



GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT
VASTGESTELD | BESTEMMINGSPLAN
BEDRIJVENPARK AMBACHTSEZOOM

toelichting | 3 december 2018



od205

>>> de schiecentrale
schiehavenkade 158-160
3024 ez rotterdam

tel 010 3031277
www.od205.nl

projectnummer: 009-AZ-06

status: vaststelling | hernieuwde vaststelling

datum: 1 december 2016 | 3 december 2018

IMRO-IDN: NL.IMRO.0531.bp22Ambachtz2016- 3002

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gewijzigde planonderdelen	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	17
1.4	Doel	18
1.5	Vigerend plan	18
1.6	Leeswijzer	18
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving - bestaande situatie	19
2.1	Historische context en ruimtelijke aspecten	19
2.2	Functionele aspecten	21
2.3	Verkeer en vervoer	21
2.4	Natuur en ecologie	22
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving - het nieuwe bedrijventerrein	23
3.1	Uitgangspunten	23
3.2	Het ruimtelijk-functionele concept	23
3.3	De zones nader verklaard	25
3.4	De ruimtelijke-functionele hoofdstructuur	28
3.5	Bijzondere programmapunten	29
3.6	Milieucategorieën	30
3.7	Beeldkwaliteit en duurzaamheid	30
Hoofdstuk 4	Juridische plantoelichting	33
4.1	Planopzet	33
4.2	Regels	33
Hoofdstuk 5	Beleidskader	37
5.1	Nationaal beleid	37
5.2	Provinciaal beleid	38
5.3	Regionaal beleid	43
5.4	Gemeentelijk beleid	47
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid nieuw bedrijventerrein	51
6.1	Regionale visie	51
6.2	Toepassing ladder duurzame verstedelijking	53
Hoofdstuk 7	Onderzoeken	59
7.1	Milieuzonering	59
7.2	Bodem	60
7.3	Geluid	64
7.4	Luchtkwaliteit	69

7.5	Externe Veiligheid	71
7.6	Ecologie	76
7.7	Verkeer	79
7.8	Archeologie en cultuurhistorie	81
Hoofdstuk 8 Water		87
8.1	Beleid	87
8.2	Huidige situatie	88
8.3	Impact planontwikkeling	89
Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid		93
9.1	Economische uitvoerbaarheid	93
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
9.3	Ontwerp terinzagelegging	94
9.4	Hernieuwde vaststelling naar aanleiding van bestuurlijke lus	94

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat informatie over het plangebied, de aanleiding voor de voorgenomen ontwikkeling, de vigerende plannen, de hoofdopzet van het ontwerp, de planvorm en de leeswijzer.

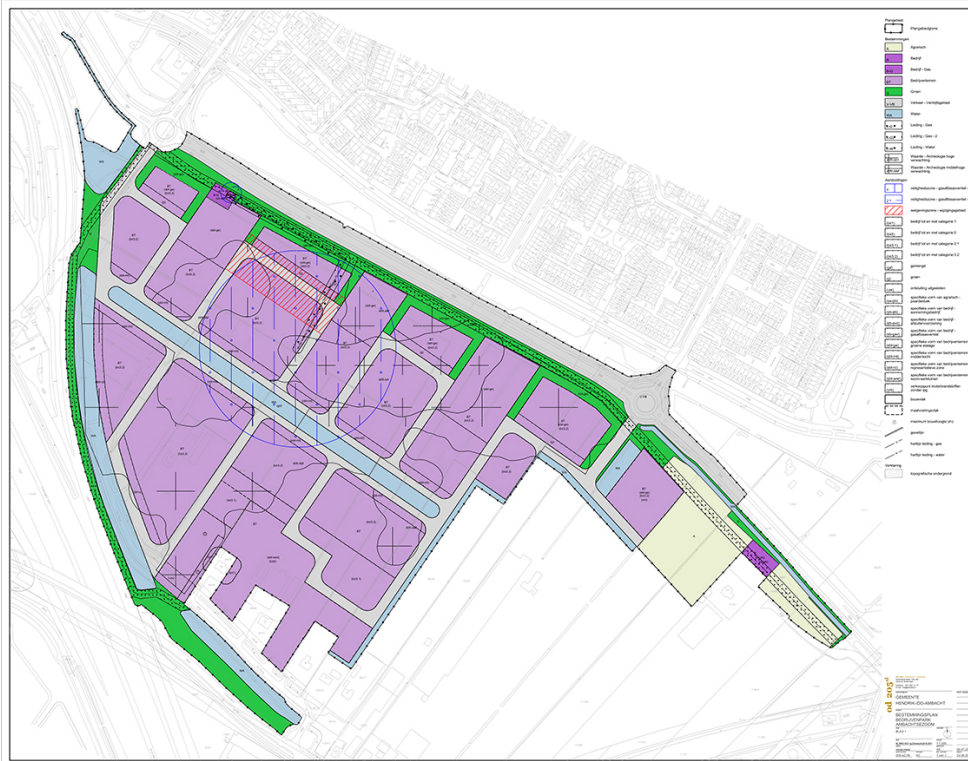
1.1 Aanleiding

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is voornemens om een bedrijvenpark te ontwikkelen op een locatie in het zuidwesten van de gemeente. Dit nieuwe bedrijvenpark Ambachtsezoom zet in op een ontwikkeling met arbeidsintensieve en mogelijk deels logistieke bedrijvigheid, zoals gemengde bedrijfsruimten, kleinschalige kantoren en combinaties daarvan omdat onderzoek heeft uitgewezen dat hieraan een grote lokale, regionale maar ook bovenregionale behoefte bestaat. Duurzaam materiaal- en energiegebruik vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Op 1 december 2014 is door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht reeds een bestemmingsplan vastgesteld dat deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk maakte. Bij uitspraak de dato 16 december 2015 is dit besluit echter vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, op grond van het feit dat het besluit is genomen in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2014 en in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro. Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland heeft bij besluit de dato 29 juni 2016 inmiddels besloten Ambachtsezoom op te nemen op de 3 ha kaart behorende bij het Programma Ruimte. Dientengevolge is er geen sprake meer van strijdigheid met het provinciaal beleid en het Bro en wordt het bestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht. Daarbij zijn uiteraard aandachtspunten als benoemd door de Raad van State, voortschrijdende inzichten en inhoudelijke verbeterpunten verwerkt ten opzichte van het plan uit 2014. In paragraaf 1.2 worden de gewijzigde planonderdelen benoemd.

Het is en blijft de ambitie van de gemeente om op Ambachtsezoom een duurzame, hoogwaardige invulling en representatieve uitstraling tot stand te brengen. Naast het onderhavige bestemmingsplan zijn en worden hiervoor aanvullende documenten opgesteld: kwaliteitshandboeken met als thema beeldkwaliteit en duurzaamheid alsmede een cascoplan voor de inrichting van het openbaar gebied.

Ten aanzien van het aspect duurzaamheid wordt momenteel gewerkt aan een Cradle-to-Cradle (C2C) gerichte aanpak voor Bedrijvenpark Ambachtsezoom. C2C betekent dat producten zo moeten zijn ontworpen dat zij na gebruik op een hoogwaardige manier kunnen worden hergebruikt in een nieuw product of een voedende functie hebben (afval is voedsel) voor het systeem als geheel. Om bouwstoffen na het afdanken van een product te kunnen inzetten als voeding voor nieuwe producten of terug te brengen in de (ecologische) kringloop of te kunnen herwinnen, dient een product te bestaan uit zo min mogelijk componenten. Het principe voor de ontwerpen ontleent Cradle-to-Cradle aan de werking van ecosystemen, waarin het ene organisme een functie heeft voor andere organismen. Hierbij staan kenmerken als samenwerking (symbiose), het dienen als voedsel en onderlinge verrijking centraal. Het C2C concept heeft geleid tot succesvolle producten en kan



Figuur 1.2: verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom', zoals voorliggend

- Het besluit van Provinciale Staten om Ambachtsezoom op te nemen op de 3 ha kaart behorende bij het Programma Ruimte is verwerkt in toelichting. Tevens is de laddertoets geactualiseerd. De geactualiseerde laddertoets is als Bijlage 3 aan de plantoelichting gehecht.
- Er is niet langer sprake van een uit te werken bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken', maar de ontsluitingslussen vanaf de Middentocht worden vastgelegd middels de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de ontwikkelvlekken worden direct bestemd tot 'Bedrijventerrein'. De uit te werken bestemming had namelijk met name tot doel flexibiliteit bij de uitgifte te behouden. Inmiddels zijn er echter dusdanig veel voldoende concrete afspraken rond de uitgifte van bedrijfskavels, dat de ontsluitingslussen en daarbinnen de uitgiftevlakken vastgelegd kunnen worden (met een beperkte schuifmogelijkheid van één van de ontsluitingslussen, mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid). Daarbij wordt nagenoeg volledig aangesloten bij de uitwerkingsregels zoals deze in het bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' geformuleerd waren, met daarbinnen enkele verfijningen van de regels. De bestemming 'Bedrijventerrein' heeft een directe bouwtitel tot gevolg, in tegenstelling tot de uit te werken bestemming.
- De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' was opgenomen ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van een brandstofverkooppunt nabij de 'tweede rotonde', is in onderhavig plan geëffectueerd en uitgewerkt middels een directe bestemming 'Bedrijventerrein', met nadere aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen', als gevolg van meer concrete ontwikkelingen rond dit perceel.
- Rond het perceel De Baak 12 en 16 zijn meer gedetailleerde regelingen opgenomen betreffende milieuzonering en bouwhoogtes. Hierdoor wordt een zowel vanuit ruimtelijk als milieutechnisch oogpunt acceptabel woon- en leefklimaat geborgd.
- Als gevolg van de directe bestemmingen en een aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' is de optie om het nieuwe bedrijventerrein (behoudens twee woon-werktuinen) te ontsluiten via De Baak expliciet uitgesloten. Dit is overigens in lijn met de intenties van het oorspronkelijk plan.
- Langs de zuidooststrand van het plangebied is een watergang langs de bestaande percelen ontworpen en vastgelegd middels de bestemming 'Water'. Als gevolg van concrete afspraken met omwonenden is hiervoor gekozen teneinde een natuurlijke buffer te creëren tussen het nieuwe

bedrijventerrein en de aangrenzende agrarische percelen, zodat directe overlast zo veel mogelijk wordt voorkomen.

- De afspraken rond verplaatsing van het gasafblaasventiel tussen gemeente en Gasunie zijn inmiddels dusdanig concreet, dat zowel de oude locatie van het afblaasventiel, met bijbehorende veiligheidscontour, als de nieuwe locatie c.q. veiligheidscontour zijn opgenomen. Daarbij geldt dat de oude veiligheidscontour komt te vervallen bij ingebruikstelling van de nieuwe locatie van het afblaasventiel.
- Sinds december 2014 zijn diverse aanvullende en actualiserende onderzoeken uitgevoerd op het vlak van bodem, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit en flora- en fauna. De aanvullende en de geactualiseerde onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd en de onderzoeksresultaten zijn in de plantoelichting zijn verwerkt.
- De gronden direct langs de Ambachtsezoom zijn niet langer bestemd als 'Natuur', maar als 'Groen'. De reden hiervoor is dat de ecologische verbindingzone die hier voorheen op grond van provinciaal beleid was voorzien, als gevolg van een herijking van de ecologische hoofdstructuur haar waarde heeft verloren en is geschrapt uit het provinciaal beleid. Hoewel de zone onverminderd groen blijft, vervallen daarmee de strikte beschermingsbepalingen aangaande natuur- en landschapswaarden.
- Het ontwerp voor de 'groene werkkamers' is enigszins aangepast; er is in de nieuwe plannen sprake van een 'groene etalage' (zie paragraaf 3.3), waarbij middels groene gevels langs de Ambachtsezoom het duurzame karakter van het bedrijvenpark nog nadrukkelijker in het oog springt voor de passant. De verbeelding en bijbehorende planregels zijn hierop aangepast.
- Als gevolg van het feit dat momenteel door de gemeente in een intensief traject gewerkt wordt aan de ontwikkeling van een Cradle-to-Cradle gerichte aanpak voor Bedrijvenpark Ambachtsezoom, is het 'Handboek Duurzaamheid' niet langer toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Duurzaamheid is echter nog meer dan voorheen een nadrukkelijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Ambachtsezoom en zal concreet worden uitgewerkt parallel aan het bestemmingsplantraject. Om enkele duurzaamheidsmaatregelen te faciliteren, zijn in onderhavig bestemmingsplan aanvullende opties mogelijk gemaakt voor bijvoorbeeld gemeenschappelijke voorzieningen in het kader van park- en facilitymanagement (onder meer in de vorm van paviljoens in de Middentocht).
- Het gedeelte van perceel De Baak 8 dat in het bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' nog onderdeel uitmaakte van het plangebied, is nu buiten het plangebied gelaten. Reden hiervoor is dat het een kleinschalige, zelfstandige ontwikkeling is, die los van de ontwikkeling van Bedrijvenpark Ambachtsezoom staat. Voor de beoogde ontwikkeling op dit (deel van het) perceel zal daarom een separate bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.
- De bestaande watergang tussen De Baak en de Langeweg wordt niet verbreed, zodat de bestaande bomenrij intact kan blijven. Ten behoeve van de wateropgave wordt daarom aan de noordwestzijde van het plangebied, langs de Ambachtsezoom, meer wateroppervlakte gerealiseerd. Vanuit dat oogpunt is het plangebied aan deze zijde vergroot.

Daarnaast zijn enkele ondergeschikte - veelal tekstuele - wijzigingen doorgevoerd in de toelichting.

1.2.2 Tussenuitspraak Raad van State 2018

Bij besluit van 1 december 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom' vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan hebben de Stichting Mooi Geweest!, en 3 personen beroep ingesteld. Op 11 juli 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') een tussenuitspraak gedaan (zaaknummers 201701607/1/R3 en 201701611/1/R3). Deze tussenuitspraak (ABRVS 11 juli 2018, nr. 201701607/1/R3 en 201701611/1/R3) is als Bijlage 1 bij de plantoelichting toegevoegd. In deze tussenuitspraak heeft de Afdeling onder meer het volgende overwogen:

17.1. De raad erkent dat in de in artikel 6.5.4 van de planregels opgenomen binnenplanse afwijkingbevoegdheid het woord "niet" is weggevallen, als gevolg waarvan geen maximale oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt

stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit voor wat betreft deze planregel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en derhalve in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld. Het betoog slaagt.

en:

19.1. Het plan maakt in artikel 6.1, aanhef en onder h van de planregels op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden ten hoogste drie zelfstandige kantoorvestigingen mogelijk tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging.

De raad betwist het door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen gestelde beschikbare aantal m² kantoorruimte. Daaraan wordt in het bijzonder ten grondslag gelegd dat voor het merendeel van de in dit kader genoemde adressen geldt dat deze percelen planologisch niet bestemd zijn voor zelfstandige kantoorvestigingen, maar als bedrijventerrein, bedrijfsruimte of bedrijfsgebonden kantoren. In de stukken, noch ter zitting heeft de raad evenwel inzichtelijk gemaakt wat het ruimtebeslag is van deze adressen en hoeveel van de door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen gestelde beschikbare ruimte in de regio wel beschikbaar is als zelfstandig kantooroppervlak. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom voor wat betreft de zelfstandige kantoorfunctie waarin het plan voorziet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro. In zoverre is het bestreden besluit vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

en:

31.2. Ter zitting heeft de raad verklaard dat de gemeente het beleid voert dat in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om een JOP te kunnen realiseren, maar dat deze planregel voor dit specifieke plan kan worden geschrapt. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dat hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken van gewijzigde omstandigheden die daartoe aanleiding hebben gegeven, is het besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog slaagt.

en:

36.2. Niet in geschil is dat [appellant sub 2A] op zijn perceel hobbymatig paarden houdt en dat daarvoor voorzieningen zoals een stal en een rijbak aanwezig zijn, die ook als zodanig zijn bestemd. Ter zitting is voorts komen vast te staan dat op het perceel van [appellant sub 2A] een mestput aanwezig is met een inhoud van meer dan 10 m³. Ingevolge de artikelen 3.45 en 3.46 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet bij een opslag van agrarische bedrijfsstoffen met een inhoud van meer dan 3 m³ een afstand van 100 m in acht worden genomen tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen of een afstand van 50 m tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen. De raad heeft deze omstandigheden niet betrokken in de besluitvorming. In zoverre is het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog slaagt.

en:

44.3. Het is de Afdeling niet duidelijk hoe deze planregels zich verhouden tot de in beroep door de raad ingenomen standpunten dat uit artikel 6, lid 6.2, sub n, van de planregels volgt dat hekwerken uitsluitend achter de voorgevelrooilijn geplaatst mogen worden en dat uit sub p volgt dat voor percelen aan De Baak, die derhalve grenzen aan de woon-werktuinen, uitsluitend hekwerken mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 1,2 m, zodat het zicht vanaf De Baak niet onevenredig zal worden aangetast door de binnen de bestemming toegestane hekwerken.

Nu deze standpunten niet overeenkomen met het bestreden besluit en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit voor wat betreft deze planregel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en derhalve in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld. Het betoog slaagt.

en tot slot:

50. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de geconstateerde gebreken in het bestemmings- en exploitatieplan te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van de hierna genoemde overwegingen de daarin genoemde aspecten van de besluitvorming over het bestemmings- en exploitatieplan nader te motiveren, dan wel die besluiten op een of meer van deze punten gewijzigd vast te stellen;

a. onder 17.1.: De raad erkent dat in de in artikel 6.5.4 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor logistieke bedrijven het woord "niet" is weggefallen, als gevolg waarvan ten onrechte geen maximale oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven;

b. onder 19.1.: De raad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom voor wat betreft de zelfstandige kantoorfunctie waarin het bestemmingsplan in artikel 6.1, aanhef en onder h van de regels voorziet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro;

c. onder 31.2.: In artikel 19, lid 19.2 van de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen bij omgevingsvergunning af te wijken van de planregels ten behoeve van de oprichting van een JOP. De raad heeft verklaard dat de gemeente het beleid voert dat in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om een JOP te kunnen realiseren maar dat deze planregel voor dit specifieke plan kan worden geschrapt.

d. onder 36.2.: De raad heeft niet in de besluitvorming van het bestemmingsplan betrokken dat [appellant sub 2A] op het perceel [locatie 1] hobbymatig paarden houdt en dat daarvoor voorzieningen zoals een stal, een rijbak en een mestput met een inhoud van meer dan 10 m³ op dat perceel aanwezig zijn;

e. onder 44.3.: De raad heeft onvoldoende gemotiveerd hoe artikel 6, lid 6.2, sub n en sub p, van de regels van het bestemmingsplan zich verhouden tot de in beroep door de raad over deze bepalingen ingenomen standpunten;

(...).

De Afdeling heeft de gemeenteraad onder meer opgedragen om binnen 26 weken na 11 juli 2018 met inachtneming van de rechtsoverwegingen 17.1., 19.1., 31.2., 36.2., 44.3., (...) en 50. uit Bijlage 1 de daarin omschreven gebreken in het besluit van 1 december 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom' te herstellen.

Gemeentelijk standpunt

Hierna zal per rechtsoverweging uiteengezet worden op welke wijze de opdracht die de Afdeling aan de gemeenteraad heeft gegeven in het bestemmingsplan is verwerkt. Voor zover het bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan dat de gemeenteraad eerder heeft vastgesteld, is gewijzigd, zal die wijziging hierna gemotiveerd worden. Wijzigingen in de planregels en wijzigingen/aanvullingen in/op de plantoelichting zijn voor de overzichtelijkheid in **geel** aangeduid.

1.2.2.1 Artikel 6.5.4 van de planregels

In rechtsoverweging 17.1 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling over de in artikel 6.5.4 van de planregels vastgelegde binnenplanse afwijkmogelijkheid het volgende overwogen:

17.1. De raad erkent dat in de in artikel 6.5.4 van de planregels opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid het woord "niet" is weggefallen, als gevolg waarvan geen maximale

oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit voor wat betreft deze planregel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en derhalve in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld. Het betoog slaagt.

Naar aanleiding van rechtsoverweging 17.1 van de tussenuitspraak is artikel 6.5.4 van de planregels gewijzigd vastgesteld. Artikel 6.5.4 van de planregels luidt na wijziging als volgt:

6.5.4 Afwijkingsbevoegdheid voor logistieke bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 6.1 onder sub s. bepaalde teneinde de vestiging van logistieke bedrijven toe te staan, waarbij het totale gezamenlijke oppervlakte 2 ha **niet** te boven gaat.

