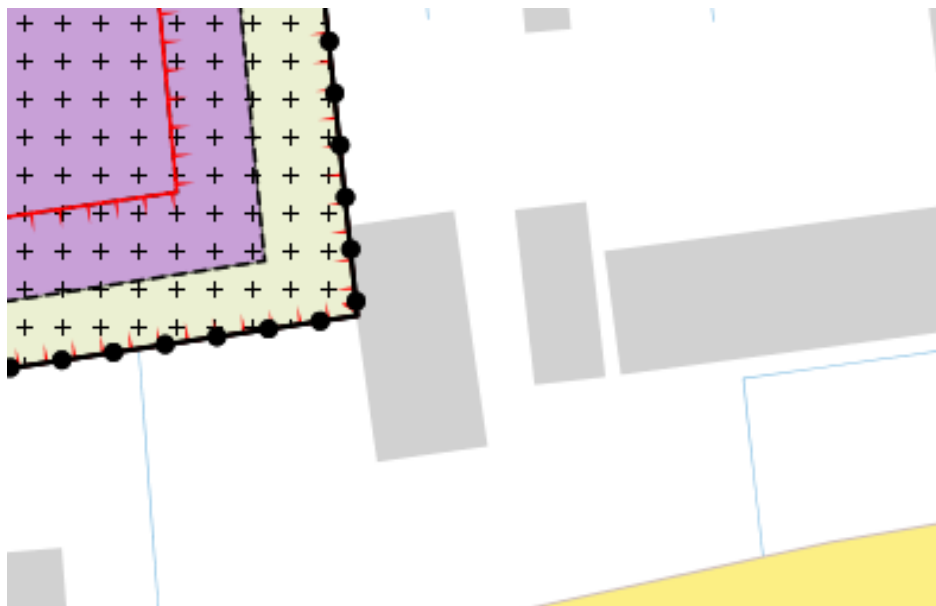
- Bedrijventerrein – Uit te werken;
- Agrarisch.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4.

Met de aanduidingen:

- Wetgeviingszone – wijzigingsgebied;
- Groen.



Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan 'Schelluinen-West'

De voorgenoemen plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 2015. Het perceel Parallelweg 7-8 te Schelluinen heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is een loon- en verhuurbedrijf niet toegestaan. De bedrijfsloods op het perceel Parallelweg 2-3 te Giessenburg heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het gebruik van de bedrijfsloods voor de paardenstoeterij is niet toegestaan.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden';
- Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bedrijven worden op een passende wijze groen omzoomd. Het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten 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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van beide deelgebieden zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Betuwelijn (traject 671);
- De MerwedeLingelijn;
- De A15 (120 km/h);
- De N216 (80 km/h);
- De Parallelweg (60 km/h).

Onderzoek

Deelgebied 1 en 2

Het plan betreft enerzijds de sanering van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van een bedrijfsloods ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf. Anderzijds de functiewijziging van een bedrijfsloods naar een paardenstalling. De nieuwe bedrijfsloods betreft een opslagloods. De nieuwe bedrijfsloods en de paardenstalling betreffen in het kader van de Wgh géén geluidsgevoelig objecten. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt wat betreft geluidshinder spoor- en wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe milieugevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Deelgebied 1

In deelgebied 1 wordt een bedrijfsloods ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf gerealiseerd. Hiermee is sprake van een toevoeging van een nieuwe milieubelastende activiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de nieuwe bedrijfsloods ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Een loon- en verhuurbedrijf met een bruto oppervlakte van meer dan 500 m² behoort tot de milieucategorie 3.1. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor een loon- en verhuurbedrijf een richtafstand van 50 meter voor geluid, 30 meter voor geur en 10 meter voor stof en gevaar. Deze richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

In de directe omgeving van de nieuwe bedrijfsloods zijn onderstaande milieugevoelige functies (woningen) gelegen.

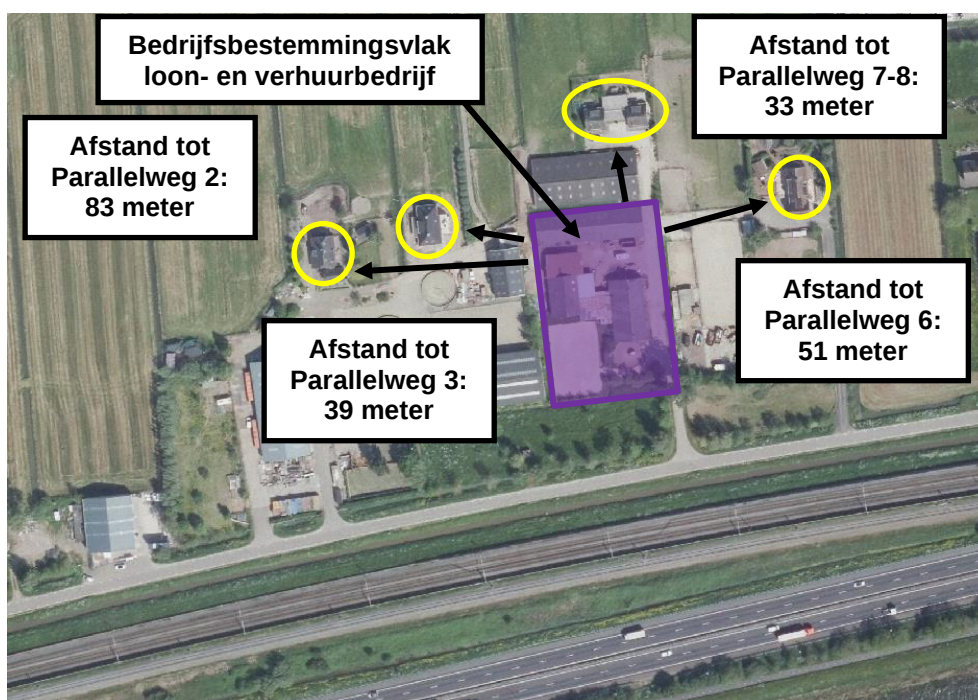
Tabel 1: Geluidsgevoelige functies

Type gevoelige functie	Adres	Richtafstand	Afstand tot bedrijfsbestemming
Bedrijfswoningen (geschakeld)	Parallelweg 7-8	50 meter	33 meter
Bedrijfswoning	Parallelweg 3	50 meter	39 meter
Bedrijfswoning	Parallelweg 6	50 meter	51 meter
Bedrijfswoning	Parallelweg 2	50 meter	83 meter

Uit bovenstaande blijkt dat wat betreft de woningen Parallelweg 3 te Giessenburg en de bedrijfswoningen Parallelweg 7-8 te Schelluinen niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 50 meter conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De richtafstand is echter gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In de omgeving van beide deelgebieden is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar 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 50 meter kan daarmee worden verlaagd naar 30 meter. Het loon- en verhuurbedrijf is gelegen op > 30 meter afstand van de bedrijfswoningen Parallelweg 3 te Giessenburg en de bedrijfswoningen Parallelweg 7-8 te Schelluinen en voldoet daarmee aan de gecorrigeerde richtafstand. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.



Geluidsdichte wand

Ter plaatse van het perceel Parallelweg 3 is een paardenstoeterij gevestigd. Ter plaatse worden (sport)paarden onder het zadel gebracht en voor dressuur opgeleid. In het kader van de eventuele bedrijfshinder van het loon- en verhuurbedrijf ten opzichte van de naastgelegen paardenstoeterij wordt de nieuwe bedrijfsloods tegen de westelijke perceelgrens gerealiseerd. Tussen de nieuwe bedrijfsloods en de bestaande paardenstal wordt een overkapping gerealiseerd. De nieuwe bedrijfsloods en de overkapping worden aan de zijde van de paardenstoeterij voorzien van een geluidsdichte wand. Op basis hiervan zal de eventuele onevenredige geluidsproductie van het loon- en verhuurbedrijf geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de paardenstoeterij.