Toelichting:

In artikel 6.1 sub s van de planregels worden logistieke bedrijven mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', mits passend in de bestemmingsomschrijving van artikel 6.1 onder a tot en met d van de planregels en tot een gezamenlijke oppervlakte van 1,5 ha. In artikel 6.5.4 van de planregels was de volgende binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen:

6.5.4 Afwijkingsbevoegdheid voor logistieke bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 6.1 onder sub s. bepaalde teneinde de vestiging van logistieke bedrijven toe te staan, waarbij het totale gezamenlijke oppervlakte 2 ha te boven gaat.

In het verweerschrift heeft de gemeenteraad al voor het voetlicht gebracht dat in de planregel abusievelijk het woord 'niet' is weggefallen. Dit gebrek aan het bestemmingsplan is nu hersteld.

1.2.2.2 Behoeftte aan zelfstandige kantoren

In rechtsoverweging 19.1 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling over de behoefte aan zelfstandige kantoren het volgende overwogen:

19.1. Het plan maakt in artikel 6.1, aanhef en onder h van de planregels op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden ten hoogste drie zelfstandige kantoorvestigingen mogelijk tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging.

De raad betwist het door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen gestelde beschikbare aantal m² kantoorruimte. Daaraan wordt in het bijzonder ten grondslag gelegd dat voor het merendeel van de in dit kader genoemde adressen geldt dat deze percelen planologisch niet bestemd zijn voor zelfstandige kantoorvestigingen, maar als bedrijventerrein, bedrijfsruimte of bedrijfsgebonden kantoren. In de stukken, noch ter zitting heeft de raad evenwel inzichtelijk gemaakt wat het ruimtebeslag is van deze adressen en hoeveel van de door de Stichting en [appellant sub 2A] en anderen gestelde beschikbare ruimte in de regio wel beschikbaar is als zelfstandig kantooroppervlak. Gelet hierop heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom voor wat betreft de zelfstandige kantoorfunctie waarin het plan voorziet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro. In zoverre is het bestreden besluit vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

De raad is van oordeel dat voor wat de zelfstandige kantoren betreft wel wordt voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Naar aanleiding van de tussenuitspraak en in aanvulling op de plantoelichting wordt het volgende overwogen.

Toelichting:

Met ingang van 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro gewijzigd. Er is niet in overgangsrecht voorzien. Dat betekent dat getoetst moet worden aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, zoals dat na de wetswijziging luidt.

Volgens bijlage 4 bij nota van zienswijzen van oktober 2016 werd in Hendrik-Ido-Ambacht de volgende kantoorruimte aangeboden:

- Noordeinde 88A: 200 m²;
- Reeweg 132: 100 m²;
- Antoniuslaan 1: 1330 m²;
- Tasveld 23: 190 m²;
- De Veldoven 1, 4a, 4c: 251 m²;

Het totale aanbod aan kantoorruimte bedroeg: 2071 m².

Volgens appellanten was deze opgave per 14 februari 2017 niet volledig. Volgens appellanten hadden onderstaande locaties aan de gemeentelijke lijst toegevoegd moeten worden. Per locatie wordt de gemeentelijke reactie weergegeven:

- Antoniuslaan 1: 3090 m² (i.p.v. 1330 m²)

Reactie: volgens de website van Apollo Plaza is 2090m² beschikbaar;

- Veersedijk 59: 43 m²

Reactie: juist, dient aan de lijst te worden toegevoegd;

- Noordeinde 88: 200 m²

Reactie: onjuist, bestemming is 'Bedrijventerrein'. Het betreft bedrijfsruimte;

- De Veldoven 4D: 40 m²

Reactie: onjuist, geldende bestemming is 'Bedrijf', vestiging van zelfstandige kantoren is niet toegestaan;

- Langesteijn 100-101: 1844 m²

Reactie: onjuist, bestemming is 'bedrijfsgebouw', vestiging van zelfstandige kantoren is niet meer beschikbaar;

- Langesteijn 132-135: 615 m²

Reactie: onjuist, bestemming is 'bedrijfsgebouw', vestiging van zelfstandige kantoren is niet meer beschikbaar.

De oppervlakte van de door appellanten genoemde locaties bedraagt in totaal 4502 m². Nadere analyse van deze locaties leert dat slechts 2133 m² als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt.

Daarnaast geldt dat er op Park Langesteijn nog drie bedrijfspaviljoens gerealiseerd kunnen worden. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om per bedrijfspaviljoen 1000 m² zelfstandige kantoorruimte te realiseren, derhalve in totaal 3000 m². Dat betekent dat per 14 februari 2017 5133 m² beschikbaar was voor de vestiging van zelfstandige kantoren.

In verband met het te nemen herstelbesluit is het aantal vierkante meters beschikbare kantoorruimte geactualiseerd per augustus 2018:

- Reeweg 132: 100m²;
- Antoniuslaan 1 (volgens brochure makelaar): 1530m²;
- Park Langesteijn: 3000 m².

Het totale aanbod kantoorruimte bedraagt per augustus 2018: 4630 m².

NB: Er worden meer locaties aangeboden als zelfstandige kantoorruimte. Gebruik als zelfstandig kantoor is op deze locaties niet planologisch niet toegestaan. Daarom zijn deze locaties buiten beschouwing gelaten.

Volgens de tussenuitspraak bedraagt de vraag naar zelfstandige kantoorruimte in Hendrik Ido Ambacht minimaal 5.250 en maximaal 6.000 m² (zie rechtsoverweging 19 van de tussenuitspraak). Dit betekent dat er ruimte voor minimaal 620 en maximaal 1370 m² zelfstandige kantoren.

Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' drie zelfstandige kantoren mogelijk van ieder maximaal 1000 m² per vestiging (zie artikel 6.1 onder h van de planregels). Dit betekent dat, rekening houdend met de toevoeging van 3000 m² kantoren, het aanbod de vraag voor in de periode 1 januari 2017 tot en met 1 januari 2018 met maximaal 2.380 m² overschrijdt. Het raad acht deze beperkte overcapaciteit om de volgende redenen aanvaardbaar.

In de eerste plaats is de verplichte planperiode van tien jaar als gevolg van een wetwijziging per 1 juli 2018 geschrapt. Het is aannemelijk dat er ook na 2027 nog behoefte aan kantoorruimte zal bestaan.

In de tweede plaats voorziet het bestemmingsplan in een kwalitatieve behoefte. De beschikbare kantoorruimte en de harde plancapaciteit bestaat vrijwel geheel uit zelfstandige kantoorruimte binnen bedrijfsverzamelgebouwen. Binnen een bedrijfsverzamelgebouw is het niet, althans veel minder goed, mogelijk om een kantoorgebouw met een eigen identiteit en uitstraling te realiseren. Binnen het bestemmingsplan Ambachtsezoom wordt die mogelijkheid juist wel geboden. In aanvulling daarop is nog van belang dat de units die te huur worden aangeboden op de locatie Apolloplaza voor meer dan 1/3 deel kleine ruimtes betreft vanaf 35 m². Voor de harde plancapaciteit op Park Langesteijn geldt dat de eigenaar van de gronden vasthoudt aan de ontwikkeling van het bedrijfsconcept bestaande uit bedrijfspaviljoens, zodat er geen mogelijkheden bestaan aldaar een zelfstandig kantoor met een zelfstandige uitstraling te realiseren.

In de derde plaats is de maximaal 3.000 m² zelfstandige kantoorruimte die binnen het bestemmingsplan Ambachtsezoom gerealiseerd kan worden opgenomen in de regionale kantorenvisie Zuid-Holland-Zuid, die is aanvaard door gedeputeerde staten van Provincie Zuid-Holland. Ook dit duidt erop dat van onzorgvuldig ruimtegebruik dat de Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt te voorkomen, geen sprake is.

Samengevat luidt de aanvullende verantwoording in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van 3000 m² aan zelfstandige kantoren binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' als volgt:

- er is kwalitatief ruimte voor toevoeging van minimaal 620 en maximaal 1360 m² zelfstandige kantoorruimte;
- de planologische mogelijkheden voorzien in een kwalitatieve behoefte;
- het bestemmingsplan is regionaal afgestemd. Nieuwbouw van 3.000 m² zelfstandige kantoren past in de regionale kantorenvisie Zuid-Holland-Zuid.

1.2.2.3 Jongerenontmoetingsplaats (JOP)

In rechtsoverweging 31.2 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling over de JOP het volgende overwogen:

31.2. Ter zitting heeft de raad verklaard dat de gemeente het beleid voert dat in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om een JOP te kunnen realiseren, maar dat deze planregel

voor dit specifieke plan kan worden geschrapt. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dat hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken van gewijzigde omstandigheden die daartoe aanleiding hebben gegeven, is het besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog slaagt.

Naar aanleiding van het gewijzigde standpunt van de raad, is artikel 19.2 van de planregels geschrapt.

Toelichting:

Artikel 19.2 van de planregels luidde als volgt:

19.2 Afwijken ten behoeve van een JOP

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het oprichten van een jongeren ontmoetingsplaats (JOP), mits:

- a. de afstand tot woningen ten minste 25 m bedraagt;
- b. het oppervlak van het te plaatsen onderkomen ten hoogste 20 m² bedraagt;
- c. de hoogte van het te plaatsen onderkomen ten hoogste 4 meter bedraagt.

Tijdens de mondelinge behandeling van de beroepen heeft de raad verklaard dat hij in het plangebied niet door middel van een binnenplanse afwijkmogelijkheid een JOP mogelijk wenst te maken. Artikel 19.2 van de planregels is daarom geschrapt.

1.2.2.4 Mestplaat

In rechtsoverweging 36.2 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling over de mestplaats die aanwezig is op het perceel aan De Baak 4 het volgende overwogen:

36.2. Niet in geschil is dat [appellant sub 2A] op zijn perceel hobbymatig paarden houdt en dat daarvoor voorzieningen zoals een stal en een rijbak aanwezig zijn, die ook als zodanig zijn bestemd. Ter zitting is voorts komen vast te staan dat op het perceel van [appellant sub 2A] een mestput aanwezig is met een inhoud van meer dan 10 m³. Ingevolge de artikelen 3.45 en 3.46 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet bij een opslag van agrarische bedrijfsstoffen met een inhoud van meer dan 3 m³ een afstand van 100 m in acht worden genomen tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen of een afstand van 50 m tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen. De raad heeft deze omstandigheden niet betrokken in de besluitvorming. In zoverre is het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog slaagt.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak wordt het voldoende overwogen.

Toelichting:

Op 28 september 2018 heeft een handhavingscontrole plaatsgevonden. Tijdens deze controle is onder meer het volgende geconstateerd. De mestbak heeft een inhoud van 30,86 m³ (lxbxh= 8,5m x 2,73m x 1,33m = 30,86 m³). Ten tijde van de controle was de mestbak vrijwel volledig gevuld en werd er derhalve ongeveer 30 m³ mest opgeslagen. Zie onderstaande foto:



De mestbak bestaat uit een betonnen plaat met opstaande betonnen wanden. De naden van de opstaande randen zijn dichtgesmeerd met specie, waardoor vloeistoffen in de bak blijven staan. Dat betekent dat de mestbak een bouwwerk is. Er is immers sprake van een constructie van enige aard en omvang die bestemd is duurzaam ter plaatse te functioneren.

Uit archiefonderzoek is gebleken dat voor de mestbak nimmer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voor 1 oktober 2010: bouwvergunning) is verleend. Evenmin is een melding als bedoeld in het Activiteitenbesluit gedaan.

Ter plaatse van de mestbak geldt het bestemmingsplan 'Zone Krommeweg, Langeweg, A16'. De mestbak is gelegen in de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Archeologie lage verwachting'. De relevante planregels luiden als volgt:

Artikel 14 Wonen.

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Artikel 18 Waarde - Archeologie lage verwachting

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Het bouwen een mestbak die ruimte biedt om meer dan 30 m³ mest op te slaan en het opslaan van ongeveer 30 m³ mest is in strijd met de ter plaatse geldende woonbestemming. In dit verband is van belang dat het Activiteitenbesluit regels bevat voor de opslag van meer dan 3 m³ mest. Daaruit volgt dat een mestbak met een inhoud van meer dan 3 m³ mest niet past binnen een woonbestemming. In dit verband wordt erop gewezen volgens artikel 3.46 van het Activiteitenbesluit voor de opslag van meer dan 3 m³ mest binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter tot gevoelige objecten in acht genomen moet worden. Gelet op deze aanzienlijke afstand past een mestopslag met een opslagcapaciteit van meer dan 3 m³ mest niet binnen een woonbestemming. Een mestbak met een opslagcapaciteit van meer dan 3 m³ mest heeft vanwege de (mogelijke) geuroverlast een zodanige ruimtelijke uitstraling dat deze niet passend is in de omgeving.

Gelet op de in de directe omgeving gesitueerde woning aan De Baak 6 en de woon- werktuinen die het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom' mogelijk maakt, is het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook niet wenselijk dat ter plaatse een mestbak die ruimte biedt om meer mest op te slaan aanwezig is en/of dat ter plaatse meer dan 3 m³ mest wordt opgeslagen. Concreet zicht op legalisatie ontbreekt om die reden.

Tegen deze achtergrond hebben burgemeester en wethouders besloten om handhavend op te treden tegen de mestbak. Inmiddels is een vooraankondiging aan de eigenaren van het perceel aan De Baak 4 verzonden. De raad heeft kennisgenomen van de vooraankondiging. De raad acht, mede gelet op bovenstaande overwegingen aannemelijk dat, voor zover de eigenaren de mestbak niet zouden verwijderen en de hoeveelheid mest terugbrengen tot minder dan 3 m³, het handhavingsbesluit in een eventuele beroepsprocedure stand zal houden.

De raad is van oordeel dat een mestbak van minder dan 3 m³ niet tot gevolg heeft dat ter plaatse van een woon- en werknits uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening een onaanvaardbare overlast zal ontstaan.

Gelet op bovenstaande overwegingen heeft de raad het bestemmingsplan voor wat de woon- werktuinen betreft niet gewijzigd vastgesteld. Door middel van bovenstaande aanvullende motivering is het door de Afdeling in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek hersteld.

1.2.2.5 Hekwerken voor de voorgevelrooilijn

In rechtsoverweging 44.3 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling over de hoogte van hekwerken voor de voorgevelrooilijn het volgende overwogen:

44.3. Het is de Afdeling niet duidelijk hoe deze planregels zich verhouden tot de in beroep door de raad ingenomen standpunten dat uit artikel 6, lid 6.2, sub n, van de planregels volgt dat hekwerken uitsluitend achter de voorgevelrooilijn geplaatst mogen worden en dat uit sub p volgt dat voor percelen aan De Baak, die derhalve grenzen aan de woon-werktuinen, uitsluitend hekwerken mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 1,2 m, zodat het zicht vanaf De Baak niet onevenredig zal worden aangetast door de binnen de bestemming toegestane hekwerken.

Nu deze standpunten niet overeenkomen met het bestreden besluit en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit voor wat betreft deze planregel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en derhalve in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld. Het betoog slaagt.

Naar aanleiding van rechtsoverweging 44.3 van de tussenuitspraak is het bestemmingsplan gewijzigd

vastgesteld. Artikel 6.2 luidt na wijziging als volgt:

6.2 Bouwregels

a. tot en met m. (...);

n. de bouwhoogte van hekwerken die in of achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden, bedraagt ten hoogste 2,25 m. Behoudens het bepaalde onder p., is het niet toegestaan hekwerken voor de voorgevelrooilijn te plaatsen;

o. in afwijking van het bepaalde in sub l. en m. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groene etalage' geen hekwerken worden geplaatst, maar dient de erfafscheiding vorm te worden gegeven middels een cortenstalen keerwand met een bouwhoogte van 1 m;

p. hekwerken mogen voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - woon-werktuinen', de maximale bouwhoogte bedraagt 1,2 m;

q. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Toelichting:

In het verweerschrift heeft de raad uiteengezet dat ter plaatse van de woon- en werktuinen die grenzen aan De Baak uitsluitend hekwerken mogen worden gerealiseerd tot een hoogte van 1,2 meter. In de tussenuitspraak heeft de Afdeling overwogen dat deze uiteenzetting niet strookt met de planregels. Door middel van bovenstaande wijziging wordt het door de Afdeling op dit onderdeel geconstateerde gebrek hersteld.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Hendrik-Ido -Ambacht, grenzend aan de gemeente Zwijndrecht. De begrenzingen van het plangebied worden bepaald door de Ambachtsezoom aan de noordzijde, agrarische gronden aan de oostzijde, de woningen/percelen aan de Baak aan de zuidzijde en afrit van de Rijksweg A16 aan de westzijde (zie figuur 1.3).



Figuur 1.3: globale ligging plangebied bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom

1.4 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van de eerste fase van het nieuwe bedrijvenpark Ambachtsezoom. Daarbij wordt het bestemmingsplan opgesteld in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening (Wro), geschikt gemaakt om digitaal beschikbaar te stellen en worden de uitgangspunten van het huidige landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid in acht genomen.

1.5 Vigerend plan

Op het onderhavige plangebied was het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 19 september 1962. Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Beperkte agrarische doeleinden'. Op deze gronden is onder bepaalde voorwaarden de oprichting toegestaan van agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. Op 27 september 1993 is een partiële herziening vastgesteld met als doel het toevoegen van gebruiksvoorschriften en het reguleren van detailhandelsactiviteiten. In de afgelopen 50 jaar zijn diverse vrijstellingsprocedures gevolgd ten behoeve van de realisatie van projecten binnen en rond onderhavig plangebied.

Op d.d. 1 december 2014 werd het bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht, welke op d.d. 16 december 2015 is vernietigd door de Raad van State. Met de vernietiging van het vaststellingsbesluit ontstond er een nieuwe planologische situatie, gezien het feit dat het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak per 1 juli 2013 op wettelijke grondslag is komen te vervallen. Hierdoor was er tijdelijk geen planologisch toetsingskader. Om ongewenste ontwikkelingen in het gebied te voorkomen is er op d.d. 7 januari 2016 een voorbereidingsbesluit 'Ambachtsezoom' in werking getreden.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden de keuzes, die in het bestemmingsplan gemaakt zijn, nader gemotiveerd en verantwoord.

Volgend op deze leeswijzer wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het gebied beschreven. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan met de uitgangspunten voor het nieuwe bedrijventerrein beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de juridische plantoelichting opgenomen. Het vigerende beleid wordt in hoofdstuk 5 samengevat. In hoofdstuk 6 wordt de planologische haalbaarheid van het nieuwe bedrijventerrein onderbouwd, op basis van een marktanalyse. Hoofdstuk 7 bevat de uitkomsten van de onderzoeken en de randvoorwaarden die daaruit voortvloeien. In hoofdstuk 8 is de waterparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 9 tenslotte gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving - bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de historische context en de bestaande situatie van het plangebied belicht, zowel ruimtelijk als functioneel. De ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijvenpark worden in hoofdstuk 3 nader beschreven.

2.1 Historische context en ruimtelijke aspecten

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de Zwijndrechtse Waard. Een vlak land in het rivierengebied dat als een 'eiland' in het zuidoosten van het eiland IJsselmonde in de provincie Zuid-Holland ligt. Vanaf ongeveer het jaar 200 na Christus zijn sporen van bewoning gevonden in het gebied dat nu Hendrik-Ido-Ambacht heet. Het land lag toen nog hoog genoeg boven de zeespiegel. De bodem zakte echter steeds verder en de zee steeg geleidelijk. Zo brak de onontkoombare strijd van de bewoners tegen het water aan. Dat begon met primitieve dijken en vluchtheuvels. In de 11e eeuw werd de Zwijndrechtse Waard ontgonnen. In de 14e eeuw vond een aantal dijkdoorbraken plaats, waarna het gebied opnieuw werd bedijkt en verkaveld.

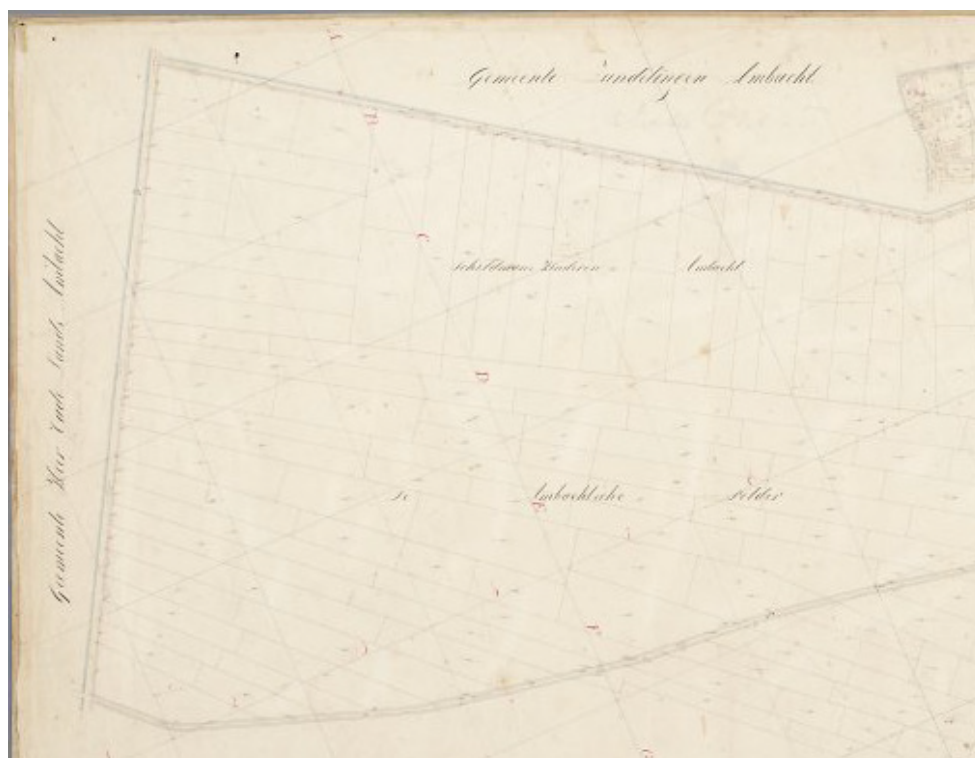
Landsheer Willem III, die het gebied in pacht had, kwam met een opmerkelijk plan. Iedereen die een deel van de bedijkingskosten voor zijn rekening wilde nemen, beloofde hij een stuk grond met het overheidsgezag daarover, de 'ambachtsheerlijke rechten'. Als basis voor de herdijking werd de nog deels zichtbare 'middenkade', die de Waard doormidden sneed, genomen. Deze kade was waarschijnlijk tussen 1000 en 1100 aangelegd als basis voor de eerste bedijkingen. De kade werd deels opnieuw aangelegd en fungeerde meteen als hoofdverbindingsweg. De kade kreeg in de loop van de tijd de naam Langeweg en ligt zuidelijk van het plangebied. Oostelijk van het plangebied ligt de Krommeweg. Deze weg is mogelijk ouder dan de andere wegen in de Zwijndrechtse Waard. De weg snijdt namelijk door diverse verkavelingspatronen heen, wat kan betekenen dat deze weg nog zichtbaar en in gebruik was tijdens de herdijking. Aan de noordzijde wordt het plangebied tegenwoordig begrensd door de Ambachtsezoom. Deze weg is recent aangelegd en heeft verder geen historische achtergrond.

Het noordelijke deel van het plangebied waar het nieuwe bedrijvenpark wordt voorzien, was onderdeel van het Hoofdland van Schildmanskinderen Ambacht. Het andere deel bestond na de herdijking uit het Volgerland van Kijfhoek, het Volgerland van Sandelingen Ambacht en de gemeenelanden. De 'gemeenelanden' waren de aller slechtste gronden die in gebruik waren bij de 'arme' bewoners van de ambachten en waar zij voor zichzelf wat groenten konden telen of wat vee konden laten grazen.

Op grond van historische kaarten is te zien dat het verkavelingspatroon uit de 14e eeuw tot voor kort nog grotendeels intact was. Op de kaart van Blaeuw uit 1657 staat het plangebied aangegeven als 'Schobbelans Ambacht'. Het gebied wordt doorsneden door enkele wegen, maar verder is niets aangegeven. Ook op de 'Kaart van Holland' uit 1681 van Jacob Aertsz. Colom staat binnen het plangebied geen bebouwing afgebeeld (bron: <http://dpc.uba.uva.nl/kaartencollectie/>). Beide kaarten zijn vrij globaal en geven weinig detail weer. Dat verandert in de 19e eeuw. De kadastrale minuut uit de periode 1811-1832 laat voor het gebied Ambachtsezoom een situatie zien die bijna identiek is aan

de huidige (bron: <http://watwaswaar.nl>). Op deze historische kaarten staan in het plangebied sloten afgebeeld en in het geheel geen bebouwing. Op de Topographisch-Militaire Kaart van 1849 is deze situatie ongewijzigd.

Op de topografische kaart uit 1936 zijn aan de Langeweg, in de Ambachtse Waard enkele panden te zien. In 1958 bleek de losse bebouwing zich ook over de landbouwgronden (dus niet alleen aan de weg) verspreid te hebben. Zo deden kassen hun intrede, waarvan er in het plangebied nog enkele te vinden zijn. Deze situatie bleef tot 1995 ongeveer gehandhaafd (bron: <http://watwaswaar.nl>), met dien verstande dat begin jaren '70 de Rijksweg A16 werd aangelegd, hetgeen de ontwikkeling westelijk van het plangebied aanjoeg. Daar ontstond Sandelingen-Oost met een tankstation en AC-restaurant en in later jaren aan de overzijde van de Rijksweg McDonalds. Ook oostelijk van het plangebied is in de afgelopen jaren de nodige bebouwing gerealiseerd in de nabijheid van Vinex-locatie De Volgerlanden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Intratuin en bedrijfsbebouwing van aannemingsbedrijf Rijdsdijk. Voor het overige is het plangebied nog grotendeels onbebouwd en is de oude kavelstructuur herkenbaar in het aanwezige slotenpatroon.



Figuur 2.1: kadastrale minuut 1811-1832



Figuur 2.2: historische kaart uit 1858 (bron: Topografische en militaire kaart van het Koninkrijk der Nederlanden)

2.2 Functionele aspecten

Binnen het plangebied is het merendeel van de gronden nog agrarisch. Langs de Baak is enige (agrarische) bedrijfsbebouwing – deels in de vorm van kassen - met een enkele bedrijfswoning te vinden.

In de eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein wordt ruimte geboden voor bedrijvigheid en enkele andere functies. In hoofdstuk 3 wordt hierover meer beschreven.

2.3 Verkeer en vervoer

Door het plangebied loopt aan de noordzijde één van de hoofdontsluitingen van Hendrik-Ido-Ambacht, de Ambachtsezoom. De afrit van de A16 takt, via de Hendrik Ydenweg, hierop aan. Vanaf de Langeweg - aan de zuidzijde van het plangebied - ontsluit De Baak als een doodlopende weg voor autoverkeer, enkele woningen langs de rand van het nieuwe bedrijventerrein.

Voor langzaam verkeer vormt De Baak een belangrijke verbindingroute tussen Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. Een fietspad langs de afrit van de A16 verbindt De Baak met de Ambachtsezoom. De Ambachtsezoom wordt begeleid door vrijliggende fietspaden.

Zuidoostelijk van het plangebied loopt het ondergrondse tracé van de Sophiaspoortunnel, een onderdeel van de Betuwelijn, gelegen tussen Zwijndrecht en Papendrecht. Dit tracé loopt onder de volkstuinen door richting het Sophiapark in de wijk De Volgerlanden.

2.4 Natuur en ecologie

De groenzone langs de Ambachtsezoom vormt min of meer een verbinding tussen twee ecologisch waardevolle polders. Aan de ene zijde de Sophiapolder (ten oosten van De Volgerlanden), aan de andere zijde het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. De zone langs de Ambachtsezoom vormt weliswaar in formele zin geen ecologische verbindingzone, maar heeft met zijn groene karakter wel een belangrijke functie voor natuur en ecologie, alsmede voor het beeld van een groene entree van Hendrik-Ido-Ambacht.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving - het nieuwe bedrijventerrein

In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein Ambachtsezoom als geheel beschreven; dit ondanks het feit dat in onderhavig bestemmingsplan alleen de eerste fase van de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De tweede fase van de ontwikkeling ligt buiten de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar). De beschrijving van het geheel komt voort uit het feit dat de beoogde eindsituatie uitgangspunt is voor de ruimtelijke en functionele opzet van het plan.

3.1 Uitgangspunten

Eind 2002 heeft de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht besloten om binnen het plangebied Ambachtsezoom, bruto circa 30 ha groot, een bedrijventerrein te ontwikkelen. Het terrein is bedoeld voor gemengde bedrijvigheid, logistieke bedrijvigheid, kleinschalige zelfstandige kantoren, voor gebruikers met een gecombineerde behoefte aan kantoren en bedrijfsruimte en voor woon-werkunits.

Het terrein maakte eerder deel uit van een groter gebied waarop land- en tuinbouw plaatsvond, deels in kassen. Recent is een groot deel van de land- en tuinbouw vervallen vanwege de ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Volgerlanden met circa 4.800 woningen, deels nog in aanbouw. Ten gevolge van deze ontwikkeling is een nieuwe ontsluiting richting de A16 gerealiseerd: de Ambachtsezoom. Deze ontsluiting, aan de noordzijde van onderhavig plangebied, biedt de mogelijkheid om het nieuwe bedrijventerrein goed te ontsluiten in de richting van de nabijgelegen Rijksweg A16.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) opgesteld, welke op 10 februari 2010 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Op basis van dit SPVE is vervolgens een Stedenbouwkundig Plan opgesteld. Dit plan is in de zomer van 2011 goedgekeurd door de gemeenteraad. In onderstaande paragrafen wordt het stedenbouwkundig concept van het nieuwe bedrijventerrein nader toegelicht.

3.2 Het ruimtelijk-functionele concept

Organisatie: de polder als model

Het onderliggend landschap vormt de basis van het stedenbouwkundig concept voor bedrijventerrein Ambachtsezoom. De polder wordt hierin vertaald naar een organisatiemodel voor een eigentijds werklandschap. Door deze invalshoek te kiezen borduurt het bedrijvengebied voort op de aanwezige kenmerken van het landschap en voegt er een nieuwe laag aan toe. De 'werkpolder' bestaat uit kavels die de aloude richting van het landschap overnemen maar op een nieuwe manier ontsloten worden; niet langs de buitenrand maar dwars door het midden. Een nieuw element in de polder.

Middentocht: efficiency en betekenis

Dit nieuw element is niet zo zeer een noodzakelijk kwaad voor de ontsluiting maar de ruggengraat van het ruimtelijk-functioneel plan. De Middentocht is een ruimte van circa 40 meter breedte met in het midden een 12 meter brede en 650 meter lange tocht. Van hieruit worden nagenoeg alle bedrijven ontsloten. Dit verkeerssysteem is bijzonder efficiënt en leidt tot besparing van waardevolle oppervlakte. Door het openbare groen en het water vooral in deze ruimte te concentreren wordt een gevoel van weidsheid en ruimtelijke kwaliteit gecreëerd die uitstekend bij het polderlandschap past. De Middentocht máákt het werklandschap, hier openbaart zich bij wijze van spreken de werkpolder in optima forma. Daarnaast biedt de Middentocht mogelijkheden, als collectieve ruimte, mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen in het kader van bijvoorbeeld park- en facilitymanagement. Hiertoe kunnen paviljoens in en aan het water worden ontwikkeld. Naast de Middentocht is water ook ingezet om de drie entreepartijen van het gebied van cachet te voorzien. Twee entrees ontsluiten de eerste fase van het bedrijvenpark direct op de bestaande rotondes op de Ambachtsezoom.

Zonering: context en nieuwe maatstaf

Langs de kwetsbare randen van het gebied zijn bijzondere ruimtelijk-functionele milieus ontworpen. Deze zijn gebaseerd op reeds aanwezige kwaliteiten en/of structuren en zorgen voor een inbedding van het bedrijventgebied in zijn context.

Aan de zuidzijde komen woon-werktuinen te liggen, aansluitend aan het karakter van het werkmilieu met kleine bedrijven aan De Baak en de Langeweg. Aan de noordzijde ontvouwt zich het beeld van een groene etalage langs de Ambachtsezoom. Hiermee wordt de overgang van bedrijvigheid naar de groene, natuurlijke zone langs de Ambachtsezoom verbeeld en vormgegeven. Tussen deze twee zones ligt de middenzone. Hier wordt een volstrekt nieuw milieu ontworpen, genoemd het werk- en daklandschap. In deze zone is plaats voor een brede differentiatie in bedrijfs grootte en -vorm waarbij de gemene deler de vegetatie op het dak en aan de gevel zal zijn.

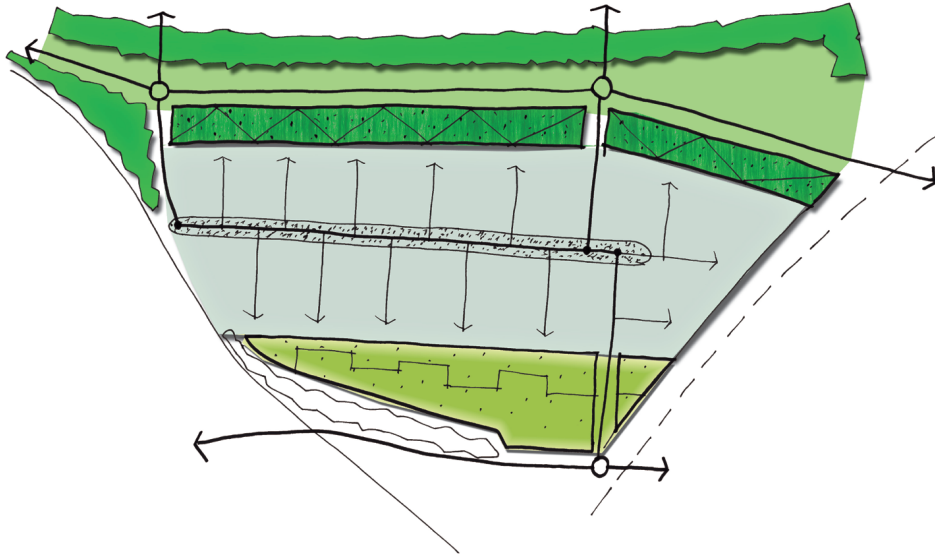
Duurzaamheid: het begint met robuustheid

Op stedenbouwkundig niveau is een uitgekiend raamwerk de allereerste en belangrijkste voorwaarde voor duurzaamheid. De levenscyclus van respectievelijk de inrichting van de open ruimte, de bebouwing, de gebiedsplattegrond en de landschappelijke structuur is sterk verschillend. Als de structuur, dus het casco van een plan robuust is en lang meegaat omdat er flexibiliteit in de invulling geboden wordt, dan is de basis gelegd voor een toekomstbestendige ontwikkeling.

Daarnaast zijn en worden er tal van maatregelen bedacht die van extra waarde kunnen zijn:

- In de middenzone worden alle gebouwen voorzien van vegetatiedaken en/of zonnecellen;
- het hemelwater wordt op grote schaal op vegetatiedaken opgevangen en vertraagd afgevoerd naar de oppervlakte via een gescheiden rioolstelsel;
- in de opbouw van de wegprofielen en de randvoorwaarden voor de bebouwing is rekening gehouden met de aanleg van een warmte-/koudenet;
- de gemeentelijke verlichting zal bestaan uit een energiezuinig en dimbaar LED systeem om onnodige verlichting te voorkomen;
- ondernemers worden aangemoedigd functies zo veel mogelijk te bundelen zodat ruimtebesparende en functioneel aantrekkelijke plekken ontstaan (bijvoorbeeld benzinstation/wasstraat/parkeren).

Alle maatregelen en suggesties zijn terug te vinden in het 'Handboek Beeld', welke als Bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd, of worden nog nader uitgewerkt in een traject dat de gemeente momenteel heeft opgestart rond het Cradle-to-Cradle ontwikkelen van Ambachtsezoom.



figuur 3.1: concept bedrijventerrein Ambachtsezoom



figuur 3.2: stedenbouwkundig plan

3.3 De zones nader verklaard

De groene etalage

Langs de Ambachtsezoom wordt met een groene etalage de overgang van bedrijvigheid naar natuurlijke groenstructuur vormgegeven. Aan de overkant van de weg is opgaande beplanting te vinden als onderdeel van een natuurlijke groene zone. In de groene etalage wordt door groene werkkamers het motief van de bomen opgenomen. Deze groene werkkamers worden afgewisseld met

hoogwaardige bebouwing met groene gevels. De groene werkkamers zijn bij wijze van spreken uitgesneden uit een stevig bomendraamwerk in de vorm van een 10 meter brede beplante rand rond elke kamer. Daartussen is steeds ruimte voor bedrijfsbebouwing die zich prominent manifesteert aan de Ambachtsezoom, met een groene gevel die het duurzame karakter van het bedrijvenpark weerspiegelt. De groene etalage biedt zo plaats aan een vijftal kamers voor steeds één of meerdere kleinere bedrijfsgebouwen met een eerder representatief karakter en een vijftal kavels waarbij in de rooilijn langs de Ambachtsezoom groene gevels worden gerealiseerd. De groene omkadering en groene gevels bieden het bedrijvenpark vanaf de Ambachtsezoom een prominent groen beeld voor wie de gemeente benadert of verlaat. Een belangrijk aspect, omdat vanuit het belang van de stad op een hoger schaalniveau het juist gewenst is deze entreezone van Hendrik-Ido-Ambacht een groen karakter te geven. De groene etalage hoort in feite bij twee werelden en bemiddelt tussen de natuurlijke groene zone langs de Ambachtsezoom en het utilitaire midden van het bedrijfslandschap.

Om het besloten karakter van de kamers, als verwijzing naar het coulisselandschap, nog meer kracht bij te zetten en vanuit het karakter van een eenvormige representatie van het bedrijvengebied ontstond het beeld van een zorgvuldig ontworpen stevige border met visuele impact. Het bedrijvenlandschap en de historie van Hendrik-Ido-Ambacht als plek van scheepsbouw mag best gezien worden. Vandaar dat er gekozen is voor een opstaande cortenstalen rand van 1 meter hoog aan de binnenzijde van de 10 meter brede bomendraan; een eigentijdse, zo men wil, trotse verwijzing naar de historie. Ook bij de kavels met groene gevels wordt deze cortenstalen rand doorgezet in de vorm van een plint van de bebouwing aan de Ambachtsezoom.

Daar waar de straten op het bedrijventerrein in de vorm van een lus zijn doorgekoppeld, bevinden zich telkens de entrees naar de diverse kamers.



figuur 3.3: impressie groene etalage

Het werk- en daklandschap

In het hart van het gebied ligt de middelste en grootste zone van Ambachtsezoom. De meeste bedrijven van Ambachtsezoom vinden hier een plek, langs de twee zijden van de Middentocht. Deze ruimte heeft een traditioneel singelprofiel met rijlopers aan weerskanten van het water en biedt in de watergang ook ruimte aan kleinschalige paviljoens voor gemeenschappelijke voorzieningen. De bedrijven worden ontsloten vanaf de dwarsstraten die in een lusstructuur onderling verbonden zijn. Aan de waterpartijen en de hoofdontsluiting komen de meest hoogwaardige bedrijfsgebouwen in

deze zone te liggen. Echter, het meest kenmerkende element in deze zone geldt voor alle gebouwen: de verplichting een vegetatiedak of zonnepanelen te integreren, het liefst in combinatie met vegetatiegevels. De vegetatie zal de gebouwen extra koelen in de zomer, fijnstof binden en deels als (regen-) waterbuffer dienen.



figuur 3.4: impressie Middentocht

De woon-werktuinen

Langs de Langeweg en De Baak is van oudsher een mix te vinden van een gecombineerde woon- en werkbebouwing. Door tussen de bestaande bebouwing nieuwe woon-werkunits toe te voegen wordt deze zone in zijn geheel versterkt. Daarnaast wordt het verkavelingsprincipe langs de achterzijde gespiegeld zodat een brede zone ontstaat met voorkanten aan beide lange kanten. De nieuwe parallelstrook zorgt ervoor dat zittende bewoners niet direct op het grootschalige middengebied van het bedrijventerrein uitkijken maar naar een woon- en werkmilieu waar zij zelf onderdeel van uitmaken.