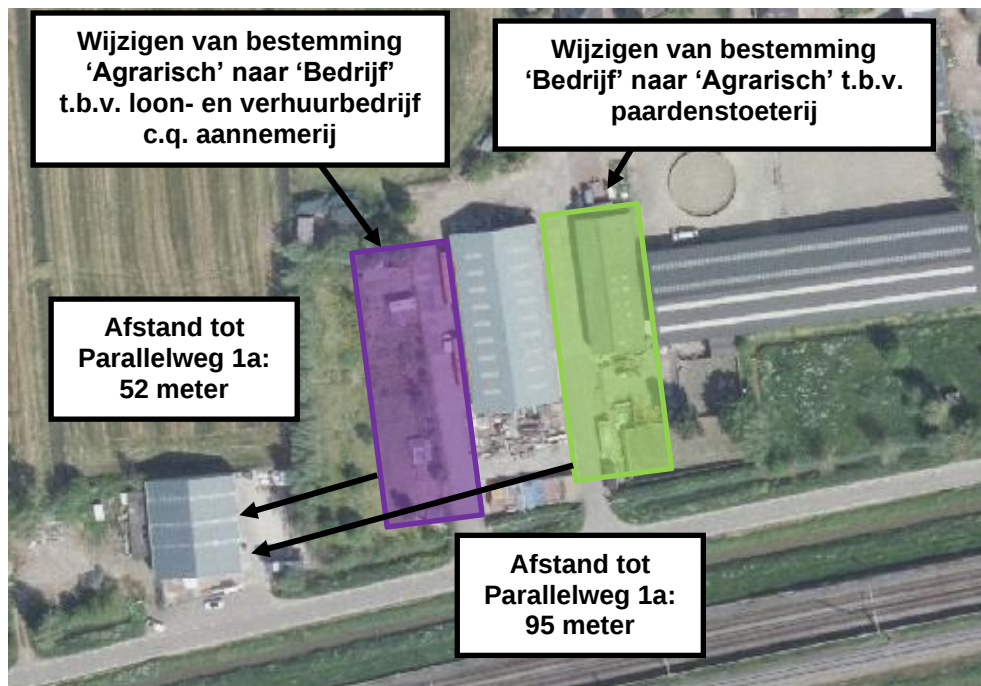
Deelgebied 2

In deelgebied 2 wordt de paardenstoeterij en het loon- en verhuurbedrijf uitgebreid aan de westzijde. Hiermee is sprake van een uitbreiding van twee milieu-belastende activiteiten. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Een loon- en verhuurbedrijf met een bruto oppervlakte van meer dan 500 m² en een paardenstoeterij behoren tot de milieucategorie 3.1. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor deze bedrijven een grootste richtafstand van 50 meter. Deze richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Voor een paardenstoeterij is geen specifieke categorie in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering. Het bedrijf kan gezien de bedrijfsactiviteiten worden geschaard onder de categorie 'manege' (milieucategorie 3.1). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor een manege een grootste richtafstand van 50 meter.

Gezien het in beide gevallen een uitbreiding in westelijke richting betreft is uitsluitend gekeken naar de milieugevoelige functies ten westen van deelgebied 2. Ten westen van deelgebied 2 is het op het perceel Parallelweg 1a te Giessenburg juridisch-planologisch toegestaan om een bedrijfswoning te realiseren. De afstand van het bedrijfsbestemmingsvlak van het loon- en verhuurbedrijf en de paardenstoeterij tot het bouwvlak op het perceel Parallelweg 1a te Giessenburg bedraagt 52 en 95 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.



Afbeelding 18: Afstand tot Parallelweg 1a Giessenburg

Conclusie

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

5.3 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 dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te 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 dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Deelgebied 1

Om de kwaliteit van de bodem in relatie tot de beoogde nieuwbouw van de bedrijfsloods in deelgebied 1 in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen B.V. uit Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit bodemonderzoek luidt:

- *'In de humeuze kleiige bovengrond op het zuidelijke terreindeel, die geringe bijmengingen van puin- en/of kooldeeltjes bevat, is alleen lood in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *De bovengrond op de noordelijke terreinhelft is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *De ongeroerde ondergrond (zwarte blauwgrijze klei) is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de tussenwaarde. Voor barium wordt bijna standaard de streefwaarde overschreden en soms komen ook matig verhoogde gehalten voor, waarvoor meestal (zo ook in dit geval) geen verklaring te vinden is. Uit eigen ervaring blijkt wel dat herbemonsteringen zonder uitzondering lagere bariumgehalten opleveren, waaruit geconcludeerd zou kunnen worden dat de natuurlijke evenwichtsverdeling voor barium tussen grond en grondwater in sommige gevallen wat later wordt bereikt. Een herbemonstering wordt om deze reden niet nodig geacht.*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming.'

Gezien de locatie verdacht is voor asbest (golfplaten op de daken, bijmengingen van puin in de bodem en gebroken puin op locatie) dient middels een aanvullend asbestbodemonderzoek (conform NEN 5725/ NEN 5707) te worden aangetoond dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 wordt uitsluitend de bedrijfsbestemming van een loon- en verhuurbedrijf in westelijke richting uitgebreid. De bedrijfslocatie wordt vrijwel uitsluitend gebruikt als opslaglocatie (werkzaamheden vinden plaats op locatie). Gedurende de dag zullen er slechts enkele mensen aan het werk zijn op deze locatie. Hiermee is geen sprake van een verblijfsruimte. Er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats. In geval van nieuwbouw van bedrijfsbebouwing in de toekomst dient voorafgaand een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging ondervindt wat betreft de bodem- kwaliteit geen belemmeringen. Ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de nieuwe bedrijfsloods in deelgebied 1 dient een aanvullend asbestbodemonderzoek (conform NEN 5725 / NEN 5707) te worden uitgevoerd.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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

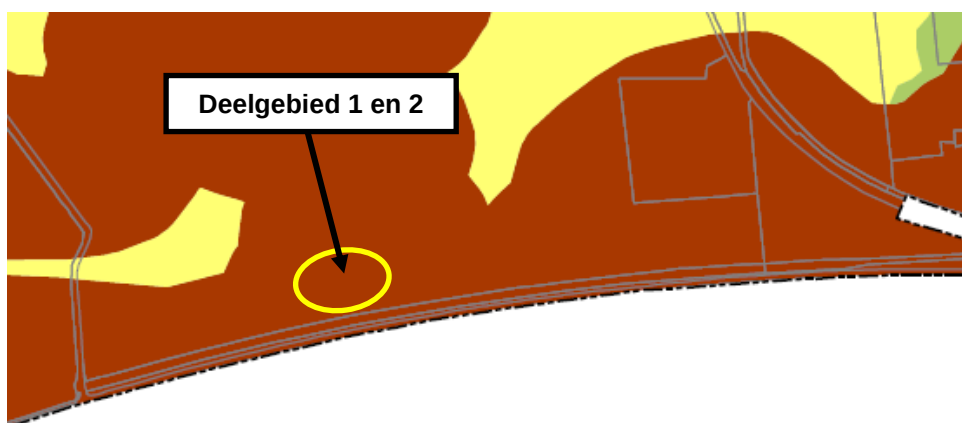
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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 er op 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 bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Beide deelgebieden hebben een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Deelgebied 1