De ontsluiting van de parallelstrook zal door middel van nieuwe bedrijfsstraten aan de noordzijde ervan gebeuren. Aan de zuidkant zal De Baak de ontsluitingsfunctie (blijven) vervullen, zonder dat daarbij sprake is van een ontsluitingsfunctie voor het nieuwe bedrijvenpark als geheel. De aansluiting op de Langeweg is in beginsel gedacht vanuit de bestaande T-splitsing. Omdat deze T-splitsing als niet optimaal verkeersveilig is aan te merken, is in het stedenbouwkundig plan geadviseerd een onderzoek naar alternatieven door te laten voeren. Verkeerskundig zou het wenselijk zijn indien het verkeer via een rotonde op de Langeweg en de zuidelijke hoofdentree het bedrijvenpark zou kunnen bereiken. In het stedenbouwkundig plan is deze rotonde geprojecteerd in de tweede fase, ten zuidoosten van de huidige T-splitsing. Binnen onderhavig bestemmingsplan wordt deze rotonde nog niet mogelijk gemaakt.

Voor een aantal van de woon-werkunits is het noodzakelijk om de nieuwe gebouwen zo te ontwerpen, dat de geluidsgevoelige functies door geluidsongevoelige functies worden afgeschermd. Hiervoor verantwoordelijk is het geluid afkomstig van snelweg A16 in de directe nabijheid van de Langeweg en De Baak. Ook de nieuwe bedrijfskavel in het werk- en daklandschap, direct grenzend aan De Baak doet mee in dit geluidsverhaal en kent - mede vanuit inpassing van de bestaande kavels aan De Baak - ook specifieke maatvoeringsvoorschriften.

Een brede beukenhaag rondom de gehele zone zorgt voor een duidelijke visuele afbakening ten opzichte van de omgeving. Het karakter wordt verder bepaald door herkenbaar conventionele bebouwing, uit te voeren in baksteen en de aanwezigheid van een grote tuin. Deze beeldkwaliteitseisen zorgen voor de best mogelijke aansluiting op de bestaande omgeving en voor het

gewenste contrast met de overige delen van het bedrijventerrein.



figuur 3.5: impressie woon-werktuinen

3.4 De ruimtelijke-functionele hoofdstructuur

Vanuit de Middentocht wordt het overgrote deel van de bedrijven ontsloten. De tocht heeft een symmetrische profielopbouw met in het midden het water en aan de zijkanten taluds, een rijloper en een voetpad. Haaks op de Middentocht liggen de dwarsstraten die in een lusstructuur onderling verbonden zijn. Zij volgen de noord-zuidrichting en lopen door tot aan de zones van de groene werkkamers en de woon-werktuinen. Op drie punten wordt de Middentocht aan het bovenliggend verkeersnetwerk verbonden. Dit gebeurt ter plekke van de twee rotondes aan de Ambachtsezoom en bij een geprojecteerde rotonde op de Langeweg (in fase 2). Tussen rotondes en Middentocht zijn entreewegen geprojecteerd die aan één kant aan water grenzen. Dit systeem van drie entreegebieden, de Middentocht en de dwarsstraten zorgt niet alleen voor een efficiënte ontsluiting maar ook voor nabijheid en zichtbaarheid van het structurerende watersysteem vanaf alle kavels. De Middentocht heeft losjes in de taluds gepositioneerde bomen en aan de noordzijde een rietkraag om een prettig beeld van deze grote ruimte te creëren. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige paviljoens langs de oevers en in het water. In de eerste fase van het bedrijventerrein, waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft, wordt de noordoostelijke entreeweg richting de Ambachtsezoom als een tijdelijk tracé met dubbele knik vormgegeven. De ontsluiting op de Langeweg wordt in de eerste fase nog niet gerealiseerd.

Daarnaast is het van wezenlijk belang dat de maatvoering van de groene werkkamers binnen de groene etalage afgestemd is op de breedte van de uitgiftevlakken van de middenzone. Op deze wijze ontstaat telkens een groen perspectief vanuit de smalle bedrijfsstraten in de richting van het noorden. Tussen de bedrijven en onder de bomen door is de Ambachtsezoom altijd dichtbij.

Een vrijliggend fietspad verbindt de Ambachtsezoom met de Langeweg en is behoudens voor bestemmingsfietsverkeer ook bedoeld als doorgaande fietsroute voor scholieren. Daarnaast is de Middentocht voorzien van een fietsstrook naast de rijloper zodat bedrijfskavels op veilige wijze bereikt

kunnen worden. In de eerste fase van het bedrijventerrein, waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft, wordt een tijdelijke fietsverbinding gerealiseerd vanaf de meest noordelijke rotonde aan de Ambachtsezoom (ter hoogte van de Reeweg), langs de afrit van de A16, aansluitend op de Baak (nagenoeg conform het huidig tracé).

Busvervoer maakt gebruik van twee haltes op de Ambachtsezoom ter hoogte van de twee rotondes. Via aangegeven wandelroutes en twee voetgangersbruggen over de Middentocht is het bedrijventerrein ook voor het openbaar vervoer en per voet goed bereikbaar. De bereikbaarheid zou sterk verbeterd kunnen worden door de busroute van de Ambachtsezoom op termijn naar de Middentocht te verleggen.



figuur 3.6: groenstructuur

3.5 Bijzondere programmapunten

Naast het hierboven omschreven ruimtelijk-functionele raamwerk eisen een aantal bijzondere gebouwen en functies de aandacht op.

In het plan is ruimte gemaakt voor mogelijke realisatie van twee tankstations. Gezien de marktruimte is hiervoor echter alleen plaats indien elders in Hendrik-Ido-Ambacht een tankstation wordt gesloten. Deze mogelijke tankstations bieden op Ambachtsezoom een mooie kans om duurzame mobiliteit in de zin van alternatieve brandstoffen onder de aandacht te brengen, maar ook een architectonische uitdaging. Voor één van beide tankstations is eventueel ruimte in de vorm een faciliterend brandstofvuilpunt in een slimme, ruimtebesparende combinatie met bijvoorbeeld een wasvoorziening. Ontwikkeling van beide tankstations is in onderhavig bestemmingsplan met recht mogelijk gemaakt, maar onder voorwaarden. Eén locatie is daarbij vastgelegd, ter plaatse van de entree van het bedrijvenpark bij de tweede rotonde, in de groene etalage.

In het algemeen wordt ernaar gestreefd om dubbel grondgebruik te realiseren. Bedrijfsbebouwing biedt wellicht een interessante kans om slim met parkeerruimte om te gaan. Een dubbelgebruik van parkeerplaatsen verdient in ieder geval aanbeveling. Daarnaast zijn met name de mogelijke

tankstations zeer geschikt om andere functies aan toe te voegen. Een extra gebouwwolume waarin bijvoorbeeld geparkeerd, geluncht of vergaderd kan worden of waarin een wasstraat is geïntegreerd zou een aanwinst voor bedrijventerrein Ambachtsezoom zijn.

Daarnaast worden vanuit het oogpunt van duurzaamheid collectieve voorzieningen toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld educatieve doeleinden, collectieve kantines en kantoor- en vergaderruimten en overige park- en facilitymanagement ondersteunende functies, mits deze functies ondergeschikt en gelieerd zijn aan de functies en bedrijven zoals op het bedrijvenpark mogelijk gemaakt. Naast de bedrijfskavels is hiervoor ook ruimte beschikbaar in kleinschalige paviljoens die in de Middentocht gerealiseerd mogen worden.

Deze bijzondere functies zijn mogelijkwijze ook geschikt als ruimtebesparende toevoeging aan een andere functie.

3.6 Milieucategorieën

Het nieuwe bedrijvenpark Ambachtsezoom is bestemd voor lokaal en regionaal gebonden bedrijven. Gelet op de lokale en regionale vraag (zie ook hoofdstuk 6) komt het bedrijventerrein niet in aanmerking om ontwikkeld te worden als (middel)zwaar bedrijventerrein, waarop bedrijven behorende tot milieucategorie 4 en hoger zich kunnen vestigen. Daarom worden binnen onderhavig bestemmingsplan bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Uitsluitend binnen de woon-werktuinen worden bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Het bedrijventerrein is inwaarts gezoneerd met inachtneming van de omliggende woonwijken en de voorgenomen bedrijfswoningen. Meer over deze zonering is te vinden in paragraaf 7.1.

3.7 Beeldkwaliteit en duurzaamheid

De ambitie, de kwaliteit van de buitenruimte, de kwaliteit van de kavelinrichting en de kwaliteit van de uiteindelijke bebouwing op Ambachtsezoom zijn vastgelegd in het 'Handboek Beeld' (Bijlage 2). Voor de openbare ruimte is dit handboek, samen met het opgestelde Cascoplan – waarin alle ruimtelijke hoofdelementen zijn vastgelegd op een maatvaste ondergrond – het vertrekpunt voor de realisatie.

In onderhavig bestemmingsplan zijn op basis van het Cascoplan en het 'Handboek Beeld' de belangrijkste eisen en ruimtelijke kaders vastgelegd. Zo is de Middentocht, een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig plan, middels een maatbestemming vastgelegd op de verbeelding (plankaart), evenals de ontsluitingslussen en hebben de drie zones 'groene werketalage', 'woon-werktuinen' en 'werk- en daklandschap' elk hun eigen kavel- en bouwvoorschriften meegekregen in de regels. Hierdoor worden de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor de realisatie van een hoogwaardig bedrijventerrein juridisch geborgd.

De regels uit het Handboek Beeld die niet direct zijn vertaald in het bestemmingsplan zijn dringend van aard. Deze meer kwalitatieve beeldkwaliteitsregels beschrijven bijvoorbeeld eenheden zoals kleur, materialisatie en inrichting. Doordat het 'Handboek Beeld' in de bijlagen bij de toelichting als zijnde niet juridisch bindend document is opgenomen, kan voor de bouwinitiatieven indien noodzakelijk en/of gewenst gemotiveerd worden afgeweken.

Ten aanzien van duurzaamheid wordt momenteel een Cradle-to-Cradle geïnspireerde aanpak voor het bedrijvenpark uitgewerkt om meer inhoud en diepgang aan duurzaamheid te geven. Binnen onderhavig bestemmingsplan is reeds ruimte geboden voor duurzame ontwikkeling. Functioneel door bijvoorbeeld ruimte maken voor collectieve voorzieningen en flexibiliteit bij de kavelindeling, ruimtelijk door inbedding in de omgeving en technisch door bijvoorbeeld groene daken, ruimte voor aanleg van een warmte-/koudenet. De concrete uitwerking van diverse duurzaamheidsmaatregelen wordt in een separaat proces uitgediept.

Voor de begeleiding en toetsing van de bouwinitiatieven en om bovengenoemde afwegingen zorgvuldig te kunnen maken vervult het gemeentelijke projectteam een actieve rol, gericht op stimuleren, verleiden en meedenken. Het 'Handboek Beeld' en de nader uit te werken duurzaamheidsmaatregelen dienen daarbij gedurende het hele proces van concept tot realisatie als leidraad voor alle nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beeldkwaliteit en duurzaamheid.

Hoofdstuk 4 Juridische plantoelichting

4.1 Planopzet

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Voor het te ontwikkelen bedrijventerrein zijn gedetailleerde bestemmingen opgenomen voor de ontsluitingen, groen- en waterstructuur. Binnen de uitgiftevlakken, bestemd als 'Bedrijventerrein' bestaat nog de nodige flexibiliteit ten aanzien van de concrete ontwikkelingen, waarbij echter de zoneringen uit het stedenbouwkundig plan leidend en bepalend zijn.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rstro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM (nu het ministerie van Infrastructuur en Milieu) ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Praktijkrichtlijn Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (PRTRI2012). In dit bestemmingsplan is van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4.2 Regels

De regels in het bestemmingsplan staan in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgang- en slotregels aan de orde komen.

Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de analoge plankaart/verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden alle bestemmingen en dubbelbestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven van een passende regeling voorzien. Onderstaand worden de bestemmingsregels per bestemming kort toegelicht.

Agrarisch

Voor een tweetal percelen langs de Ambachtsezoom, aansluitend op percelen die zijn opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Zone Krommeweg, Langeweg, A16', is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. De bepalingen in onderhavig bestemmingsplan sluiten dan ook aan bij de bepalingen in genoemd plan. Het huidige agrarisch gebruik kan op grond van deze bestemming worden voortgezet. De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn slechts zeer beperkt.

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is opgenomen ten behoeve van een klein gedeelte van het perceel van Rijdsdijk. Dit aannemingsbedrijf voor grond-, weg- en waterbouw is grotendeels opgenomen in het bestemmingsplan 'Zone Krommeweg, Langeweg, A16'. De bepalingen in onderhavig bestemmingsplan sluiten dan ook aan bij de bepalingen in genoemd, recent vastgesteld plan. Op het gedeelte van het perceel binnen onderhavig plangebied zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen. Wel is de ter plaatse aanwezige paardenbak specifiek aangeduid.

Bedrijf - Afsluiterlocatie

Voor de in het plangebied gelegen afsluiterlocatie ten behoeve van een aardgastransportleiding en ten behoeve van het nieuwe gasafblaasventiel is de bestemming 'Bedrijf - Afsluiterlocatie' opgenomen. De bestaande voorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Daarnaast is het afblaasventiel, dat verplaatst wordt vanuit een centraal punt in het plangebied naar deze kavel, binnen de bestemming 'Bedrijf - Afsluiterlocatie' mogelijk (als onderdeel van een omheind afsluiterschema met afblaasvoorziening ten behoeve van een hoofd gastransportleiding). Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt deze bestemming, bij buitengebruikstelling van (één van) de voorzieningen, te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' en/of 'Groen'.

Bedrijventerrein

Voor de bedrijfskavels binnen het te ontwikkelen bedrijvenpark Ambachtsezoom is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Binnen deze bestemming bestaat nog de nodige flexibiliteit ten aanzien van situering en programma. De ontsluitingslussen zijn wel vastgelegd middels een maatbestemming. Daarnaast zijn specifieke aanduidingen opgenomen voor de milieuzonering van het bedrijventerrein en voor de zonering vanuit het stedenbouwkundig plan (in 'groene etalage', 'woon-werktuinen' en representatieve zones langs de Middentocht en de A16). Binnen de bestemming zijn, mede afhankelijk van deze zonering, diverse maatvoeringsbepalingen opgenomen in de regels, die aansluiten bij het bepaalde in het Handboek Beeld.

Groen

De belangrijke groenstructuren langs de Ambachtsezoom en langs de afrit van de A16 en De Baak zijn bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens water en voet- en fietspaden toegestaan. De bomenranden rond de 'groene werkkamers' zijn tevens bestemd als 'Groen', met de verplichting om opgaand groen te realiseren. Als bebouwing zijn binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De Ambachtsezoom alsmede de hoofdontsluiting van het nieuwe bedrijvenpark Ambachtsezoom en de ontsluitingslussen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens onder meer groen, water en parkeervoorzieningen toegestaan. Ook binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

De gronden binnen de bestemming 'Water' zijn bestemd voor de waterhuishouding, waterlopen en waterberging, met bijbehorende bermen, groenvoorzieningen, eilanden, kunstwerken en kunstobjecten. Ook de Middentocht en overige watergangen welke in het kader van de wateropgave voor het nieuwe bedrijventerrein noodzakelijk zijn, zijn specifiek bestemd voor 'Water'. Binnen de

bestemming zijn ter plaatse van de Middentocht, middels de aanduiding 'gemengd', paviljoens toegestaan ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen behorende bij of gerelateerd aan de bedrijvigheid.

Leiding – Gas

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is opgenomen ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de ter plaatse aanwezige aardgastransportleidingen. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de gasleiding worden opgericht. Daarnaast is aan deze dubbelbestemming een uitgebreid omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, voor onder meer grondroerende werken en werkzaamheden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de dubbelbestemming kan komen te vervallen bij buitengebruikstelling van de leidingen.

Ten behoeve van de leidingen die nu nog naar het bestaande afblaasventiel binnen het plangebied lopen, maar die bij ingebruikname van het nieuwe afblaasventiel komen te vervallen, is specifiek de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 2' opgenomen. Deze komt van rechtswege te vervallen bij ingebruikname van het nieuwe afblaasventiel.

Leiding – Water

De dubbelbestemming 'Leiding - Water' is opgenomen ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de ter plaatse aanwezige (deels te verleggen) drinkwatertransportleiding. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de waterleiding worden opgericht. Daarnaast is aan deze dubbelbestemming een uitgebreid omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, voor onder meer grondroerende werken en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden voor delen van het plangebied, welke volgen uit het verrichte archeologische onderzoek (zie paragraaf 7.8). De bebouwingsmogelijkheden zijn hier in beginsel zeer beperkt, tenzij kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn of worden aangetast. Een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Archeologisch vervolgonderzoek is voor deze gebieden meestentijds noodzakelijk alvorens (bouw)werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Algemene regels

Antidubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mag worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Ook zijn bepalingen opgenomen voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbodsbepaling opgenomen voor strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

Rond de bestaande en de nieuwe locatie van het binnen het plangebied gelegen gasafblaasventiel zijn de aanduidingen 'veiligheidszone – gasafblaasventiel - 1' (voor bestaande locatie) en 'veiligheidszone – gasafblaasventiel - 2' (voor nieuwe locatie) opgenomen. Binnen deze zones mag niet zonder meer gebouwd worden, maar dient rekening gehouden te worden met veiligheidsvoorschriften. Hiertoe dient overleg met de Gasunie gevoerd te worden. Bepaald is dat de veiligheidszone rond de oude locatie, met bijbehorende regels, van rechtswege komt te vervallen bij ingebruikstelling van de

nieuwe locatie.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van maximum toegestane maten, percentages en oppervlaktes. De criteria voor toepassing van deze afwijking zijn hierin tevens opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor beperkte overschrijdingen of verschuivingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van (technisch) betere realisatie van projecten of correctie van afwijkingen.

Daarnaast voor de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' opgenomen dat de bestemmingen ter plaatse van deze aanduiding mogen worden gewijzigd om een andere situering van de ontsluitingslus en vergroting van de aangrenzende 'groene werkkamer' mogelijk te maken.

Overige regels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent parkeren.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

In deze bepaling wordt inhoud gegeven aan het overgangsrecht betreffende bouwwerken en het gebruik, met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft het beleidskader weer op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, waarbinnen onderhavig bestemmingplan wordt opgesteld.

5.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. Vanaf 2020 neemt de beroepsbevolking niet meer toe. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet. Verder wordt genoemd het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden. In het plangebied of haar directe omgeving is geen sprake van Natura 2000-gebieden of EHS.

Conclusie

Aangezien het nieuwe bedrijventerrein met name gericht is op lokale en regionale ondernemers, vormt het een impuls voor de werkgelegenheid. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

5.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. In de visie is het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid en het mobiliteitsbeleid vastgelegd. In de visie staan vier rode raden centraal:

- Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
- Het vergroten van de agglomeratie;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het bevorderen van de transitie naar een water en energie-efficiënte samenleving.

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Voor bedrijventerreinen wil de provincie de match tussen vraag en aanbod verbeteren. De huidige mismatch is kwalitatief en kwantitatief van aard, en er is te weinig ruimte voor functiemenging. De provincie houdt hierbij vast aan de reservering voor bedrijventerreinen die reeds lange tijd geagendeerd staan binnen het zogenaamde 'bestaand stedelijk gebied', waaronder Ambachtsezoom.

De vraag naar functiemenging in stedelijke gebieden neemt toe. Op bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 kan sprake zijn van functiemenging met bijvoorbeeld wonen, zoals middels woon-werkunits. Bedrijventerreinen in milieucategorieën 4 en 5 zijn echter alleen bestemd voor bijpassende bedrijven. Op terreinen van milieucategorie 3, zoals Ambachtsezoom, is menging met andere functies mogelijk, mits dit het functioneren van het bedrijventerrein als zodanig niet belemmert. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat woningbouw op die terreinen niet mogelijk is. Binnen die uitgangspunten is het is aan gemeenten om te beoordelen of menging ook daadwerkelijk gewenst is.

De samenwerkende gemeenten stellen regionale visies op voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. De schaal van deze regionale visies is afgestemd op de markt voor de desbetreffende functie. Deze regionale visies zijn afgestemd op de behoefteramingen die door de provincie zijn vastgesteld. De regionale visies worden periodiek geactualiseerd op basis van kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen in de behoefteraming. Indien een regionale visie voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen of detailhandel ontbreekt, beoordeelt de provincie in overleg met de gemeente welke plannen passen binnen de lokale behoefteraming. Voor de Drechtsteden geldt 'De Drechtse Poort' (zie paragraaf 5.3) bijvoorbeeld als regionale visie op bedrijventerreinen.