In deelgebied 1 is sprake van de bovengrondse sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de paardenstal, en de nieuwbouw van een bedrijfsloods, ter grootte van 1206 m² gerealiseerd ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de nieuwbouw van de bedrijfsloods in deelgebied 1 ADC ArcheoProjecten gevraagd om een archeologisch onderzoek uit te voeren. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**
Het plangebied maakt landschappelijk gezien deel uit van een rivierkom-vlakte. De ondergrond van het plangebied bestaat uit een pakket mineraalarm veen, waarvan de onderste aangetroffen laag uit riet-zeggeveen is samengesteld en de top uit bosveen. Dit veenpakket gaat geleidelijk over in een pakket komklei. In de top van de komklei is een 10 tot 50 cm dikke bouwvoor gevormd. Deze wordt plaatselijk afgedekt door recent opgebrachte pakketten.
 - **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 natuurlijke bodemopbouw is grotendeels intact gebleven. In de zone rond boring 5 is de bovenste 50 tot 100 cm van de komklei omgewerkt, waarschijnlijk tijdens de aanleg van nutsvoorzieningen. In de overige boringen beperkt de verstoring zich tot de 10 tot 50 cm dikke bouwvoor. Wel zijn in een deel van het plangebied nog boven de bouwvoor recent opgebrachte pakketten aanwezig; in het zuiden van het plangebied rond de paardenbak een 30 tot 40 cm dik zandpakket en in het noorden van het gebied een ca. 50 cm dikke grindlaag.
 - **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
In het plangebied zijn geen archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aangetroffen. Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van een rivierkomvlakte. Er zijn geen afzettingen van de Spijkse stroomgordel aangetroffen.
 - **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Niet van toepassing.
 - **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- 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?**
Op basis van de ligging in een rivierkomvlakte kan de hoge archeologische verwachtingswaarde bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
In het plangebied worden op basis van de ligging in een rivierkomvlakte geen archeologische waarden verwacht. Er zullen tijdens de uitvoer van de plannen dan ook geen archeologische waarden verstoord worden.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.'

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is uitsluitend sprake van juridisch-planologische wijzigingen (geen fysieke bodemingrepen), waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' blijft gehandhaafd, zodat de eventuele archeologische waarden zijn gewaarborgd.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Watertoets

In beide deelgebieden is het Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, 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 duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

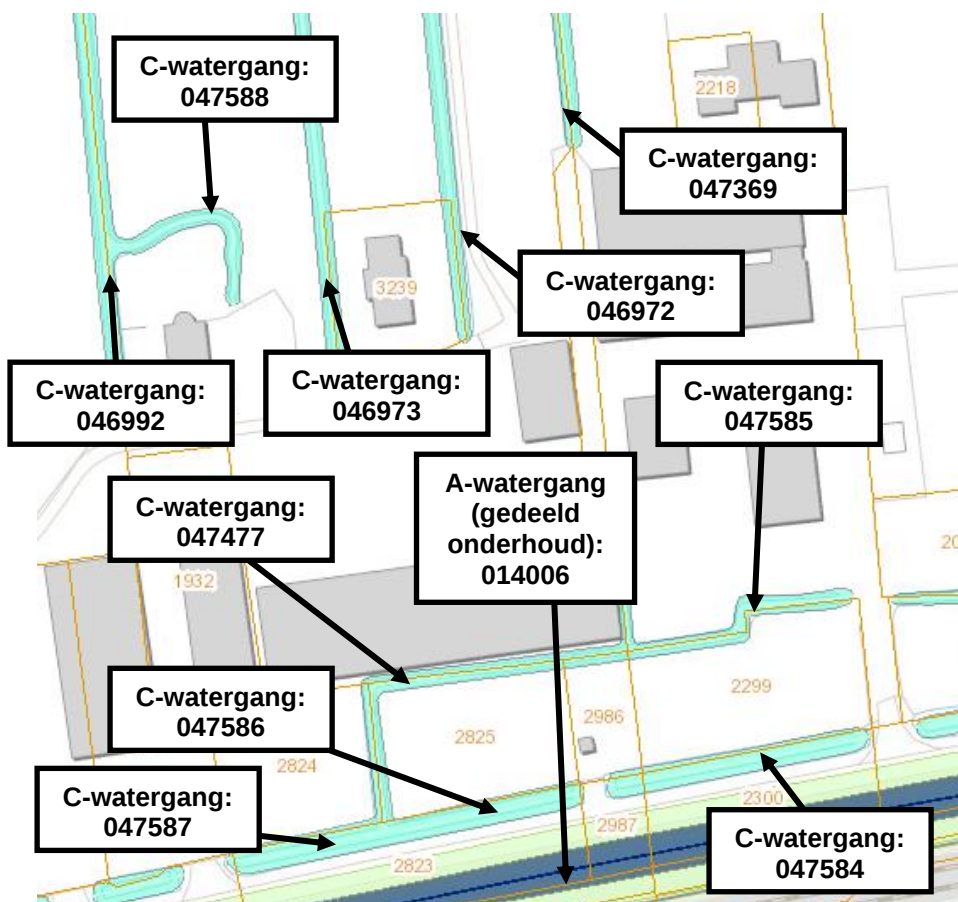
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

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.

Binnen dan wel in de directe omgeving van deelgebied 1 en 2 liggen aan de zuidzijde de A-watergang (gedeeld onderhoud), 014006, en rondom verschillende C-watergangen. De omliggende watergangen blijven gehandhaafd. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden in deelgebied 1 vinden ruimschoots plaats buiten de beschermingszone van de A-watergang aan de zuidzijde. Ten behoeve van de nieuwe bedrijfsloods worden geen watergangen gedempt.



Afbeelding 20 Uitsnede Legger Wateren

Daarnaast heeft het waterschap regels voor het planten van bomen en struiken langs watergangen in het algemeen. In het kader van de waterkwaliteit en onderhoud dient een afstand van 1 meter tot de insteek aangehouden te worden. Voor het realiseren van planten en struiken binnen deze 1 meter dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland. In het inrichtings- en beplantingsplan en de daadwerkelijke uitvoering daarvan dient voor het planten van bomen en struiken langs watergangen een afstand van 1 meter tot de insteek te worden aangehouden.

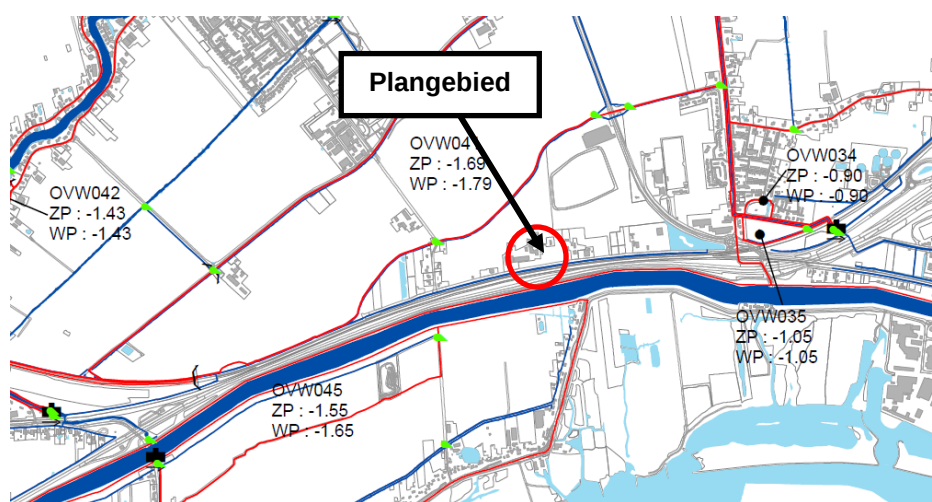
Onderzoek

Conform het beleid is voor het plan (zowel deelgebied 1 als 2) de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170804-9-15784). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Beide deelgebieden zijn gelegen binnen het peilgebied OVW043. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,25 m NAP en een winterpeil van -1,30 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is watercompensatie 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 1500 m².