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt passen binnen de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Verordening Ruimte 2014 provincie Zuid-Holland

De Verordening Ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. Het plangebied ligt op grond van deze verordening buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Voor ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD geldt dat deze opgenomen dienen te zijn op de zogenaamde '3 ha kaart' en in een bijbehorende tabel in het Programma Ruimte. Bij partiële herziening, vastgesteld door Provinciale Staten de dato 29 juni 2016, is Ambachtsezoom opgenomen in paragraaf 2.2.1 op de 3 ha kaart en toegevoegd aan de bijbehorende tabel 2 'Bedrijventerreinen zachte capaciteit', in het Programma Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is verankerd in de Verordening Ruimte 2014. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er dienen drie stappen te worden doorlopen. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de

betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In paragraaf 6.2 wordt uitgebreid op de ladder duurzame verstedelijking voor onderhavig bestemmingsplan ingegaan.

Ruimtelijke kwaliteit / kwaliteitskaart

In artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte is bepaald dat indien een ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), deze uitsluitend wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Op grond van de 'Kwaliteitskaart' bij de Visie Ruimte en Mobiliteit gelden de volgende gebiedskenmerken met bijbehorende (relevante) richtpunten:

- Water als structuurdrager:
 1. ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem;
 2. ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt;
 3. ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.
- Rivierdeltacomplex:
 1. ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden;
 2. ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.
- Steden en dorpen:
 1. ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
 2. ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
 3. bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Op kaart 7 'Beschermingscategoriën ruimtelijke kwaliteit' bij de Verordening Ruimte 2014 kent het plangebied geen specifieke beschermingscategorie.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Ambachtsezoom is een integraal stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, waarbij specifiek aandacht is besteed aan de inpassing en overgang naar de omgeving (zie hoofdstuk 3). In het Handboek Beeld is dit nader uitgewerkt. De Middentocht en aangrenzende rationale verkaveling zijn een vertaling van het bestaande polderlandschap in het rivierdeltalandschap en vormen een belangrijke, zichtbare drager van de stedelijke groen- en waterstructuur. Middels de groene werktuinen en de groene etalage wordt een zorgvuldige overgang naar de bestaande woningen aan De Baak respectievelijk de Ambachtsezoom met aangrenzende groenzones gerealiseerd. De maatregelen die hiertoe strekken zijn ook in juridische zin geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan (maatbestemmingen voor de (groen-blauwe) hoofdstructuur, lagere bouwhoogtes, beperkter bebouwingspercentage, groene invulling, lagere milieucategorie e.d.). Langs de bestaande agrarische kavels aan de zuidoostzijde van het plangebied is specifiek een doorgaande watergang gepland, om ontoegankelijkheid en rust voor deze kavels, die agrarisch in gebruik zijn, te borgen. Ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van het watersysteem is een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

Er is derhalve sprake van een zorgvuldige borging van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling, met inachtneming van de omgeving. Omwille van een haalbare fasering binnen de plantermijn wordt middels onderhavig bestemmingsplan uitsluitend de eerste fase van het bedrijvenpark mogelijk gemaakt, waarbij de gronden ter plaatse van de tweede fase vooralsnog ongewijzigd (agrarisch) gebruikt kunnen worden.

Bedrijven

Volgens de Verordening Ruimte moeten op nieuwe bedrijventerreinen bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (passend bij de omgeving van het bedrijventerrein) mogelijk worden gemaakt. In de paragrafen 3.6 en 7.1 is aangegeven waarom op Ambachtsezoom bedrijven tot en met categorie 3.2 mogelijk worden gemaakt, op basis van een inwaartse zonerings. In dit Programma Ruimte is Ambachtsezoom niet als ruimtereservering, maar reeds als (planmatig) bestaand bedrijventerrein meegenomen. De uitgangspunten voor Ambachtsezoom, met inzet op een modern-gemengd bedrijventerrein voor zowel lokale ondernemers als ook enkele logistieke bedrijven, zijn ook regionaal besproken.

Verder is in het Programma Ruimte aangegeven dat met name in de Stadsregio Rotterdam het kwalitatieve en kwantitatieve tekort aan bedrijventerreinen aanzienlijk is. Een deel hiervan wordt opgevangen op terreinen in de subregio Drechtsteden. Mede tegen dit licht zal Ambachtsezoom worden ontwikkeld conform de gemaakte subregionale afspraken. Deze afspraken zijn besproken binnen het Regionaal Economisch Overleg (REO) Zuid-Holland Zuid.

Kantoren

Voor kantoren geldt dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging zijn toegestaan. In de provinciale verordening wordt geen maximum gesteld aan het aantal kleinschalige zelfstandige kantoren. Binnen het bestemmingsplan Ambachtsezoom is er voor gekozen om op het bedrijventerrein maximaal 3 zelfstandige kantoren toe te staan, met een maximum van 1.000 m² per vestiging, vooral ten behoeve van kleinschalige lokale ondernemers. Verder zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak, met een maximum van 3.000 m², conform het provinciaal beleid.

Bedrijfswoningen

De Verordening Ruimte 2014 laat alleen (nieuwe) bedrijfswoningen toe als dit niet ten koste gaat van het functioneren en de toelaatbaarheid van bedrijven in de hogere milieucategorieën. Op Ambachtsezoom worden, vanuit het oogpunt van een goede aanhechting met de bestaande omgeving én vanuit het oogpunt van (beperkte) functiemenging, woon-werkunits toegestaan binnen de 'woon-werktuinen'. Zoals in paragraaf 7.1 nader toegelicht gaat dit niet ten koste van de toelaatbaarheid van bedrijven in hogere milieucategorieën. Ambachtsezoom voldoet derhalve aan deze bepaling van de verordening.

Detailhandel

De Verordening stelt dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, nieuwe detailhandel mogelijk maken. De verordening laat buiten centra de volgende nieuwe detailhandel toe:

- Detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en branden explosiegevaarlijke goederen;
- Kleinschalige detailhandel tot een bruto vloeroppervlak van in totaal 200 m² zoals buurt- en gemakswinkels en bij sport-, culturele, medische, onderwijs-, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, benzinstations en op OV-knooppunten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of knooppunten;
- Grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto-vloeroppervlak en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi op PDV-locaties.

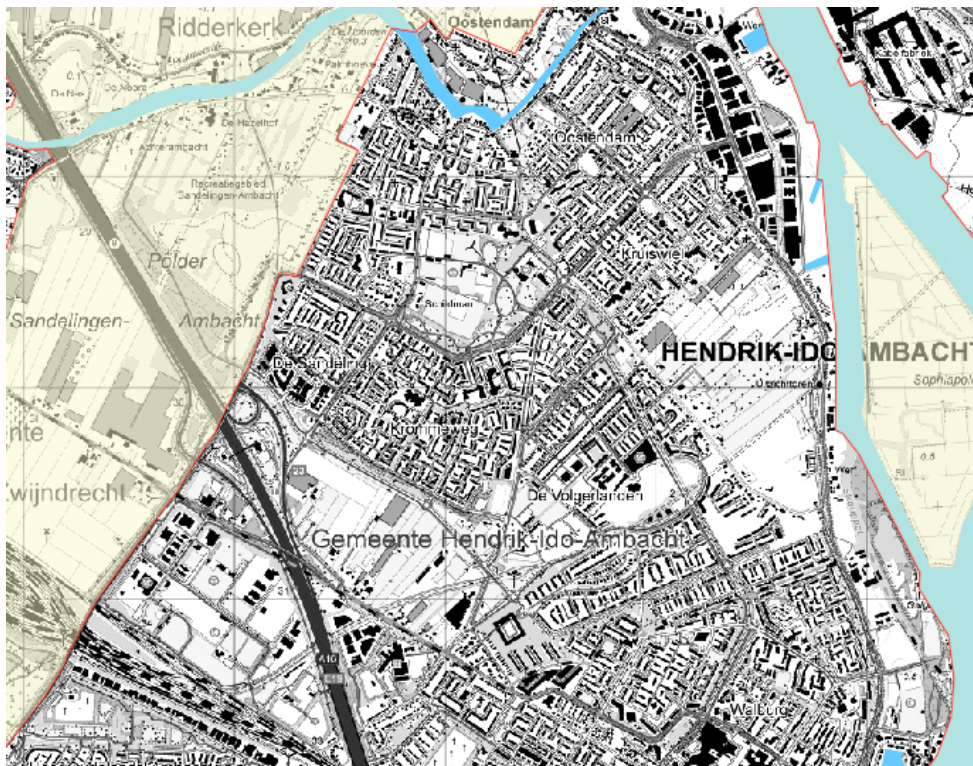
Ambachtsezoom is in de verordening niet aangewezen als PDV-locatie

- Tuincentra met een brutovloeroppervlak van minimaal 1.000 m² indien dit in overeenstemming is met de regionale visie detailhandel en is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen sprake is van onaanvaardbare leegstand. Er moet advies aan het Regionaal Economisch Overleg worden gevraagd en zo nodig moet een distributieplanologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- Bouwmarkten met een brutovloeroppervlak van minimaal 1.000 m² indien dit in overeenstemming is met de regionale visie detailhandel en is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen sprake is van onaanvaardbare leegstand. Er moet advies aan het Regionaal Economisch Overleg worden gevraagd en zo nodig moet een distributieplanologisch onderzoek (DPO) worden uitgevoerd. Voor Ambachtsezoom is middels een DPO onderzocht of vestiging van een bouwmarkt haalbaar is, maar het DPO gaf een negatief advies.

Binnen Ambachtsezoom zijn onder voorwaarden twee benzinestations, zonder verkoop van LPG, toegestaan. Daarbij geldt dat binnen de gemeente het totaal aantal benzinestations niet toe mag nemen. Voor het overige is geen detailhandel mogelijk gemaakt. Daarmee wordt aangesloten bij de bepalingen in de verordening.

Ecologische Hoofdstructuur

Gronden die tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) behoren worden zodanig bestemd dat de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet significant beperkt wordt. Binnen onderhavig plangebied of in de directe nabijheid daarvan is geen sprake van gronden die tot de EHS behoren.



figuur 5.1: Provinciale bebouwingscontouren



figuur 5.2: Ecologische hoofdstructuur

Beleidsvisie Duurzaamheid en milieu (2013-2017)

De Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu 2013-2017 is op 27 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland. Hoofddoel van de provincie is om van Zuid-Holland een duurzame Europese economische topregio te maken. Om de economische kracht van Zuid-Holland te versterken is een goed vestigings- en leefklimaat van doorslaggevend belang, waar een duurzame en gezonde leefomgeving onderdeel van uitmaakt.

In de beleidsvisie duurzaamheid en milieu staat de bescherming en verbetering van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de fysieke leefomgeving centraal. Deze beleidsvisie heeft drie pijlers:

- duurzaamheid;
- milieubeleid en
- uitvoering.

Het duurzaamheidsdeel beschrijft hoe de provincie op haar wettelijke en/of kerntaken - ruimte, economie, mobiliteit, groen en water - invulling geeft aan duurzaamheid. Bij alle hoofdopgaven van deze provinciale taken wordt ingezet op duurzaamheid, waarbij er de nodige synergie is tussen sectoren en beleidsvelden en deze elkaar dus versterken. Zo werken ruimte, bereikbaarheid, economie en milieu samen aan economische intensivering en ruimtelijke verdichting rond multimodaal bereikbare centra en knopen. Toevoeging van groen en water voegt hier extra leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid toe.

Daarnaast beschrijft de visie de milieubeleidskaders voor bodemsanering en de kwaliteit van lucht, geluid en externe veiligheid. Hierbij staat de menselijke gezondheid centraal en wordt gestreefd naar een schone, stille en veilige leefomgeving. Ook beschrijft de visie de kaders voor uitvoering van het milieubeleid. Een groot deel van de uitvoering gebeurt door de regionale uitvoeringsdiensten.

Met de kaders geven de provincie en uitvoeringsdiensten sober en doelmatig invulling aan de wettelijke milieutaken. De nadruk ligt hierbij op het halen van wettelijke nationale en Europese normen. Daar waar verder wordt gegaan dan de norm is dit om meer ruimte te scheppen voor economische ontwikkeling.

Bij het ontwerp van het bedrijventerrein Ambachtsezoom is sterk ingezet op leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid. Meer hierover bij de beschrijving van het plan in hoofdstuk 3. Milieuaspecten als

lucht, geluid en externe veiligheid worden nader belicht in hoofdstuk 6 van deze toelichting.

Conclusie

De ontwikkeling van bedrijvenpark Ambachtsezoom is passend in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Nut en noodzaak zijn afdoende aangetoond; de ontwikkeling is opgenomen op de 3 ha kaart bij het Programma Ruimte. De ruimtelijke kwaliteit is geborgd in de vorm van een integraal plan met oog voor de bestaande omgeving.

5.3 Regionaal beleid

Als gevolg van de effecten van de economische laagconjunctuur kiest de regio Drechtsteden voor drie prioriteiten: economie, arbeidsmarkt/kennisinfrastructuur en woonklimaat. Het regionale beleid is vastgelegd in een aantal strategische visiedocumenten.

Nota Ruimte Geven (2006)

Voor de Drechtsteden is een streefbeeld geformuleerd: 'Samen stad aan het water'. Daartoe zijn in de nota 'Ruimte Geven', die een herijking is van de Structuurvisie Drechtsteden 2030 (1997), regionaal relevante beleidskeuzen vastgelegd die moeten leiden tot een ruimtelijke hoofdstructuur passend in de lijn van het genoemde streefbeeld.

Centrale opgave voor het ruimtelijk kader is om de hoogwaardige ruimtelijke vertaling te maken van het streefbeeld 'samen stad aan het water'. Niet alleen in bestuurlijk zin (de Regio met een hoofdletter als samenwerkende gemeenten), maar vooral ook functioneel (de regio met een kleine letter als gebied waarbinnen het overgrote deel van de activiteiten van de inwoners plaatsvindt). Dat betekent dat de functionele regio een uitgebalanceerd pakket aan woonmilieus en voorzieningen biedt en dat de bestuurlijke Regio er zorg voor draagt dat dit pakket zich met kwaliteit kan blijven ontwikkelen.

Alle regio's hebben daarbinnen hun eigen evenwicht. Deze 'balanced region' hoeft niet alle denkbare functies en gebruikers van ruimte binnen haar grenzen te hebben. Maar wel een bij haar inwoners en bedrijven passend totaalpakket aan kwaliteiten. Tegelijkertijd vormen die mensen en organisaties deel van de kwaliteiten van de regio. Die kwaliteiten zijn in vijf thema's samen te vatten:

- het woonklimaat;
- de regionale business-to-business-economie;
- de regionale consumenteneconomie;
- recreatie en toerisme;
- verkeer en vervoer.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft de inhoud en uitgangspunten van de Nota Ruimte Geven vertaald naar het gemeentelijk schaalniveau. Het gaat onder meer om het creëren van ruimte langs de A16 voor bedrijvenlocaties. Met Ambachtsezoom wordt daaraan invulling gegeven.

De Drechtse Poort – bedrijventerreinenstrategie (2007)

Middels het strategisch document 'De Drechtse Poort' heeft de regio Drechtsteden gekozen voor één gezamenlijke regionale koers die richting geeft aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Alblasterdam, 's-Gravendeel, Dordrecht, Sliedrecht, Papendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De strategie beslaat de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

In 'De Drechtse Poort' wordt op basis van een grondige analyse onderbouwd dat aan de randen van de regio de grootste ontwikkelingskansen liggen, voor uitbreiding en voor nieuwe sectoren. Investeren in deze gebieden moet de regionale economie vergroten en diversifiëren. Om hier vorm aan te geven zijn zogenaamde hotspots aangegeven. Deze investeringshotspots vormen het moderne visitekaartje van de Drechtsteden.

Als gemeente met groeipotentie, voor woon- maar ook werkmilieus heeft Hendrik-Ido-Ambacht een belangrijke functie in de regio. Als hotspot langs de A15 en A16 wordt in de visie dan ook ruimte gezien binnen Hendrik-Ido-Ambacht voor circa 30 ha bruto nieuw bedrijventerrein.

Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen (2009)

De Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen Drechtsteden vloeit voort uit de bedrijventerreinenstrategie 'Drechtse Poort' en geeft handen en voeten aan de opgave die in de regionale bedrijventerreinenstrategie is gesteld.

De rol van de regio in beheer en (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt steeds groter. De regio Drechtsteden werkt daarom actief aan het versterken van de concurrentiepositie van haar bedrijventerreinen, door voorraad en plannen vanuit een regionale strategie te benaderen. Voor het beleid dat in de 'Drechtse Poort' is ontwikkeld, zijn in de Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen nadere instrumenten uitgewerkt.

De bedrijventerreinenstrategie definieert de regionale opgave en ambitie voor beleid. De strategie stelt de doelstellingen van de Drechtsteden tot 2020 vast. De regio ontwikkelt ca. 110 hectare netto aan nieuwe bedrijventerreinen voor 2020. Deze terreinen, waaronder Ambachtsezoom, bevinden zich aan de goed bereikbare randen van de regio, de zogenaamde hotspots.

De ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen in de Drechtsteden is schaars. De nieuwe locaties op de 'hotspots' aan de randen van de regio dienen dan ook een meerwaarde voor de regio te vormen, door te voorzien in kavels en voorzieningen die in de regio nog niet voorkomen. Nieuwe terreinen vormen daarmee een aanvulling op de bestaande voorraad. Daarnaast kan het ontwikkelen van nieuwe locaties lucht bieden voor schuifruimte op oudere terreinen.

De nieuw te ontwikkelen terreinen vormen een aanvulling op de bestaande voorraad. Ze onderscheiden zich door:

- Een oriëntatie op weg en ruimere regio door zichtbaarheid vanaf de snelweg
- Grote maat en schaal
- Droog en goed bereikbaar

Actualisatie Regionale Bedrijventerreinenstrategie (2016)

Het regionale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen is vastgelegd in de periode 2007 - 2009 en bestaat zoals bovenstaand toegelicht onder meer uit de volgende documenten:

- Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden, 'De Drechtse Poort, samen stad aan het water', 2007
- Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen Drechtsteden, 2009

In 2012 is hieraan een 'Uitvoeringsprogramma Bedrijventerreinen Drechtsteden' (UPB) toegevoegd, waarin met name de herstructureringsopgave wordt beschreven, incl. de financiering daarvan (met ruime inzet van rijks- en provinciale bijdragen). Het UPB is de eerste keer in 2014 gemonitord.

Al deze documenten gaan met name over de fysieke kant van de bedrijventerreinen: programmering van plancapaciteit en fysieke herstructureringsopgaven en aandacht voor de fysieke condities op de terreinen. Deze documenten zijn ook sterk aanbodgericht.

Het in deze periode geformuleerde beleid dateert grotendeels nog van voor de economische crisis. Grote veranderingen in de markt voor bedrijventerreinen hebben sindsdien plaatsgevonden (lagere economische groei, afnemende behoefte aan bedrijvenlocaties, toegenomen leegstand) en ook het rijks- en provinciale beleid t.a.v. bedrijventerreinen is sterk veranderd (sterke sturing door provincie op programmering, verankering van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als nieuw sturingsinstrument in het Besluit Ruimtelijke Ordening en de provinciale Verordening Ruimte, en het opdrogen van rijks- en provinciale financiële bijdragen in herstructureringsprojecten).

Inmiddels is het denken over bedrijventerreinen veranderd: van aanbodgericht naar vraaggericht: wat zijn de specifieke behoeften van ondernemers (niet alleen in fysiek-ruimtelijke zin, maar ook op het terrein van arbeidsmarkt, kennis en innovatie) en hoe kunnen die gefaciliteerd worden. Het vestigingsklimaat wordt door meer onderwerpen bepaald dan alleen de fysieke omgeving en bereikbaarheid van een terrein. Kortom: er zijn voldoende redenen om het bedrijventerreinenbeleid van de regio Drechtsteden te actualiseren.

Daartoe wordt momenteel de 'Actualisatie Bedrijventerreinenstrategie Drechtsteden 2016' opgesteld. Dit document is inmiddels vastgesteld in het Drechtstedenbestuur, maar nog niet in de Drechtstraad

(volgens planning: oktober 2016). In deze regionale bedrijventerreinenstrategie wordt ook stilgestaan bij de ontwikkelingen rondom Ambachtsezoom. Daarbij staat aandacht voor een zorgvuldige, marktconforme en gefaseerde ontwikkeling, zoals in onderhavig bestemmingsplan gefaciliteerd wordt, voorop.

Kantorenvisie Drechtsteden (2015)

In navolging van de regionale kantorenstrategie 'High Five' uit 2007 is in mei 2013 de concept Kantorenstrategie Drechtsteden 2013 behandeld in het Drechtstedenbestuur. Het Drechtstedenbestuur had gevraagd om een geactualiseerde en toekomstbestendige kantorenstrategie. Toekomstbestendig wil in dit verband zeggen: een kantorenstrategie die aansluit bij de verwachte marktvrage en die past in lokale, regionale en provinciale beleidsdoelen en die voldoende flexibel is om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

Doel daarbij is dat de Drechtsteden ruimte willen bieden aan de ontwikkeling van kantoren op locaties die een versterking leveren van de regionale economische en ruimtelijke structuur. Dat zijn locaties die goed ontsloten zijn voor openbaar vervoer en auto. Het juiste kantoor op de juiste locatie. Maar tegelijkertijd het terugdringen van het aanbod, zowel de voorraad aan nieuwe plannen als het bestaande aanbod / leegstand, teneinde de balans in kwantitatieve en kwalitatieve zin te herstellen.

De concept Kantorenstrategie Drechtsteden omvat de volgende elementen:

1. Kernbegrip in de kantorenstrategie Drechtsteden is maatwerk: maatwerk bij de leegstands aanpak en maatwerk bij beheersing van de planvoorraad. En bij maatwerk hoort een tweede kernbegrip: samen met marktpartijen streven naar goede oplossingen, en niet het verplicht stellen van bepaalde keuzes.
2. Terugbrengen van de plancapaciteit tot reële proporties. Tot 2020 is de plancapaciteit 145.000 m² bvo tegenover een nieuwbouwbehoefte van 50.000 m². Dit staat niet in verhouding.
3. Toepassing van de SER-ladder: pas nieuwbouw als hergebruik leegstand niet mogelijk blijkt. Maar de bouwstopgedachte (geen nieuwbouw voordat de leegstand tot frictieniveau is teruggebracht) wordt afgewezen: er is altijd vraag naar nieuwe kantoren voor nieuwe kantoorconcepten (Het Nieuwe Werken). Een bouwstop blokkeert de verduurzaming van de voorraad.
4. De elementen 2. en 3. vragen om ruimtelijke keuzes: op welke plekken wordt kantoorontwikkeling gestimuleerd en op welke plekken juist niet. Criteria bij deze keuzes zijn: marktpotentie van de locatie en bijdrage aan versterking van de ruimtelijke structuur en kwaliteit. Dat betekent een focus op 'voorkeurslocaties', knooppunten met een stevig multifunctioneel programma en een multimodale bereikbaarheid (OV en auto). Deze ruimtelijke keuzes zijn sturend voor zowel de programmering van plancapaciteit als de leegstands aanpak.
5. Toepassing van de 80 – 20 % regel: minimaal 80% van de nieuwbouw dient op de voorkeurslocaties plaats te vinden, met ruimte voor maatwerk op overige locaties.
6. Een heldere rolverdeling tussen overheden en marktpartijen:
 - a. Bij het beheer van de bestaande voorraad, de leegstands aanpak en de realisatie van nieuwbouw hebben marktpartijen (vastgoedeigenaren, gebruikers, makelaars) de primaire rol. De gemeente faciliteert goede initiatieven.
 - b. Bij beheersing van de plancapaciteit van nieuwe plannen heeft de gemeentelijke overheid de voortrekkersrol in relatie tot haar publiekrechtelijke bevoegdheid.
7. 'Faciliteren van privaat initiatief' is gemakkelijk gezegd. Het moet echter concreet worden in de vorm van: flexibel en creatief meedenken met initiatieven uit de markt en een slagvaardige toetsing van plannen, snel schakelen tussen commerciële belangen en gemeentelijk beleid en belangen. De markt van 2013 is anders dan de markt van 2007. Een marktomslag die ook een cultuuromslag nodig maakt bij gemeenten.
8. De Drechtsteden maken regionale afspraken en spelregels over sturing op planvoorraad, toepassing van de SER-ladder en leegstands aanpak.

De Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden (vraag, aanbod, plancapaciteit) wordt jaarlijks opgesteld. Hierdoor is er in de Drechtsteden is een goed beeld van de regionale kantorenmarkt - voorraad, aanbod, leegstand en transformatie - via de jaarlijkse kantorenmonitor die wordt uitgevoerd door het Onderzoekcentrum Drechtsteden. Ook wordt er actief transformatiebeleid gevoerd.

De nieuwbouwvraagruimte voor Zuid-Holland Zuid in de VRM in de periode 2013 - 2030 bedraagt 125.000 m. Deze raming is gebaseerd op twee vraagruimtes die de provincie eerder heeft laten uitvoeren door Stec en EIB. Het aandeel van de Drechtsteden in de kantorenmarkt van de regio Zuid-Holland Zuid wordt geschat op 70 à 80 %. Met dit als uitgangspunt geldt een subregionale verdeling voor Zuid-Holland Zuid tot 2030 waarbij voor de regio Drechtsteden een vraag van maximaal 100.000 m² wordt geraamd. In de geactualiseerde regionale kantorenvisie van Drechtsteden wordt de nieuwbouwbehoefte tot 2030 dan ook geraamd op 87.500 - 100.000 m².

Geëdeputeerde Staten (GS) heeft de Kantorenvisie Drechtsteden aanvaard als kader voor verantwoording van de kantorenopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in art. 2.1.1 lid 3 en art. 2.1.2 lid 2a van de Verordening ruimte 2014. Hiermee hebben bestemmingsplannen met kantoren die passen binnen de aanvaarde regionale visie voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Deze aanvaarding geldt tot 1 juli 2018.

Bedrijventerrein Ambachtsezoom wordt specifiek benoemd als ontwikkellocatie bij de aanvaarding van GS; hier worden zelfstandige kantoren slechts zeer beperkt toegelaten (tot in totaal 3.000 m²), conform het provinciaal beleid.

Economische visie Drechtsteden (2008)

De ruimtelijk economische visie Drechtsteden zet in op een herontdekking van de Drechtsteedse identiteit en een nieuwe oriëntatie op de scharnierfunctie van de regio. In 2020 dienen de Drechtsteden zich te hebben ontwikkeld tot een complete, leefbare en samenhangende stadsregio met het water en de oevers als bindende en onderscheidende kwaliteit.

De economische focus op de rivieroevers en de gunstige ligging aan meerdere, verschillende gebieden vormen de grootste kansen voor economische onderscheiding. Om die kansen te benutten moet de regio haar oevers herontdekken en zich profileren als een complete, leefbare regio.

De uitwerking van het regionaal economisch beleid richt zich op vier schaalniveaus:

- Internationaal positioneert de regio zich als specialist in de deltatechnologie: slimme waterbouw met aandacht voor ecologie.
- Op nationaal niveau biedt de gunstige ligging kansen voor verbreding van de regionale economie.
- Regionaal streeft de regio naar een concurrerende positie als complete stedelijke regio.
- Lokaal wordt aan de waterfronten en rivieroevers gewerkt aan leefbare en onderscheidende leefmilieus.

Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden (2013)

In 2002, ten tijde van de vorige regionale detailhandelsvisie stond het in goede banen leiden van de groei nog voorop. Deze situatie is in de huidige tijd echter geheel anders en er ligt daardoor ook een geheel andere opgave: het vertalen van de grote veranderingen die afkomen op de retail naar een robuuste basisstructuur van winkelgebieden.

Het regionale beleid ten aanzien van het detailhandelsdeel is daarom in 2013 geactualiseerd, resulterende in een visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de regio waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de huidige trends en ontwikkelingen op het vlak van detailhandel.

Kern van de regionale detailhandelsvisie is het volgende:

Voor alle zes Drechtsteden gemeentes telt overkoepelend dat de plannen m.b.t. detailhandel zich vooral gaan richten op een kwalitatieve versterking van de winkelgebieden middels modernisering of gerichte toevoegingen/verplaatsingen in plaats van grootschalige uitbreidingen. Dit past bij de regionale opgave en huidige marktsituatie.

De regio kan een belangrijke rol vervullen in gezamenlijke aansturing van opgaven. Juist omdat veel van de uit te voeren acties op lokaal niveau liggen kan een onderlinge uitwisseling van kennis en informatie van grote waarde zijn. Dat geldt zowel voor de versterking van perspectiefrijke centra als voor de aanpak van de herstructurering op lokaal niveau. Ook beleid voor internethandel dient

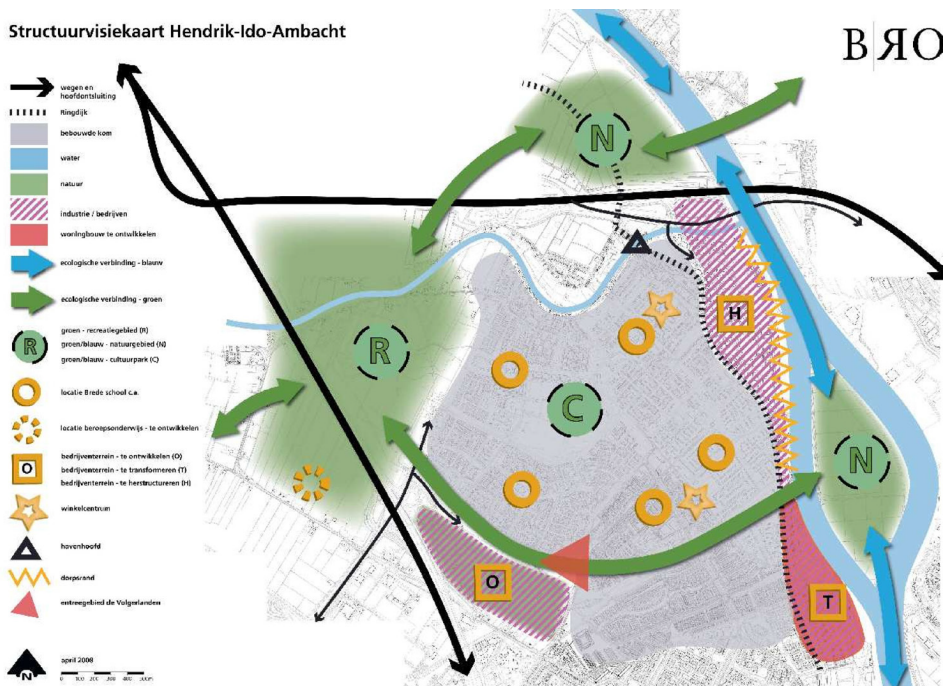
regionaal te worden afgestemd.

5.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie en Structuurvisie

Op 6 juli 2009 is de Structuurvisie 'Hendrik-Ido-Ambacht - Waar de Waal stroomt' vastgesteld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De Structuurvisie biedt het kader voor bestemmingsplannen.

Gelijktijdig aan het traject van de Structuurvisie is de Toekomstvisie opgestart, met het thema 'Aandacht voor Ambacht'. Deze visie beschrijft de ontwikkelingsrichting van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht vanuit enkele scenario's. Met behulp van deze scenario's zijn de maatschappelijke ontwikkelingen en trends voor de lange termijn verkend en vertaald voor de Ambachtse situatie. De Toekomstvisie vormt daarmee het strategische uitgangspunt voor de toekomstige richting waarin Hendrik-Ido-Ambacht zich zal kunnen (en moeten) bewegen.



figuur 5.3: structuurvisiekaart Hendrik-Ido-Ambacht (bron: BRO)

Een groot aantal keuzes en ambities die in de Toekomstvisie benoemd worden, heeft ruimtelijke consequenties. Een ambitie om bijvoorbeeld te voorzien in de eigen woningbehoefte, vraagt om een ruimtelijke vertaling in de structuurvisie. Anderzijds bepalen de ruimtelijke mogelijkheden het realiteitsgehalte van de ambities. De Toekomstvisie en Structuurvisie zijn met elkaar verbonden en beïnvloeden elkaar.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat naast herstructurering van bedrijventerreinen, ook uitbreiding nodig is. Het areaal aan bedrijventerrein zal worden vergroot met het bedrijventerrein Ambachtsezoom (voorheen bekend als Langeweg-Zuidwende). De precieze profilering van het bedrijventerrein van 20 ha (netto) was ten tijde van opstellen van de structuurvisie nog niet bekend, maar gestreefd zal worden naar een hoogwaardige en representatieve invulling.

Ambachtsezoom is als project opgenomen in de structuurvisie. Gezien de nabije ligging van de aansluiting met de A16 en ligging nabij de bebouwde kom en gezien de ligging langs een ecologische verbindingzone worden hier kansen gezien voor een uniek werklandschap, waarin arbeidsintensieve bedrijvigheid, groen en water tezamen in één concept worden verenigd.

Ruimtelijke visie entreezone De Volgerlanden

Voor het gebied aan de westzijde van De Volgerlanden is een aparte visie opgesteld. In dit gebied komen enkele infrastructurele lijnen bijeen, en zijn enkele ontwikkelingslocaties gelegen: Ambachtsezoom (voorheen bekend als Langeweg-Zuidwende), Nebiprofa-terrein en fase 6 van De Volgerlanden. Belangrijkste vragen waar antwoord op is gegeven zijn hoe de verschillende plandelen op elkaar kunnen worden afgestemd, hoe te komen tot een representatieve entree vanuit de A16 en hoe de ecologische verbindingzone tussen De Volgerlanden en Ambachtsezoom vormgegeven zou kunnen worden. Daarbij is tevens gekeken naar de functionele en ruimtelijke mogelijkheden van voornoemde gebiedsdelen/ontwikkelingslocaties.

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan vormt het beleidsmatig kader om te komen tot een gestructureerd groenbeleid. Een groenbeleid dat zich richt op het creëren van een balans tussen de kwaliteit en de beschikbare middelen. Het Groenstructuurplan biedt daartoe een kader voor beleid, ontwerp, (her)inrichting en het onderhoud van het openbare groen. Voor de verschillende buurten is een streefbeeld uitgewerkt. In het groenstructuurplan zijn de belangrijkste structuren opgenomen, verdeeld in een hoofdgroenstructuur, waaronder de in het plangebied gelegen ecologische verbindingzone, en een secundaire groenstructuur.

Boombeleidsplan en Beeldkwaliteitsplan Groen

In het boombeleidsplan, dat in 2009 is vastgesteld, wordt aandacht besteedt aan de vereenvoudiging van regels voor het kappen van bomen, behoud en uitbreiding van waardevolle bomen, bescherming van bomen, aanpassing van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en omgang van klachten rond bomen. In het Beeldkwaliteitsplan Groen is daarnaast het kwaliteitsniveau van het groen vastgelegd.

Waterplan van H tot Z

Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld, omdat de stedelijke watersystemen een zodanige samenhang vertonen dat ze niet los van elkaar gezien kunnen worden. In het waterplan is aangegeven hoe de gemeenten in samenwerking met het waterschap en zuiveringsschap tot een goed en gezond watersysteem kunnen komen.

Beide gemeenten gebruiken water uit de Waal voor het op peil houden en doorspoelen van hun watersysteem. Het water komt daarbij via Hendrik-Ido-Ambacht in Zwijndrecht. Het waterplan beperkt zich tot het stedelijke watersysteem binnen de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht.

Milieubeleidsplan Drechtsteden

Het Milieubeleidsplan Drechtsteden 2011-2015 is op 6 februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De Drechtsteden wil met het milieubeleidsplan een bijdrage leveren aan de duurzame ontwikkeling van de regio. Einddoel daarvan is een regio die duurzaam is en (in balans) blijft. Evenwicht vinden tussen wonen, werken, recreëren en de daarmee samenhangende gewenste milieukwaliteit en leefbaarheid in de regio is een gezamenlijke opgave.

Een regio duurzaam in balans is echter meer. Het betekent ook nadrukkelijk bewust zijn van de problemen die zich buiten de regiogrenzen voordoen, zelfs op mondiaal niveau. Denk daarbij aan klimaatveranderingen, ontbossingen enzovoort. en uiteraard aan wat dit voor de regio betekent en wat de regio er aan kan doen. Ook hier zal de regio haar verantwoordelijkheid nemen. Een regio duurzaam in balans krijgen en houden kan niet van de ene op de andere dag. Het is een proces van lange adem, dat tot ver na 2020 zal voortduren. Daarom zijn in het Milieubeleidsplan voor de komende beleidsperiode realiseerbare doelen geformuleerd, zowel voor de korte termijn (2015) als de middellange termijn (2020).

Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2015)

Op 6 juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Welstandsnota 2015' vastgesteld, met daarin opgenomen het welstandsbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Het welstandsbeleid in de gemeente is

opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

De Welstandsnota van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht bestaat uit drie onderdelen:

- Deel A: een toelichting op het welstandseleid,
- Deel B: de verschillende welstandscriteria,
- Deel C: de welstandsprocedures.

Het benoemen, inventariseren en analyseren van de lokale ruimtelijke karakteristieken en vervolgens het vertalen van deze karakteristieken naar deelgebieden en welstandscriteria, vormen de basis voor het welstandsbeleid.

Onderhavig bestemmingsplan is gelegen binnen het gebied 'Bedrijventerreinen'. Voor het bedrijventerrein Ambachtsezoom is in aanvulling op het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan (genaamd Handboek Beeld) vervangt de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het gebied 'Bedrijventerreinen' en is het handboek is het toetsingskader voor nieuwe bouwplannen. Dit 'Kwaliteitshandboek Beeld' maakt onderdeel uit van de toelichting bij dit bestemmingsplan en is in Bijlage 2 te vinden.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid nieuw bedrijventerrein

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verwachte vraag en regionale afspraken de haalbaarheid van het nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom beschreven. Hiervoor is met name gebruik gemaakt van de Regionale Bedrijventerreinenstrategie Drechtse Poort, de Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen Drechtsteden en het rapport 'Ladder-toets bedrijventerrein Ambachtsezoom' (Stec Groep, 21 juni 2016; zie Bijlage 3).

6.1 Regionale visie

In de Regionale Bedrijventerreinenstrategie voor de Drechtsteden ('Drechtse Poort', zie paragraaf 5.3) en de Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen voor de Drechtsteden (zie paragraaf 5.3) maakt bedrijventerrein Ambachtsezoom deel uit van het cluster A16 Zwijndrechtse Waard, evenals bedrijvenpark Langeweg en bedrijventerrein Bakestein in Zwijndrecht.

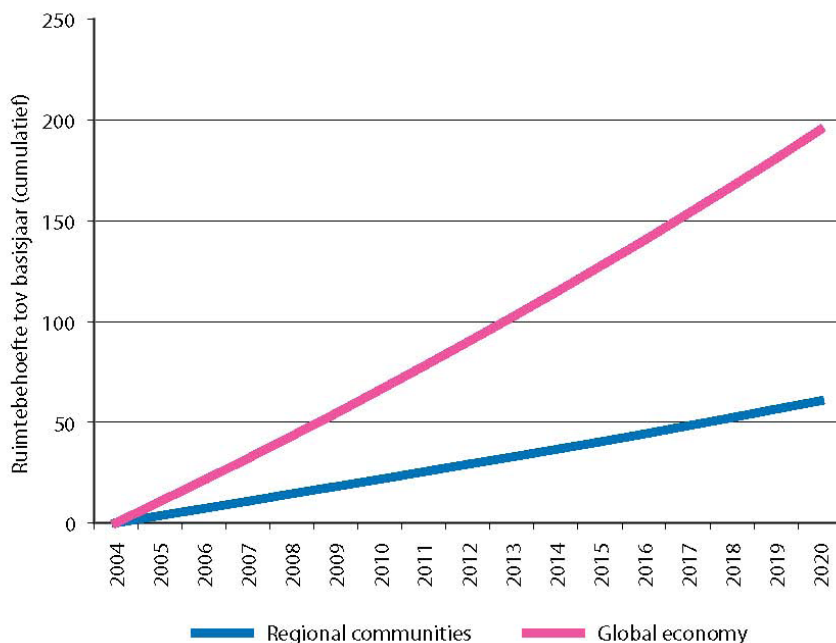
Ten behoeve van de regionale visie voor de Drechtsteden is door ABF Research een behoefteanalyse opgesteld op basis van vier door het Centraal Planbureau (CPB) geschetste scenario's:

- Global Economy (GE) gaat uit van een terugtrekkende overheid en een succesvolle mondiale handelsliberalisatie, hetgeen bevorderlijk is voor de economische groei en de werkgelegenheid. De vraag naar arbeid stijgt in dit scenario sneller dan het aanbod. De arbeidsreserve – die in de vorm van werkloosheid aanwezig is – slinkt zienderogen;
- In Transatlantic Market (TM) richt de EU zich op de VS waardoor een zekere Trans-Atlantische economische integratie tot stand komt. De economie wordt competitiever en flexibeler en gaat op de Amerikaanse lijken. Ook in dit scenario is de economische groei redelijk hoog en daalt de werkloosheid;
- In Strong Europe (SE) verloopt de Europese integratie succesvol, zowel politiek als economisch. Het sterke Europa ontwikkelt zich tot één van de supermachten in de wereld. Sociale cohesie en spreiding van welvaart staan hoog in het vaandel. Kenmerkend voor dit scenario is het gematigde ontwikkelingspatroon. De uitkomsten neigen naar het gemiddelde van alle scenario's.
- In Regional Communities (RC) zijn de Europese landen niet in staat om de welvaartsstaat te moderniseren en worden de problemen niet opgelost. Bovendien raakt de wereld gefragmenteerd in een aantal handelsblokken. Door dit alles komt de economische groei onder druk te staan. Het gevolg is dat de werkgelegenheid daalt en de kloof tussen vraag en aanbod verder toeneemt.