Afbeelding 21: Uitsnede Peilgebiedenkaart

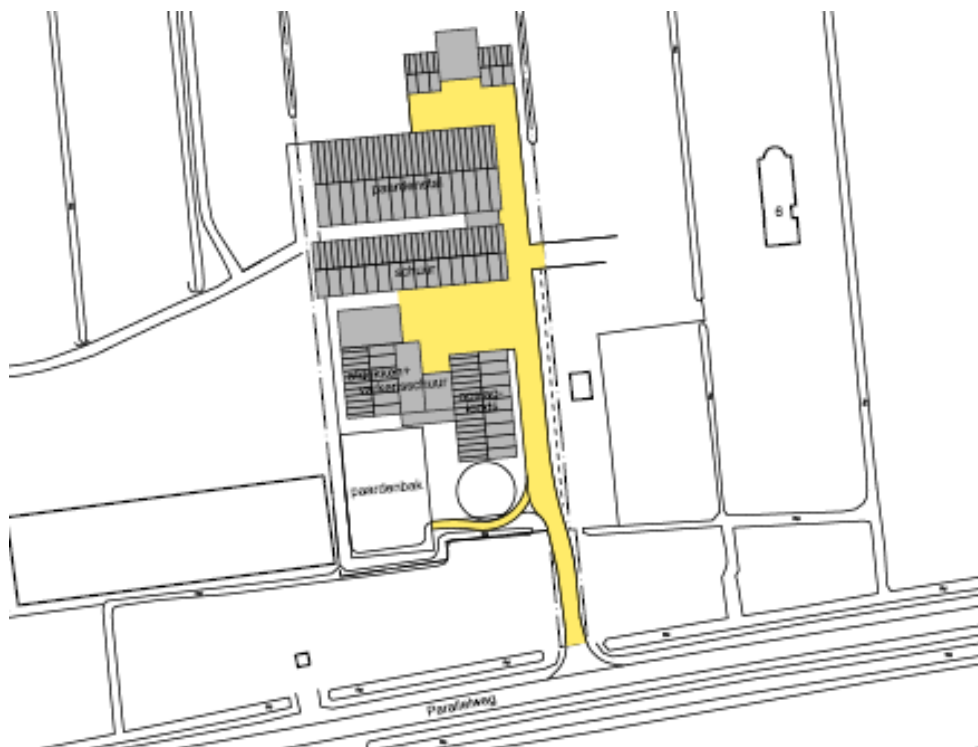
Deelgebied 1

Om de eventuele benodigde watercompensatie voor de werkzaamheden in deelgebied 1 te bepalen is een verhardingsbalans opgesteld.

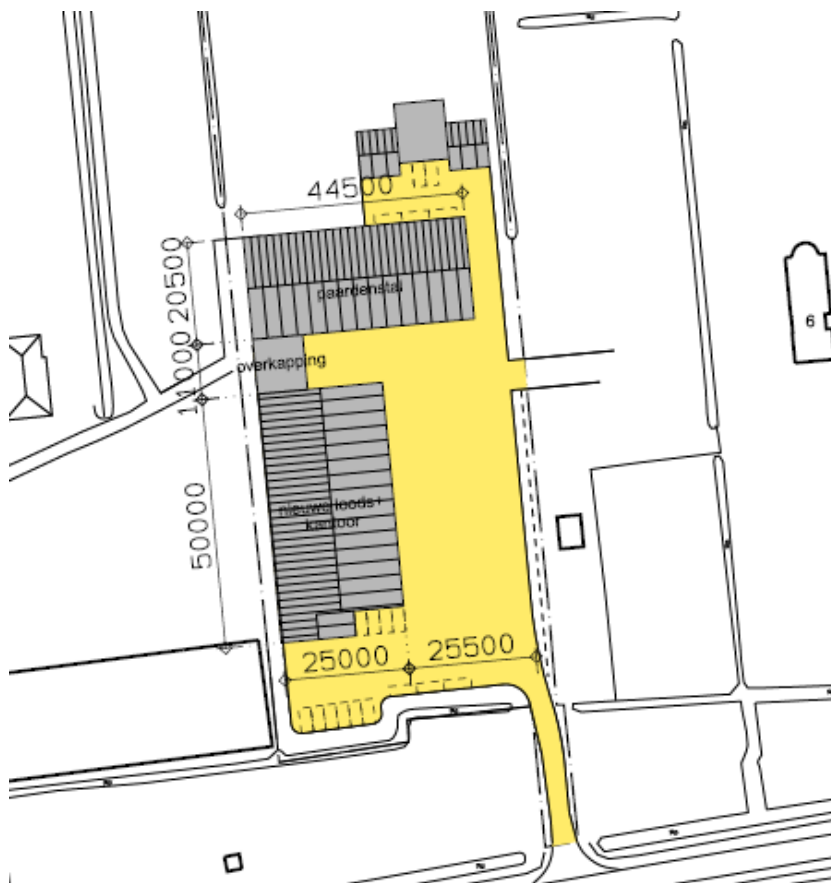
Tabel 2: Verhardingsbalans deelgebied 1

Tabel 2: Verhardingsbalans deelgebied 1	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Bestaande voormalige agrarische bebouwing (incl. paardenstal)	2500 m ²
Terreinverharding	1530 m ²
Totaal bestaande situatie	4030 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe bedrijfsbebouwing (40% van bouwvlak)	1890 m ²
Paardenstal	912 m ²
Terreinverharding	1918 m ²
Totaal nieuwe situatie	4720 m²
Vershil	690 m² toename

In deelgebied 1 is sprake van een toename aan verharding met 690 m². Indien de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling (1500 m²) voor het realiseren van watercompensatie kan gebruik worden gemaakt van deze particuliere vrijstelling en is watercompensatie niet vereist.



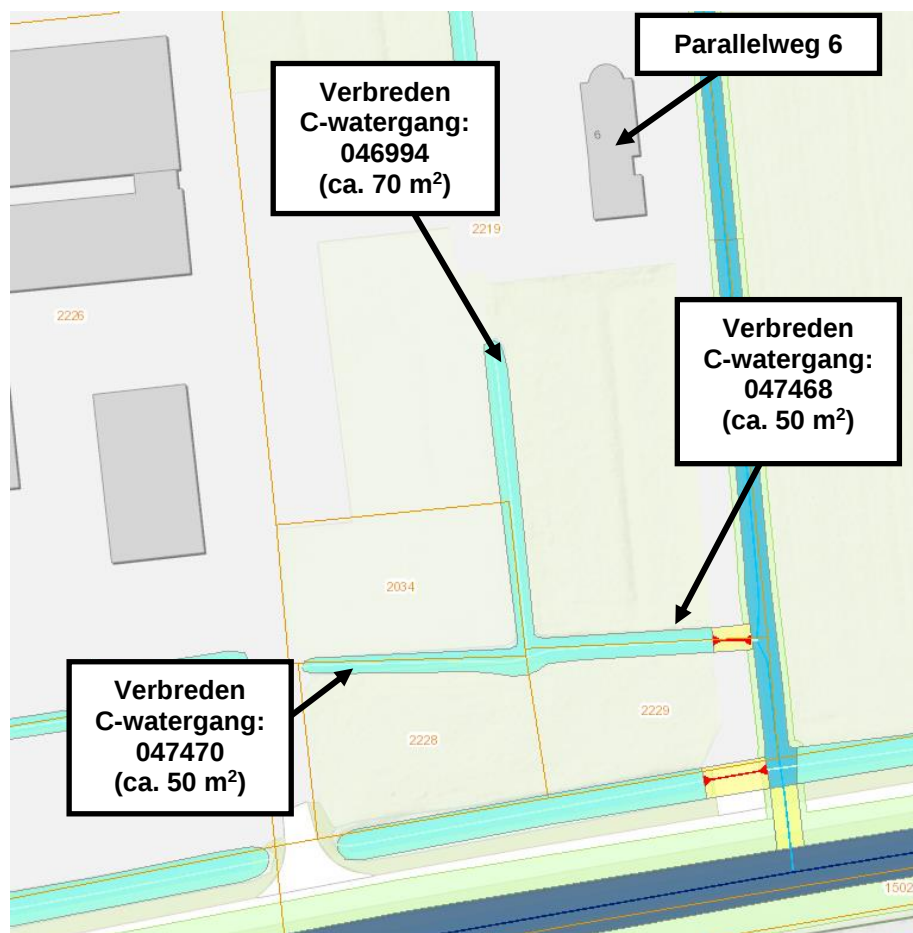
Afbeelding 22: Verharding bestaande situatie



Afbeelding 23: Verharding nieuwe situatie

Indien de initiatiefnemer reeds gebruik heeft gemaakt van de particuliere vrijstelling dient de toename aan verharding te worden gecompenseerd. De benodigde waterberging bedraagt in dit geval $690 \text{ m}^2 \times 0.0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 30,084 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren waterberging van 151 m^2 .

De benodigde extra waterberging wordt gerealiseerd middels het verbreden van de bestaande C-watergangen ten zuiden van de woning Parallelweg 6 te Schelluinen (naast deelgebied 1 gelegen) met circa 1,5 meter (zie afb. 24).



Afbeelding 24: Te graven oppervlaktewater

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is uitsluitend sprake van een juridisch-planologische wijziging. Concreet wordt de bedrijfsbestemming van het loon- en verhuurbedrijf in westelijke richting uitgebreid (thans onbebouwd en onverhard). Eventuele toename van het verhard oppervlak op dit kavel/perceel dient gecompenseerd te worden.



Afbeelding 25: Uitbreiding bedrijfsbestemming deelgebied 2

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011 is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. In sommige gevallen is echter nog altijd maatwerk nodig.

In de directe omgeving van beide deelgebieden is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe bedrijfsloods wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Molenlanden. In beide deelgebieden ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale of primaire waterkering

Beide deelgebieden zijn niet gelegen in de beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard, waaronder de Parallelweg. Deelgebied 1 en 2 worden thans ontsloten via drie perceelsontsluitingen op de Parallelweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet vereist dan wel noodzakelijk.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. In geval van watercompensatieplicht in deelgebied 1 is een watervergunning vereist. Eventuele toename van het verhard oppervlak in de toekomst op het gedeelte van de bedrijfsbestemming in deelgebied 2 dient te worden gecompenseerd. Hiervoor is een watervergunning vereist.

5.6 Ecologie

Beleidskader

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Deelgebied 1

Het plan betreft de sanering van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van een bedrijfsloods ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Waardenburg een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘Op basis van de beschikbare informatie kunnen voor vleermuizen geen uitspraken gedaan worden over mogelijke gevolgen ten aanzien van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten wordt nader onderzoek aanbevolen.

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Geschikte groeiplaatsen zijn niet aanwezig. In het plangebied komt vooral verharding voor. De plaatsen met vegetatie betreft vooral spontaan opgekomen grassen en kruiden tussen verharding of op onverharde stukken langs het erf, Op grond hiervan is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor beschermde soorten planten.

Amfibieën

Uit de ruimere omgeving is het voorkomen van de strikt beschermde rugstreeppad (Tabel 3) en de licht beschermde bruine kikker, bastaardkikker, kleine watersalamander en gewone pad (allen Tabel 1) bekend (NDFF, 2016 en Waarneming.nl). In en rondom het plangebied zijn geen geschikte voortplantingsplaatsen voor de rugstreeppad aangetroffen. De dichtstbijzijnde bekende vindplaatsen liggen op ruim 2 km van het plangebied. Het voorkomen van de rugstreeppad in het plangebied kan op grond hiervan worden uitgesloten.

Vleermuizen

In geen van de schuren zijn vleermuizen of sporen daarvan aangetroffen. In de voorste bakstenen opslagloods zijn echter op meerdere locaties potenties voor vleermuizen aangetroffen. Het betreft verblijfplaatsen in de vorm van spleten en kieren tussen balken en muren. In deze potentiële verblijfplaatsen kunnen strikt beschermde soorten zoals gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuis en laatvlieger (allen Tabel 3) aangetroffen worden. Het zou kunnen gaan om paar-, en zomerverblijfplaatsen van deze soorten. In de winter is de opslagloods ongeschikt als schuilplaats voor vleermuizen. Hiervoor heerst in de loods een te instabiel klimaat en zal het ook tijdens vorstperiodes binnen kunnen vriezen.

De kapschuren en de houten schuur zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van tochtgaten en de vele lichtinval.

Vogels (inclusief soorten met jaarrond beschermde nestplaats)

Het plangebied heeft potentie als leefgebied voor soorten als huismus, kerkuil en steenuil. Dergelijke soorten hebben voorkeur voor boerenerven met schuren, vee en boerderijen. Tijdens het veldbezoek zijn in de schuren geen kerkuil of steenuil of sporen van deze soorten aangetroffen. Volgens de eigenaars komen deze op het erf niet voor. Al is er jaren geleden wel eens een overwinterende kerkuil gezien. Het voorkomen van beide soorten is in de directe omgeving niet bekend (NDFF, Waarneming.nl). Voor beide soorten is vermoedelijk te weinig rust aanwezig in de schuren vanwege het intensieve gebruik door o.a. paardenverzorgers en de eigenaars. Het voorkomen van kerkuil en steenuil kan op grond hiervan worden uitgesloten.

In de te slopen schuren zijn geen nesten van huismussen aangetroffen. Wel hebben enkele broedparen een nest in de achterste paardenschuur. In de te slopen schuren broeden geen huismussen en broedgevallen zijn ook vanuit eerdere jaren niet bekend (pers med eigenares schuren). Voor overige vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats zijn de schuren ongeschikt. Het voorkomen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats kan op grond hiervan worden uitgesloten.

In de te slopen schuren zijn nesten aangetroffen van soorten zonder jaarrond beschermde nestplaatsen zoals merel, spreeuw, kauw en holenduif. Mogelijk broeden er (in sommige jaren) ook boerenzwaluw, witte kwikstaart, Turkse tortel en/of winterkoning. In gebruik zijnde nesten van dergelijke algemeen voorkomende soorten mogen niet worden verstoord.

Randvoorwaarden voor uitvoering project

- Door de bebouwing buiten het broedseizoen te slopen wordt verstoring en/of vernietiging van nesten van vogels voorkomen. Het slopen van bebouwing binnen het broedseizoen is niet mogelijk zonder broedvogels te verstoren. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.
- Gezien de huidige kennisleemte voor vleermuizen dient nader veldonderzoek uitgevoerd te worden naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen schuren. Voor vleermuizen betekent dit dat er in de kraamtijd (half mei – eind juli) twee veldbezoeken nodig zijn en twee veldbezoeken in de paartijd (half augustus – september).’

Nader vleermuisonderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten van de ecologische quickscan is door Bureau Waardenburg een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

‘De structuren (opgaande beplanting) rondom het plangebied bieden vleermuizen geschikt foerageergebied. Een klein aantal dieren maakt er gebruik van. Deze beplantingsstructuren blijven gehandhaafd. Als gevolg van de voorziene ingrepen binnen het plangebied treden geen effecten op vleermuizen. Overtreding van verbodsbepalingen is niet aan de orde; een ontheffing is niet nodig.