Gerekend is op basis van de twee uiterste scenario's: Global Economy en Regional Communities. De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de toekomst hangt met een aantal veranderende factoren samen. Vooral de ontwikkeling en samenstelling van de werkgelegenheid is daarbij van belang. Tevens zijn verschuivende locatievoorkeuren en terreinquotiënten van invloed op de toekomstige ruimteclaim.

De gunstige economische ontwikkeling leidt in het Global Economy (GE) scenario tot een voorspoedige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Deze groeiende werkgelegenheid draagt op zijn beurt weer bij aan een groeiende ruimtebehoefte. Tevens zijn de verschuivende locatievoorkeuren en het

toenemend ruimtegebruik per werknemer hier debet aan. Onder het Regional Communities scenario is sprake van een teruglopende werkgelegenheid. Dat de ruimtebehoefte in dit scenario toch nog toeneemt wordt geheel veroorzaakt door veranderende locatievoorkeuren en een toenemend ruimtegebruik per werknemer.



figuur 6.1: ruimtebehoefte in hectare t.o.v. basisjaar (bron: De Drechtse Poort)

De ruimtebehoefte ten opzichte van het basisjaar 2004 volgens de beide uiterste scenario's is onderwerp van bovenstaande figuur 6.1. In de grafiek is de ruimtebehoefte aan gemengd terrein en zeehaventerrein samengenomen. In het basisjaar was er in de regio circa 1.150 ha. netto bedrijventerrein, daarvan was nog bijna 150 ha. uitgeefbaar. Uitgaand van het hoogste scenario (GE) zal de vraag tot 2020 toenemen met circa 200 ha., waarvan 30 ha. nat terrein. In die periode zal er zo'n 45 ha. worden onttrokken. Tezamen betekent dat, dat er 110 ha. nieuw terrein ontwikkeld moet worden voor 2020. Met eenzelfde minimale trend in onttrekkingen zal naar verwachting in de periode tussen 2020 en 2030 nog eens 130 ha. nieuw bedrijventerrein moeten worden gerealiseerd om aan het hoogste vraag scenario te voldoen.

De nieuwe locaties op de 'hotspots' aan de randen van de regio dienen dan ook een meerwaarde voor de regio te vormen, door te voorzien in kavels en voorzieningen die in de regio nog niet voorkomen. Nieuwe terreinen vormen daarmee een aanvulling op de bestaande voorraad. Daarnaast kan het ontwikkelen van nieuwe locaties lucht bieden voor schuifruimte op oudere terreinen.

De nieuw te ontwikkelen terreinen onderscheiden zich door:

- Een oriëntatie op weg en ruimere regio door zichtbaarheid vanaf de snelweg;
- Grote maat en schaal;
- Droog en goed bereikbaar.

De doelstelling voor cluster A16 Zwijndrechtse Waard ligt in het realiseren van een samenhangende poort van de regio, efficiënt benutten van beschikbare milieuruimte binnen de contour van rangeerterrein Kijfhoek, met als specialisatie: representatieve dienstverlening en regionale gemengde bedrijven.

De kwantitatieve opgave is gelegen in:

- Het ontwikkelen van 18 ha. netto Ambachtsezoom (voorheen bekend als Langeweg-Zuidwende);
- Het ontwikkelen van bedrijventerrein Bakestein, Langeweg;
- Het verhogen van de capaciteit van de afslag A16;
- De interne samenhang van de terreinen verhogen.

De kwalitatieve opgave behelst:

- Het opstellen van een integraal plan voor het cluster;
- Het oplossen van geluidshinder ten behoeve van de ontwikkeling van Ambachtsezoom (Langeweg-Zuidwende);
- Het aantrekken van bovenregionale bedrijvigheid;
- Het creëren van een representatieve overgang naar de Volgerlanden en het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht;
- Het intensief benutten van het invloedsgebied van Kijfhoek;
- Het faciliteren van bovenregionale logistiek en dienstverlening;
- Het inpassen van de ecologische zone langs Ambachtsezoom (Langeweg-Zuidwende).

6.2 Toepassing ladder duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is (in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro) opgenomen dat overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, standaard een aantal stappen moeten zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook de provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte een nadere uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen voor bedrijventerreinen (artikel 8.1).

Op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden of treden te voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Stec Groep heeft het voziene bedrijventerrein Ambachtsezoom getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit onderzoek is in Bijlage 3 opgenomen. In het onderzoek zijn de eerder genoemde drie treden doorlopen. Daaruit blijkt dat er een actuele regionale behoefte is aan een nieuw bedrijventerrein (trede 1), dat er buiten de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied, behoefte is aan toevoeging van een nieuw bedrijventerrein (trede 2) en dat het bedrijventerrein Ambachtsezoom passend wordt ontsloten door de ligging nabij de afrit A16, busverbindingen en voet/fietsroutes (trede 3).

6.2.1 Marktregio

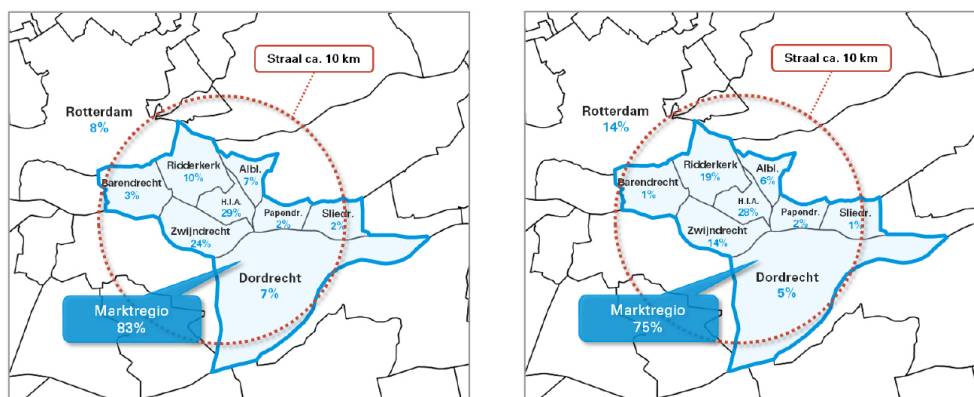
De marktregio voor het bedrijventerrein Ambachtsezoom is bepaald aan de hand van verhuisbewegingen van bedrijven van en naar Hendrik-Ido-Ambacht vanaf 2008. Gebleken is namelijk dat dit de meest betrouwbare manier is om de marktregio voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze vraag vandaan komt. Op deze manier is inzichtelijk gemaakt waar potentiële eindgebruikers voor Ambachtsezoom vandaan komen.

Uit figuur 6.2 volgt dat bijna 30% van het totaal aantal verhuizingen binnen de gemeente zelf plaatsvindt. Daarnaast blijkt dat de meeste interactie met omliggende gemeenten plaatsvindt, vooral met Zwijndrecht en Ridderkerk. Wanneer wordt gekeken naar de omvang van deze verhuisstromen (in

de vorm van aantal werkzame personen), dan volgt daaruit een vergelijkbaar beeld.

Het zwaartepunt van de marktvoor een bedrijventerrein ligt over het algemeen binnen een straal van zo'n 10 kilometer rondom de locatie. Door deze straal van 10 kilometer rondom het bedrijventerrein Ambachtsezoom te combineren met het verhuisbestand, is gekomen tot een marktregio die bestaat uit de regio Drechtsteden en de gemeenten Ridderkerk en Barendrecht (zie onderstaande figuur). In deze marktregio vindt bijna 85% van alle verhuismutaties plaats. Wanneer vervolgens gekeken wordt naar de werkzame personen die behoren tot deze verhuisstromen, dan bedraagt dat aandeel 75%.

Hoewel Rotterdam ook een aanzienlijk aandeel heeft binnen de verhuisbewegingen, is ervoor gekozen om deze gemeente geen onderdeel te laten uitmaken van de marktregio. De redenen hiervoor zijn onder andere dat Rotterdam grotendeels buiten de straal van 10 kilometer ligt en er in Rotterdam-Zuid (het deel wat wel behoort tot de straal van 10 kilometer) geen bedrijventerreinen met hard planaanbod zijn gelegen. Bovendien wordt het aandeel van Rotterdam vooral bepaald door slechts enkele grotere bedrijven uit het noorden van Rotterdam. Deze bedrijven zijn toe te rekenen aan de bovenregionale vraag.



Figuur 6.2: Verhuisbewegingen bedrijven van en naar Hendrik-Ido-Ambacht 2008 t/m 2014 met links: aantal bedrijven en rechts: aantal werkzame personen (bron: Onderzoekscentrum Drechtsteden, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015)

6.2.2 Trede 1: Actuele regionale behoefte

Het doel van deze trede is om inzicht te krijgen in de regionale behoefte aan bedrijventerreinen en de mogelijke marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële ontwikkeling van Ambachtsezoom gedurende de bestemmingsplanperiode van 10 jaar, in dit geval de periode 2016-2025. In dat kader is de totale marktvoor geconfronteerd met de harde planvoorraad aan bedrijventerreinen in de marktregio. Meer specifiek is er voor de toevoeging van nieuw bedrijventerrein gekeken naar de marktruimte binnen de marktregio van bedrijventerrein Ambachtsezoom. Daarbij is zowel de vraag als de historische uitgifte op de markt van bestaande bedrijfsruimte onderzocht.

Vraagruiming – kwantitatieve vraag is de komende 10 jaar 125 tot 130 hectare

Voor de berekening van de marktvoor naar droge bedrijventerreinen in de marktregio van Ambachtsezoom (de regio Drechtsteden, Ridderkerk en Barendrecht) is op basis van de Bedrijfslocatiemonitor een actuele vertaling gemaakt van de meest recente regionale behoefteramingen voor de provincie Zuid-Holland. Hierbij is uitgegaan van het Transatlantic Market (TM) groeiszenario, dat ook als uitgangspunt wordt gehanteerd in het landelijke Convenant Bedrijventerrein 2010-2020 (methode 1). Ter controle van deze vraagruiming is gekozen voor extrapolatie van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio (methode 2).

Aan de hand van de genoemde twee methodes concludeert de Stec Groep dat de kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van Ambachtsezoom de komende tien jaar zo'n 110 hectare netto bedraagt. Deze vraagberekening is exclusief de bovenregionale en de vervangingsvraag.

De bovenregionale vraag moet echter ook in de vraagraming worden meegenomen. De regio Drechtsteden is namelijk in de Provinciale Structuurvisie aangewezen als opvanggebied van bedrijvigheid uit de Stadsregio Rotterdam. Onderzoeksbureau Ecorys gaat in dat kader in zijn vraag-aanbodanalyse (2014) voor de ontwikkeling van Dordtse Kil IV uit van een bovenregionale vraag voor de regio Drechtsteden van 25 tot 30 hectare vanuit Groot-Rijnmond voor de periode 2015-2030. Voor de periode 2016-2025 betekent dit een vraag van circa 15 tot 20 hectare. Hoewel voor Ambachtsezoom, gezien het profiel (en de kavelomvang), een beperkte bovenregionale vraag valt te verwachten, zijn er in de marktregio wel meerdere locaties die geschikt zijn om de bovenregionale vraag op te vangen.

Wanneer deze 'extra' bovenregionale vraag wordt opgeteld bij de reeds bestaande vraag van 110 hectare, dan bedraagt de marktregio de komende tien jaar zo'n 125 tot 130 hectare netto.

Als extra check van de raming van de uitbreidingsvraag (Ecorys, 2012, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2016) op basis van de Bedrijfslocatiemonitor is ook de historische uitgifte van het bedrijventerrein in de marktregio geëxtrapoleerd. De check van de historische uitgifte bevestigt het beeld dat de raming van de marktregio op basis van de BLM prognose (ook inclusief de bovenregionale vraag) in lijn is met de daadwerkelijke situatie in de marktregio.

Aanbodraming – aanbod van 90 hectare

In de marktregio is er een hard planaanbod van 90 hectare netto. Zie in dat kader de onderstaande tabel waarin een overzicht is opgenomen van uitgifbare droge bedrijventerreinen in de marktregio van Ambachtsezoom die planologisch ruimte bieden aan hetzelfde type bedrijven (categorie 1 t/m 3.2) als op Ambachtsezoom.

Gemeente	Bedrijventerrein	Beschikbare hectares	(Planologisch) vergelijkbaar aanbod?	Aanbod voor Ladder-toets
Alblasserdam	Polder Het Nieuwland	2,8	Ja	2,8
Barendrecht	Barendrecht-Oost	0,3	Ja	0,3
Barendrecht	Spoorzone	1,5	Ja	1,5
Barendrecht	Vaanpark	0,8	Ja	0,8
Dordrecht	Amstelwijck (bedrijvengedeelte)	3,9	Ja	3,9
Dordrecht	Dordtse Kil III	31,8	Ja	31,8
Dordrecht	Oostpoort (1e Merwedehaven)	13,6	Deels	5,0
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	10,1	Deels	4,0
Hendrik-Ido-Ambacht	Bedrijvenpark Langeweg	2,0	Ja	2,0
Papendrecht	Land van Matena	0,9	Ja	0,9
Ridderkerk	Cornelisland	21,1	Ja	21,1
Ridderkerk	Donkersloot-Noord	0,3	Ja	0,3
Ridderkerk	Nieuw-Reijerwaard	95,0	Nee	0,7
Ridderkerk	Veren Ambacht	0,2	Ja	0,2
Sliedrecht	Baanhoek-West	3,0	Ja	3,0
Sliedrecht	De Driehoek	6,6	Ja	6,6
Zwijndrecht	Bakestein	5,5	Ja	5,5
Totaal	-	199,4	-	90,4

Figuur 6.3: Overzicht van uitgifbare bedrijventerreinen in de marktregio (harde plancapaciteit, zie ook bijlage 2. Bron: Infodesk Zuid-Holland, 2016, ruimtelijkeplannen.nl, 2016 & gemeenten in marktregio; Bewerking: Stec Groep, 2016)

Ten aanzien van deze tabel is van belang dat bij de berekening is uitgegaan van het maximale planologische aanbod. Zo zijn er ook locaties meegenomen waarvoor een bedrijfsruimtefunctie als nevenbestemming mogelijk is of waarvoor al kavels in optie zijn uitgegeven:

- Amstelwijck (3,9 ha) is bijvoorbeeld een kantoorlocatie waar bij uitzondering ook bedrijfsruimte mogelijk is (via een binnenplanse afwijking);
- op Cornelisland, welke locatie grenst aan een bestaande detailhandelsboulevard, is 5 ha bestemd voor grootschalige detailhandel (maar tevens voor bedrijfsruimte);
- de Spoorzone in Barendrecht en een kavel van Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk zijn bestemd als 'gemengd', waardoor ook andere functies mogelijk zijn;
- er zijn verschillende locaties waar ook (kleinschalige) kantoren zijn toegestaan. Op dit soort

- locaties vestigen zich dus mogelijk ook andere functies; en,
- op meerdere terreinen zijn al opties voor bedrijfskavels uitgegeven, waaronder op Dordtse Kil III voor 10 hectare.

Gelet hierop is het in de praktijk onwaarschijnlijk dat de volledige 90 hectare ingevuld gaat worden als bedrijfsruimte, zeker gezien de planologische mogelijkheden voor andere functies dan bedrijfsruimte op meerdere bedrijventerreinen. Desalniettemin is zekerheidshalve gerekend met de volledige 90 hectare.

Conclusie trede 1

De kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van Ambachtsezoom bedraagt de komende tien jaar zo'n 125 tot 130 hectare netto (inclusief bovenregionale vraag, maar exclusief vervangingsvraag). Er is een maximale harde plancapaciteit aan droge bedrijventerreinen in de marktregio met een (planologisch) vergelijkbaar profiel als Ambachtsezoom, van circa 90 hectare. Daaruit volgt dat er de komende tien jaar in de marktregio behoefte is aan circa 35 tot maximaal 40 hectare netto droog bedrijventerrein voor de periode 2016 tot en met 2025.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom (15 hectare netto) betekent dit dat er in de planperiode voldoende actuele regionale behoefte is voor de ontwikkeling.

6.2.3 Trede 2: opvang regionale behoefte in bestaand stedelijk gebied

Voor de tweede trede zijn het beschikbare aanbod (en/of leegstand) en de mogelijke restkavels/ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio geanalyseerd. Daarnaast is geïnventariseerd of er door herstructurering, intensief ruimtegebruik of transformatie 'ruimte te maken' is. Zo is gekeken of de behoefte aan Ambachtsezoom kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio.

Geen ruimtewinst op te herstructureren bedrijventerreinen

Uit de vraagaanbodanalyse die door onderzoeksbureau Ecorys is uitgevoerd voor bedrijventerrein Dordtse Kil IV (juni 2014) volgt dat er geen ruimtewinst wordt verwacht bij de herstructurering van bedrijventerreinen in Drechtsteden. Dit is eerder geconcludeerd door het onderzoek van Stogo (2007) "Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen".

Nog maximaal 19 hectare aan restruimte op bestaande bedrijventerreinen

In onderstaande tabel zijn de beschikbare restkavels binnen de marktregio opgenomen. Uit deze tabel volgt dat er een totale restruimte in de marktregio is van maximaal 19 hectare. In de praktijk is het echter onwaarschijnlijk dat al deze ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt als bedrijventerrein. Bovendien zijn er binnen de regio Drechtsteden afspraken gemaakt over het beschikbaar houden van kavels voor toekomstige woningbouw.