Uit het onderzoek blijkt dat geen verblijfplaatsen in de gebouwen / schuren en geen vliegroutes binnen het plangebied aanwezig zijn. Foerageergebied met wezenlijke betekenis voor een groep vleermuizen is evenmin aanwezig binnen het plangebied. Als gevolg van uitvoering van de werkzaamheden in de periode maart tot en met juli kan overtreding van verbodsbepalingen aan de orde zijn ten aanzien van broedende vogels.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen en / of ander soorten overtreden. Wel dient de randvoorwaarde te worden opgevolgd om effecten op broedende vogels te voorkomen.’

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is sprake van een juridisch-planologische wijziging, waarmee het bedrijfsbestemmingsvlak en het bouwvlak in westelijke richting wordt uitgebreid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

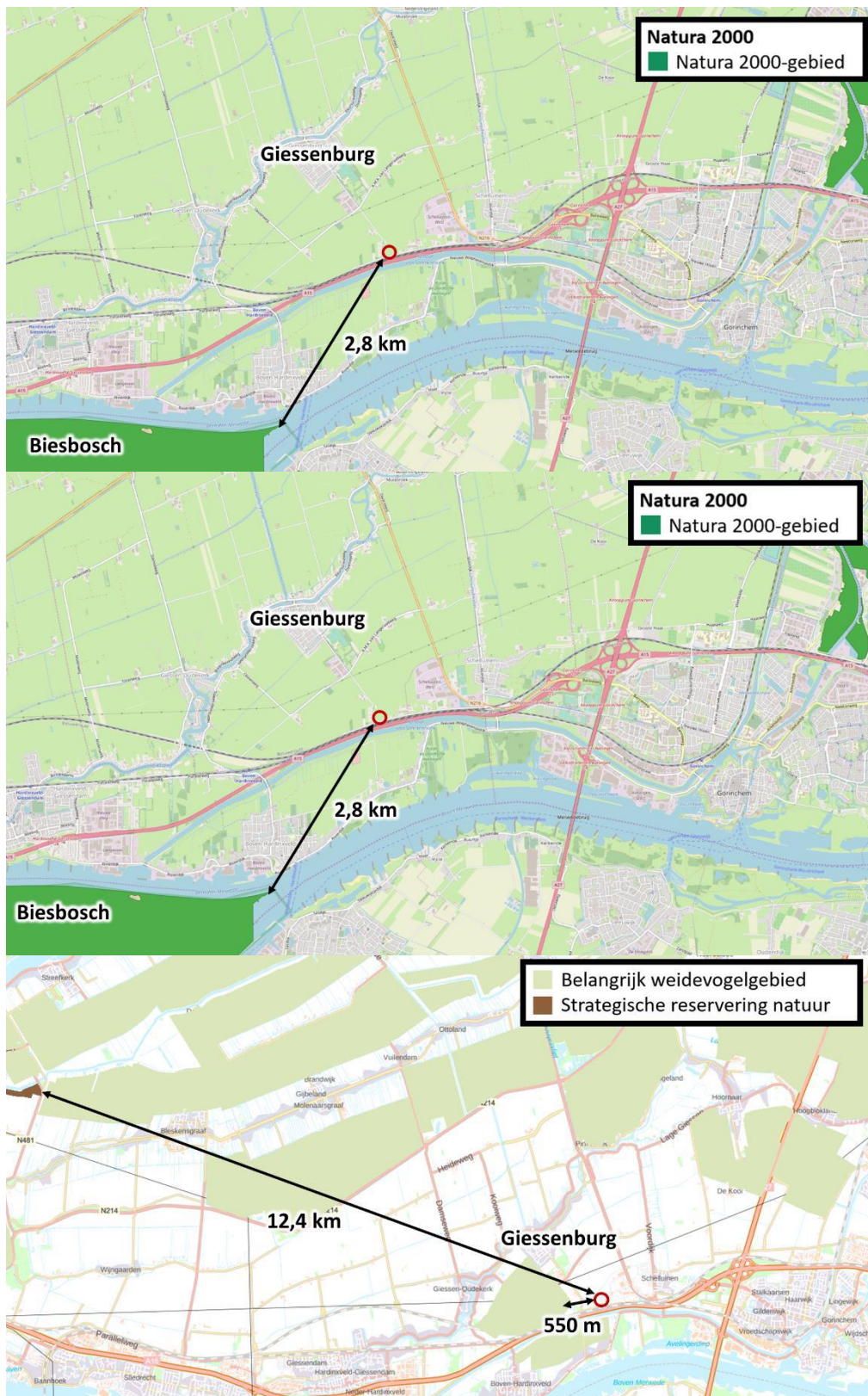
Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De beoogde bestemmingsplanwijziging aan de Parallelweg 2-3 te Giessenburg leidt niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. Tevens zouden mogelijke bouwwerkzaamheden in de toekomst niet leiden tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de bestemmingsplanwijziging aan de Parallelweg 2-3 te Giessenburg uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Gebiedsbescherming

Beide deelgebieden maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,8 km ligt het Natura 2000-gebied Biesbosch. Beide deelgebieden liggen op een afstand van circa 500 m ten noordwesten van het Natuurnetwerk Nederland, op 550 m van een belangrijk weidevogelgebied en 12,4 km van een strategische reservering natuur. Langs de kavelsloot aan de oostzijde staat een rij knotwilgen. Deze vormen een karakteristieke landeigenschap. Deze knotwilgen blijven binnen de beoogde ontwikkelingen behouden. De beoogde ontwikkeling is enkel bestemmingsplan technisch. Deze maakt het mogelijk om in de toekomst een bedrijfsgebouw te realiseren. Voor de overige effecten (stikstofdepositie, trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 26: Omliggende natuurgebieden

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen indien het plan wordt uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- Sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd om verstoring en / of vernietiging van nesten van vogels voorkomen. Voor het broedseizoen dient globaal rekening gehouden te worden met de periode half maart tot half augustus.
- Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient een ecologisch adviseur te gebouwen te inspecteren op aanwezigheid van vleermuizen en vogels.
- Toezicht groen OZHZ dient ruim op tijd (een week tevoren) op de hoogte te worden gesteld van deze inspectiedatum.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden			
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 roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van beide deelgebieden geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 1,0 – 1,2 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 25 - 30 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm^{2.5}/m³;

Voor beide deelgebieden kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (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. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

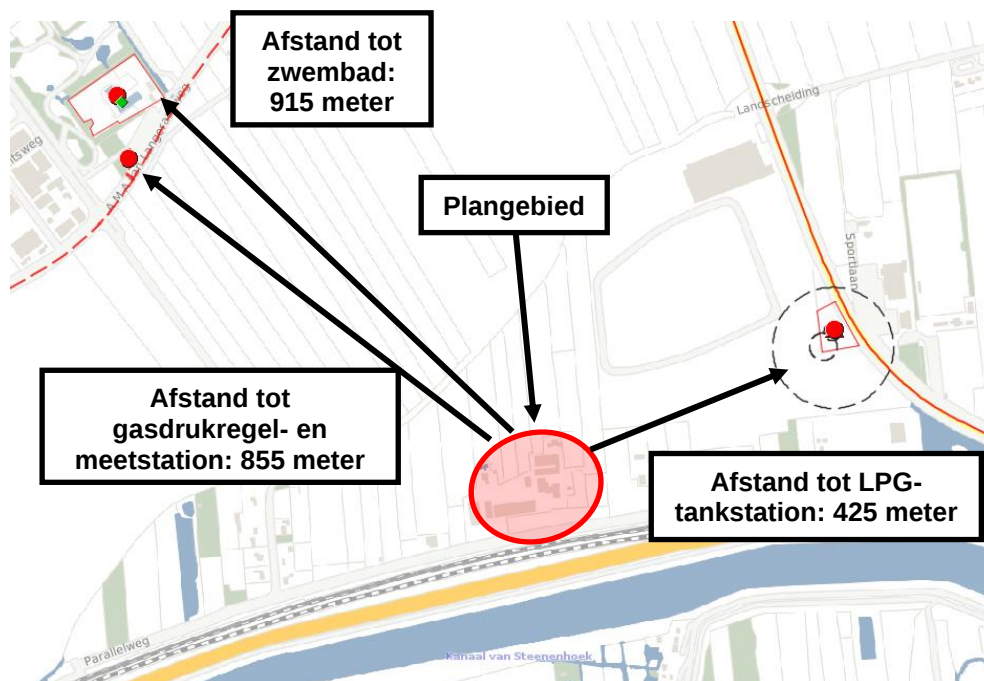
Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het deelgebied 1 en 2 drie inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

1. Ten oosten bevindt zich op circa 425 meter een LPG-tankstation. Het LPG-tankstation is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het LPG-tankstation heeft een vergunde jaardoorzet van 1000 m³ (Rapport-beschrijving: 10060 – Tankstation Deltabrug). Het LPG-tankstation kan worden verdeeld in drie onderdelen met elk een afzonderlijke

(plaatsgebonden) risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar contour): Het vulpunt LPG (40 meter), het LPG-reservoir (25 meter) en de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter). Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de grootste PR 10^{-6} per jaar contour (40 meter van het vulpunt) van het LPG-tankstation. Voor het vulpunt en het reservoir geldt een invloedsgebied (straal van 150 meter), waarbinnen het groepsrisico dient te worden verantwoord. Het plangebied bevindt zich op 425 meter van het LPG-tankstation. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de grootste 10^{-6} per jaar contour van het LPG-tankstation. Een verantwoording van het groepsrisico is daarnaast niet noodzakelijk.

2. Ten noordoosten is een gasdrukregel- en meetstation. Voor deze inrichting geldt geen 10^{-6} per jaar contour. Het plangebied is gelegen op 855 meter. Hiermee valt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied.
3. Ten noordoosten is op circa 915 meter een zwembad gelegen met een opslagtank van chloorbleekloog (3500 liter). Voor de opslag van chloorbleekloog geldt geen PR 10^{-6} per jaar contour en geen invloed op het groepsrisico. In het plangebied is bovendien geen sprake van toenemende persoonsdichtheid. Gezien de relatief beperkte verdichting, de kleinschaligheid van het plan en de grote afstand tussen het plangebied en de inrichting wordt het plan acceptabel geacht en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in de directe omgeving van beide deelgebieden geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 27: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Op de risicokaart is te zien dat ten westen van het plangebied een buisleiding is gelegen. Deze buisleiding betreft een aardgasleiding (NEN 3650-leiding) van de Nederlandse Gasunie. De aardgasleiding ligt op 850 meter ten westen van het plangebied. Beide deelgebieden liggen daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum PR 10^{-6} per jaar contour ingevoerd. De PR^{-max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{-max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot, dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG. Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone.

Ten zuiden van het plangebied ligt de A15, die onderdeel is van het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A15 is gelegen op circa 70 meter van het plangebied (afstand tot dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw bedraagt circa 115 meter) en valt daarmee buiten de veiligheidszone voor het dichtstbijzijnde wegvak Z79 (46 meter), de PR 10^{-6} per jaar contour voor het dichtstbijzijnde wegvak Z79 (géén PR 10^{-6} per jaar contour), PR 10^{-7} per jaar contour voor het dichtstbijzijnde wegvak Z79 (géén PR 10^{-7} per jaar contour) en het PAG (30 meter).

Het plan betreft een kleinschalig plan (geen bebouwing dicht naar de A15). Op basis hiervan kan worden gesteld dat het bestemmingsplan niet zal leiden tot een toename van het groepsrisico. Bovendien is de bevolkingsdichtheid ter plaatse van de Parallelweg laag. Het groepsrisico hoeft derhalve niet te worden bepaald en verantwoord.

Ten oosten van het plangebied is de N216 gelegen. De N216 is gelegen op 565 meter van het plangebied en valt daarmee ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de N216 te verwachten. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

Involed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

Gelijktijdig met de invoering van Basisnet Weg wordt het Basisnet Spoor van kracht. Ook over het spoor worden in Nederland gevaarlijke stoffen vervoerd. Hoewel de kans op een incident zeer klein is door de strenge internationale regelgeving, moet ten alle tijden rekening gehouden worden met de risico's. Het Basisnet Spoor richt zich op het beperken van de risico's en biedt tegelijkertijd de garantie dat de zeehavens en de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland op de lange termijn bereikbaar blijven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Ruimtelijke ontwikkelingen rond het spoor moeten daardoor op een verantwoorde wijze plaatsvinden. Het Basisnet Spoor geldt voor alle spoorlijnen van het Hoofdspoorwegnet. In het Basisnet Spoor zijn per spoortraject begrenzingen vastgesteld voor het vervoer (vervoerszijde). Met betrekking tot het vervoer is een vaste risicoruimte met een risicoplafond vastgesteld. Het risicoplafond fungeert als de grens aan de groeiruumte van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risicoplafond wordt uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico die in de omgeving van een spoortraject aanwezig mag zijn. Dit risico wordt weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} per jaar contour) en het groepsrisico. Het groepsrisico wordt bepaald door de bevolkingsdichtheid en de risicobron, waaruit een 'oriëntatiewaarde' kan worden opgemaakt.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen (bebouwingszijde) zijn beperkingen neergelegd in een vaste veiligheidszone met een risicoplafond. Het risicoplafond fungeert als begrenzing van de veiligheidszone waarbinnen aan de bebouwingszijde ruimtelijke beperkingen gelden. Binnen de veiligheidszone van het spoortraject mag niet worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten in meters vanuit het hart van de doorgaande spoorbundel. De veiligheidszone verschilt per spoortraject, afhankelijk van de hoeveelheid en de samenstelling van het vervoer. De grootste veiligheidszone is die langs de Betuweroute (30 meter). Net als bij het Basisnet Weg is langs bepaalde spoorbaanvakken een zogenaamd Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) vastgesteld. Op grond van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dient rekening te worden gehouden met de effecten van een incident met brandbare vloeistoffen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zone van 30 meter (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf) en de ruimte boven het spoor geldt een verantwoordingsplicht gericht op het effect van een eventuele plasbrand. Tevens is in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de verantwoordingsplicht van het groepsrisico, en de aandacht voor rampbestrijding en zelfredzaamheid voor bebouwing in de nabijheid van het spoor wettelijk vastgelegd.

Ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen gelegen (onderdeel van de Betuweroute). Over de Betuwelijn vindt structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat betekent dat het plan moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De gebruiksruimten langs de spoorlijn worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico plafond ligt op 30 meter van de spoorlijn. Het plangebied is gelegen op > 30 meter van de spoorlijn. Hiermee wordt voldaan aan de veiligheidszone van 30 meter. Het plaatsgebonden risico is daarom geen belemmering voor het plan.

Artikel 8 schrijft voor dat indien het plan gelegen is binnen een afstand van 200 meter vanaf de spoorlijn, er een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Deze kan achterwege blijven indien wordt aangetoond dat het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De vuistregels van de Handreiking risicoberekeningen Bevt geven aan dat het groepsrisico lager is dan 0,1 van de oriëntatiewaarde. Het plan zal niet leiden tot een verhoging van het groepsrisico van meer dan 10%.

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat binnenwater, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

Het bedrijfsperceel is gelegen buiten het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). In geval van een ramp hebben de aanwezigen in de bedrijfsloods de mogelijkheid de loods aan de noordzijde te verlaten. De nieuwe bedrijfsloods zal voor het overgrote deel worden gebruikt als opslagloods. Een deel van de bedrijfsloods zal worden ingericht als (ondergeschikt) kantoor (incl. sanitair). Tenslotte hebben de hulpdiensten voldoende ruimte om de ramp te bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de zeer lage bevolkingsdichtheid kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico zeer laag is.



Afbeelding 28: Spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen (Betuwelijn) met PAG-indicatie

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van beide deelgebieden zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van beide deelgebieden geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Nabij beide deelgebieden zijn de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.9 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage 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 milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van de bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw van een bedrijfsloods op het perceel Parallelweg 7-9 te Schelluinen, zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit milieueffectrapportage van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieu-gevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is kleinschalig van aard en omvang. Het betreft hier enkel een kleinschalige ontwikkeling op een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om in ruil voor de sloop van de verouderde agrarische bebouwing een nieuwe bedrijfsloods ten behoeve van een loon- en verhuurbedrijf, ter grootte van 1206 m², te realiseren. De nieuwe bedrijfsloods zal voor het overgrote deel worden gebruikt als opslagloods. Een deel van de bedrijfsloods zal worden ingericht als (ondergeschikt) kantoor (incl. sanitair). Er vinden geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van productie van afvalstoffen.

Ligging van het plangebied

Beide deelgebieden maken geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. De deelgebieden zijn gelegen op > 350 m tot Natuurnetwerk Nederland gebieden. En op een afstand van circa 3,1 km en 5,5 km van de Natura2000-gebieden 'Biesbosch' en 'Lingegebied & Diefduik-Zuid' gelegen.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De nieuwe bedrijfsloods zal voor het overgrote deel worden gebruikt als opslagloods. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende

milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er geen sprake is van productie-werkzaamheden, de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Geconcludeerd kan worden voor het plan geen MER hoeft te worden opgesteld en in onderhavige situatie afdoende is aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8'.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8' is aangesloten bij regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' van de gemeente Molenlanden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Groen

Aan de straatzijde (Parallelweg) wordt ter plaatse van de landschappelijke inpassing van de bedrijven de bestemming gewijzigd naar 'Groen'.

Agrarisch

In deelgebied 2 wordt de bedrijfsbestemming ter plaatse van de paardenstal gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch' en wordt op het totale agrarische bouwvlak de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstoeterij' opgenomen.

Bedrijf

In deelgebied 1 wordt ter plaatse van de nieuw te bouwen loods voor het loon- en het verhuurbedrijf en de paardenstal de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Bedrijf' met twee bouwvlakken met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – loon- en verhuurbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – paardenstal'.

In deelgebied 2 wordt de bedrijfsbestemming aan de westzijde uitgebreid. Ter plaatse van het bouwvlak wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loon- en verhuurbedrijf' opgenomen.

Waarde – Archeologie 4

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

6.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en verhuurbedrijf';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paardenstal';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstoeterij';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 40';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m): 11 en 6';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidswand'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Molenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Het plan voor deelgebied 1, de percelen Parallelweg 7-8 te Schelluinen, zijn in een eerder stadium voorgelegd aan het waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland.

Overlegreactie Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland heeft op 6 maart 2017 een schriftelijke reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Samengevat heeft het waterschap de volgende opmerkingen gegeven:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn enkele B-min watergangen aangegeven. Op de in oktober 2016 vastgestelde Legger zijn deze watergangen afgewaardeerd tot C-status. Dit dient in de toelichting te worden verwerkt.
2. Middels het plan is sprake van een toename van de totale verharding. Ter compensatie dient oppervlaktewater aangelegd te worden. In het plan wordt nog niet concreet aangegeven waar deze watercompensatie zal worden gerealiseerd. Compensatie dient bij voorkeur binnen het plangebied en in een watergang met B-status aangelegd te worden. Eén van de omliggende watergangen zal dus mogelijk opgewaardeerd moeten worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de bijkomende beschermingszones. Bij de uitwerking van de watercompensatie dient met dit aandachtspunt rekening te worden gehouden.
3. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist.

De opmerkingen van het Waterschap Rivierenland zijn verwerkt en nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.5 'Watertoets'.

Op 4 maart 2019 heeft het waterschap per mail een reactie gegeven op voorliggende plan. Vanuit het waterschap zijn de volgende opmerkingen en aandachtspunten doorgegeven:

1. In het westelijke deel van deelgebied 2 komt een grotere bedrijfsbestemming op een nog deels onbebouwd en onverhard kavel, terwijl een andere kavel juist “agrarisch” wordt. Er dient in beeld te worden gebracht hoe eventuele toename in verhard oppervlak in de toekomst gecompenseerd kan worden op dit perceel.
2. De watercompensatieberekening in de toelichting dient te worden aangepast. In de berekening is al gerekend met een vrijstelling van 500 m² terwijl dit nergens in de berekening is terug te vinden. Daarnaast valt dit plangebied officieel onder het “buitengebied” (WSRL is wegbeheerder) en er zijn geen plannen om dit plangebied binnen de bebouwde kom te brengen. Voor het buitengebied hanteert het waterschap een eenmalige vrijstelling van 1500 m². Indien op deze locatie nog niet eerder gebruik is gemaakt van deze vrijstelling, blijft de toename aan verharding onder de 1500 m² en is watercompensatie niet vereist. Indien de vrijstelling al is gebruikt dan geldt een watercompensatieplicht.
3. De code van de aangegeven C-watergang voor de watercompensatie is 047369 i.p.v. 046972 (zoals aangegeven in de toelichting).
4. De compensatie moet nader worden afgestemd met het waterschap en indien nodig met ROM-S.
5. De trits bij hemelwater- en vuilwaterafvoer dienen te worden aangepast.
6. Ten aanzien van de tekst over Besluit lozen buiten inrichtingen kan nog altijd maatwerk nodig zijn.

De opmerkingen van het Waterschap Rivierenland zijn verwerkt en nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.5 ‘Watertoets’.

Overlegreactie Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 23 februari 2017 een schriftelijke reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Samengevat heeft de provincie de volgende opmerking gegeven:

1. Door de provincie is geconstateerd dat het bestemmingsplan ziet op toevoeging van een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein wordt aangemerkt als stedelijke functie en het perceel is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ te worden doorlopen. De provincie verzoekt om de nut en noodzaak van de ontwikkeling nader te onderbouwen aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking’ en de toevoeging zo nodig regionaal af te stemmen.

De opmerking van de Provincie Zuid-Holland is verwerkt in hoofdstuk 4.2 ‘Provinciaal beleid’.

In deelgebied 2 is uitsluitend sprake van een beperkte juridisch-planologische wijziging te behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering van een paardenstoeterij en een loon- en verhuurbedrijf. Hier is geen sprake fysieke werkzaamheden (geen stedelijke ontwikkeling). Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

8.2 Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Molenlanden hebben 8 augustus 2019 bekend gemaakt (Staatscourant 2019, 44781) dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Schelluinen, Parallelweg 7-8' (imrocode: NL.IMRO.1978.BPPParallelweg7SCH-OW01) vanaf vrijdag 9 augustus 2019 gedurende zes weken digitaal ter inzage heeft gelegen (t/m donderdag 19 september 2019). Er zijn geen zienswijzen ingediend.