Gemeente	Locatie	Omvang (m ²)	Bestemming
Alblasserdam	Hoogendijk 1	108.500	Verhard terrein, geschikt voor bedrijven t/m cat. 4.2
Alblasserdam	BT Hoogendijk	2.500	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 4.2
Dordrecht	Weeskinderendijk	7.500	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.2
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk 301-303	21.600	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Hendrik-Ido-Ambacht	Veersedijk 269	10.580	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Hendrik-Ido-Ambacht	Veerweg	11.049	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.2
Zwijndrecht	Ringdijk	11.000	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Zwijndrecht	Ringdijk	20.000	Geschikt voor bedrijven t/m cat. 3.1
Totaal (afgerond)		193.000	

Figuur 6.4: Beschikbare restkavels binnen de marktregio (bron: Gemeenten in marktregio, Ruimtelijkeplannen.nl, Infodesk Zuid-Holland, BAG-viewer, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2016)

Toelichting op restkavels:

- Achter de containerterminal in Alblasterdam (op bedrijventerrein Polder Het Nieuwland) ligt een kavel van in totaal circa 10 hectare. Het betreft een verhard terrein (geasfalteerd). Het grootste gedeelte (zo'n 6 hectare) is in eigendom van het Havenbedrijf Rotterdam, het overige gedeelte is in particulier eigendom. Het Havenbedrijf is in samenwerking met de particuliere eigenaar op zoek naar gegadigden voor deze kavel. Op de kavel zijn bedrijven tot en met categorie 4.2 toegestaan. Vanwege de ligging direct naast de terminal wordt gericht op logistieke partijen, maar in principe zijn reguliere bedrijfsruimtegebruikers toegestaan;
- Voor de kavel aan de Weeskinderendijk in Dordrecht zijn al jaren geleden plannen bedacht (door projectontwikkelaars die de grond in eigendom hebben) om een gemengd gebied te creëren (o.a. leisure, horeca, wonen, detailhandel en kantoren). Dit past echter niet in het huidige bestemmingsplan. De gemeente verwacht niet dat de grond in de komende jaren beschikbaar zal komen als bedrijventerrein.
- In Hendrik-Ido-Ambacht liggen een aantal kavels langs de Veersedijk en Ringdijk met een bedrijfsbestemming tot en met (maximaal) categorie 3.1. Voor de Veersedijk 301-303 en de Veersedijk 269 zijn in Drechtstedenverband afspraken gemaakt dat deze percelen beschikbaar moeten blijven voor het maritieme cluster (watergebonden bedrijvigheid). Op dit moment zijn deze kavels planologisch gezien beschikbaar als vestigingsplaats voor bedrijven tot en met categorie 3.1. Aan de Veerweg is ook een perceel beschikbaar als vestigingsplaats voor bedrijven tot en met categorie 3.2;
- Voor de kavels aan de Ringdijk in Zwijndrecht zijn in het verleden in Drechtsteden-verband plannen gemaakt voor woningbouw. Tot nu toe hebben de kavels nog steeds een bestemming als bedrijventerrein en is onduidelijk wat met deze kavels gaat gebeuren. Wel geeft de gemeente Zwijndrecht aan dat deze kavels niet meer uitgegeven zullen worden als bedrijventerrein en dat eventueel geïnteresseerde partijen doorverwezen zullen worden naar andere locaties. Praktisch gezien zijn deze kavels daarmee niet meer beschikbaar als bedrijventerrein, maar planologisch gezien is het op dit moment nog steeds aanbod.
- De overige kavels zijn door middel van deskresearch geïnventariseerd. Het betreft een enkele kleinschalige restkavel op bestaande droge bedrijventerreinen in de marktregio met een vergelijkbaar profiel als Ambachtsezoom.

Leegstaande bedrijfsruimte bevindt zich op of net onder frictieniveau

Uit de analyse van het bestaande aanbod aan beschikbare bedrijfsruimte, blijkt dat in de marktregio de leegstand op (of zelf iets onder) frictieniveau (5%) ligt. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Dit betekent dat de regionale behoefte niet kan worden opgevangen in beschikbare bedrijfsruimte.

Conclusie trede 2

In de marktregio is nog maximaal 19 hectare ruimte op restkavels in bestaand stedelijk gebied beschikbaar. Het is echter niet waarschijnlijk dat dit totale areaal ook daadwerkelijk wordt nut voor bedrijfsruimte. Desalniettemin is zekerheidshalve gerekend met de volledige 19 hectare.

Ook wanneer het totale areaal aan restkavels wordt meegenomen in de confrontatie met de totale regionale behoefte, dan is er in de marktregio, exclusief de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied, nog behoefte aan een toevoeging van circa 16 tot 21 hectare netto bedrijventerrein. Daarmee past de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van bedrijventerrein Ambachtsezoom binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2.4 Trede 3: Ambachtsezoom is passend ontsloten

Ten behoeve van trede 3 is onderzocht of Ambachtsezoom passend ontsloten is. In dat kader is in de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) van de Provincie Zuid-Holland vermeld:

"(...) terreinen moeten goed aangesloten zijn op het hoofdwegenet en, mede door de clustering, bij voorkeur geschikt voor multimodaal vervoer."

Bedrijventerrein Ambachtsezoom is zowel per (vracht)auto als per OV passend ontsloten:

- Het bedrijventerrein heeft een gunstige ligging aan de afrit van de Rijksweg A16 en is daarmee goed aangesloten op het hoofdwegennet en daarmee uitstekend bereikbaar per (vracht)auto;
- Meerdere buslijnen passeren de locatie, waaronder de (snel)bus naar Dordrecht en Zwijndrecht station via (deels) vrije busbanen;
- Meerdere fietspaden zijn voorzien op de locatie, zodat Ambachtsezoom ook per (elektrische/brom)fiets goed bereikbaar is;
- Ook lopend is de locatie, vanuit de omliggende woonwijk en de vanaf de bushaltes goed bereikbaar.

6.2.5 Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bedrijvenpark Ambachtsezoom voldoet aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking, waardoor er sprake is van zorgvuldig/duurzaam ruimtegebruik. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt namelijk dat er de komende tien jaar in de marktregio van bedrijventerrein Ambachtsezoom behoefte is aan circa 35 tot maximaal 40 hectare netto droog bedrijventerrein. Ook indien het totaal areaal aan restkavels binnen bestaand stedelijk gebied daarvan wordt afgetrokken, is er binnen de marktregio nog een behoefte aan circa 16 tot 21 hectare netto bedrijventerrein. In deze behoefte wordt (deels) voorzien door het ontwikkelen van het bedrijvenpark Ambachtsezoom dat 15 ha groot is. Daarbij komt dat Ambachtsezoom passend ontsloten is.

Ten aanzien van de ontwikkeling van kleinschalige zelfstandige kantoren (tot 3.000 m² in totaal) geldt dat deze zijn opgenomen in de Regionale Kantorenvisie Drechtsteden, welke is aanvaard door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (zie ook paragraaf 5.3). Op grond daarvan mag worden gesteld dat bij de ontwikkeling van deze kleinschalige zelfstandige kantoren, passend binnen de aanvaarde regionale visie, wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 7 Onderzoeken

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien het laatste decennium steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieuwetgeving kan soms beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

In dit hoofdstuk worden de milieu-aspecten milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid (weg- en railverkeerslawaaï, industrielawaaï), en bodem, alsmede ecologie, verkeer en archeologie en cultuurhistorie belicht. De onderzoeken die ten behoeve van het in december 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' zijn opgesteld, liggen - daar waar nog relevant - opnieuw ten grondslag aan onderhavig bestemmingsplan. Daarbij is uiteraard de actualiteit van deze onderzoeken bezien; daar waar noodzakelijk zijn de onderzoeken geactualiseerd en aangevuld. In Bijlage 4 is de notitie 'Actualisatie milieuonderzoeken' toegevoegd, waarin de geactualiseerde aspecten ten aanzien van bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn belicht.

7.1 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven. In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven.
- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies. In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal in eerste instantie een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1), 100 meter (cat. 3.2), 200 meter (cat. 4.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd.
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen. In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal in eerste instantie een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd. Deze richtafstanden dienen te worden gemeten vanaf de uiterste situering van de gevel van een woning tot aan de bedrijfsbestemming.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Genoemde richtafstanden mogen dan namelijk met één afstandsstap worden verkleind, ofwel: voor cat. 1 geldt 0 meter, voor cat. 2 geldt 10 meter, voor cat. 3.1 geldt 30 meter etc. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies. De wijk Krommeweg, ten noorden van het plangebied is daarbij aangemerkt als rustige woonwijk. Op basis daarvan is gewerkt met een inwaartse zonering voor het nieuwe bedrijventerrein, gerekend vanaf de omliggende gevoelige functies (in casu de woningen in de wijk Krommeweg).

Aan de zijde van de Baak / Langeweg, ten zuiden van het nieuwe bedrijventerrein, zijn eveneens woningen gevestigd, waarvoor in het kader van milieuzonering rekening gehouden dient te worden met de richtafstanden uit de VNG-brochure. Aan deze zijde van het plangebied is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging (direct naast woningen komen andere functies voor zoals (kleine) bedrijven) en/of direct gelegen langs hoofdinfrastructuur. Met name langs de Langeweg is hiervan sprake: tussen de burgerwoningen zijn tevens bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf en een aannemersbedrijf voor grond-, weg- en waterbouw gevestigd. Daarbij geldt dat gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied behoren. Daarvan is gezien de ligging in de directe nabijheid van de Rijksweg A16 in onderhavig gebied zeker sprake. Daarom wordt deze zijde, Baak / Langeweg, aangemerkt als 'gemengd gebied'. Op basis van dit omgevingstype is er ook aan deze zijde inwaarts gezoneerd.

Voor de woon-werktuinen is in verband met de realisatie van woon-werkunits ruimte gecreëerd voor bedrijven van ten hoogste milieucategorie 2 (en plaatselijk ten hoogste categorie 1, daar waar de bestemming 'Bedrijventerrein' op minder dan 10 meter van de bestaande woningen ligt). Vanaf deze zone is vervolgens verder naar het centrale deel van het bedrijventerrein gezoneerd, tot ten hoogste categorie 3.2.

7.2 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Tevens is bij de realisatie van ruimtelijke plannen vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. Uitgangspunt is dat grondverzet niet mag leiden tot verslechtering van de bodemkwaliteit ter plaatse.

Historisch onderzoek

In verband met de voorgenomen realisatie van het bedrijventerrein Ambachtsezoom is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een bodemonderzoek verricht ('Milieuadvies bestemmingsplan Ambachtsezoom deelrapport 2: bodem, historisch onderzoek', d.d. 28 januari 2013; zie Bijlage 5).

De bodeminventarisatie omvatte de volgende onderdelen:

- Bepaling van de algemene bodemkwaliteit op basis van de Bodemkwaliteitskaart van Zuid-Holland Zuid.
- Een beschrijving van alle uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen die in het onderzoeksgebied zijn uitgevoerd (bodeminformatiesysteem en archief OZHZ en archief Hendrik-Ido-Ambacht).
- Een beschrijving van alle bedrijfsactiviteiten en tanks die in het gebied aanwezig zijn (geweest).

Uit de bodeminventarisatie die heeft plaatsgevonden blijkt dat de locatie Ambachtsezoom voornamelijk in gebruik is als agrarisch gebied. Eind 20ste eeuw zijn in het gebied een aantal bedrijven aanwezig geweest. Momenteel zijn in het gebied voornamelijk tuin- en akkerbouw bedrijven aanwezig met akkerland en/of kassencomplexen. Ter plaatse van het westelijk deel van de locatie bevinden zich 3 benzineservice stations. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van Zuid-Holland Zuid voldoet zowel de boven- als ondergrond grotendeels aan de kwaliteit 'achtergrondwaarde'. In het oostelijk deel van het gebied voldoet de bovengrond aan de kwaliteit 'wonen (heterogeen)'.

In het bodeminformatiesysteem van OZHZ zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie en op aangrenzende percelen totaal 35 bodemlocaties (locaties waar bodemonderzoeken en/of saneringen zijn uitgevoerd) opgenomen. Tevens worden in opdracht van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht momenteel een aantal bodemonderzoeken geactualiseerd. Dit vanwege het feit dat de vorige onderzoeken deels verouderd zijn en er naar verwachting in het gebied weinig (tussentijdse/bodembedreigende) activiteiten hebben plaatsgevonden. Na het uitvoeren van de actualisatie wordt deze nieuwe bodemdata ingevoerd in het bodeminformatiesysteem.

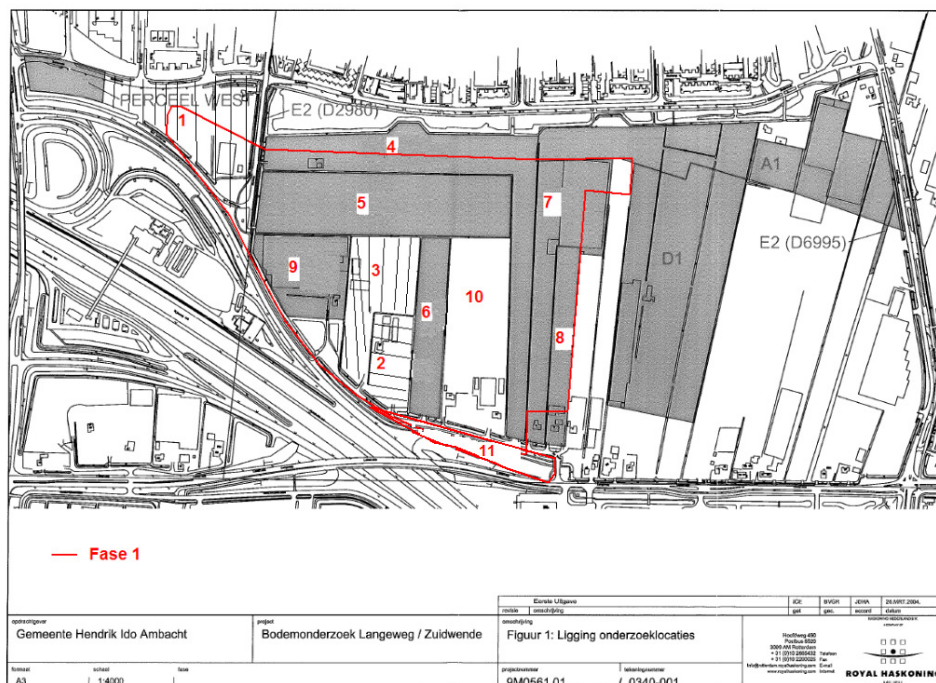
Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt duidelijk dat op veel onderzochte locaties slechts sprake is van een licht verontreinigde bodem, overeenkomend met de bodemkwaliteitskaart van Zuid-Holland Zuid. Er zijn echter ook een aantal locaties waar de bodem matig tot sterk verontreinigd is. Voor deze locaties geldt dat, in het kader van de geplande nieuwbouw en herinrichting, nader onderzoek dient te worden uitgevoerd om de ernst en de omvang van de verontreiniging te bepalen of er is reeds bekend dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er dient een sanering uitgevoerd te worden. In onderstaande tabel 7.1 zijn deze locaties opgenomen waar matig tot sterke bodemverontreinigingen zijn aangetoond.

No.	Bodemlocatie	Locatiecode	Soort verontreiniging	Opmerkingen
1.	Langeweg / Zuidwende (locatie I1)	AA053100510	Geen verontreiniging aangetoond in grond en grondwater.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd. Indicatief onderzoek ter plaatse van gedempte sloot en kas.
2.	De Baak 26	AA053100054	Lichte verontreinigingen in bodem met zware metalen, PAK en minerale olie. Grondwater licht verontreinigd met arseen.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd.
3.	De Baak 28	AA053100055	Plaatselijk lichte verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie in bodem. Grondwater is licht verontreinigd met zware metalen.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd.
4.	Zuidwende en Langeweg – tussen	AA053100075	Grond licht verontreinigd met minerale olie.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd. Indicatief onderzoek ter plaatse van de gedempte sloot.

5.	Langeweg / Zuidwende (locatie H1)	AA053100078	Zeer lichte verontreiniging met PAK in bodem. Mogelijke (sterke) verontreiniging met zware metalen in grondwater.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd.
6.	De Baak naast 14 (locatie F1)	AA053100324	Asbesthoudend materiaal op maaiveld afkomstig van de sloop van opstallen. In de grond lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd. Tevens dient een indicatief bodemonderzoek op bestrijdingsmiddelen en asbest. Indicatief bodemonderzoek verrichten ter plaatse van gedempte
7.	Langeweg/Zuidwende (locatie C1) - De Baak 8	AA053100504	Grond en grondwater ten noordwesten van woning matig verontreinigd met minerale olie. Grond plaatselijk sterke verontreinigd met zware metalen. Grondwater licht verontreinigd met zware metalen.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd. Indicatief onderzoek grond bij kas op bestrijdingsmiddelen en asbest. Indicatief onderzoek bij gedempte sloot.
8.	Langeweg Zuidwende (locatie B1)	AA053100503	In grond lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK's en minerale olie. In grondwater lichte verontreinigingen met zware metalen en xylenen.	Er dient een actualisatie onderzoek plaats te vinden. Tevens dient indicatief bodemonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van kas.
9.	Zuidwende (locatie E1)	AA053100505	In grond lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie. Grondwater licht verontreinigd met zware metalen en naftaleen.	Er dient een actualisatie onderzoek te worden uitgevoerd. Indicatief onderzoek ter plaatse van voormalige kas en de gedempte sloot.
10.	De Baak 12 / 14	Nog geen code	Nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd.	Er dient verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij gedempte sloot.
11.	Locatie 11 (groenstrook De Baak)	Nog geen code	Nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd.	Er dient verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
	Locatie A1 (gedeeltelijk)	Nog geen code	Matig / sterke verontreiniging met zware metalen in grondwater	Er dient een actualisatie onderzoek plaats te vinden.

Sloten	Geen code	Nog geen onderzoek uitgevoerd. Kwaliteit slib onbekend.	Er dient waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd.
--------	-----------	---	--

Tabel 7.1: Overzicht locaties waar sprake is van bodemverontreiniging en vervolgstappen (zie ook figuur 7.1)



figuur 7.1: Onderzochte bodemlocaties

Vervolg

In aanvulling op het in 2013 uitgevoerde historisch onderzoek is nagegaan of/wat voor type bodemonderzoek is uitgevoerd in de periode 2013-heden.

Een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken is weergegeven in Bijlage 5.

In de Wro is geen werkwijze vastgelegd hoe om te gaan met een geval van bodemverontreiniging bij een bestemmingsplan. Slechts in een beperkt aantal gevallen is deze, vanwege de hoge kosten, beperkend voor de ontwikkeling. Het gaat dan vooral om grote mobiele verontreinigingen in het grondwater (VOC, minerale olie e.d.). Het gaat dan bijvoorbeeld om gasfabrieksterreinen of voormalige wasserijen. Saneringskosten hiervoor zijn erg hoog. In de meeste andere gevallen is een sanering eenvoudiger, goedkoper en financieel beter in te schatten.

In het verleden is een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de resultaten is een omvangrijke bodemverontreiniging zoals hier boven genoemd niet aan de orde. Het is daarom voor het op te stellen bestemmingsplan niet nodig om het, ten behoeve van de daadwerkelijke inrichting van het gebied uit te voeren bodemonderzoek, nu uit te voeren.

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken en de sanering die heeft plaatsgevonden, wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren oplevert voor de geplande herinrichting tot bedrijven terrein.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het bestemmingsplan. Alle in de eerder opgestelde rapportage genoemde vervolgacties, evenals de in Bijlage 5 genoemde vervolgacties, hebben betrekking op de fase van inrichting en aanvraag benodigde Omgevingsvergunning(en) bouwen.

7.3 Geluid

De grenswaarden met betrekking tot de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaaï zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (verder Wgh genoemd) en het daarbij behorende Besluit geluidhinder.

De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet en de Wet milieubeheer geldende geluidszones. Voor de zones van de rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen) geldt dat deze sinds 1 juli 2012 onder de werking van de Wet milieubeheer vallen.

De grenswaarden (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de maximale hogere waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting van de gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (woonwagendstandplaats en terrein behorende bij een ander gezondheidszorggebouw).

Wegverkeerslawaaï

De regels en normen die gelden voor wegverkeerslawaaï zijn opgenomen in hoofdstuk VI 'Zones langs wegen' van de Wgh. De regels en normen uit de Wgh gelden binnen de in de Wet geluidhinder of Wet milieubeheer vastgestelde geluidszone van een weg. De breedte van de geluidszone van een weg is geregeld in afdeling 1 'Omvang geluidszones' (artikel 74 en 75 Wgh) van het genoemd hoofdstuk. De Wgh maakt onderscheid tussen 'bestaande situaties', 'nieuwe situaties' en 'reconstructies'.

Voor 'nieuwe situaties' is afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" (artikel 76 tot en met 85 Wgh) van toepassing. 'Nieuwe situaties' ingevolge de Wgh zijn situaties waarin door het vaststellen of het herzien van een bestemmingsplan de bouw van een woning, een ander geluidsgevoelig gebouw of de aanleg van een nieuwe weg mogelijk wordt gemaakt

Voor reconstructies (wijzigingen van wegen) is afdeling 4 'Reconstructies' (artikel 98 tot en met 100b Wgh) van toepassing.

Breedte geluidszones

Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van de volgende wegen:

- wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

De breedte van een geluidszone is, op grond van artikel 74 van de Wgh, afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Onder stedelijk gebied wordt het gebied binnen de bebouwde kom verstaan. Onder buitenstedelijk gebied wordt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg verstaan.

In tabel 7.2 wordt een overzicht gegeven van de breedten van de geluidszones van wegen, welke relevant zijn voor onderhavig onderzoek.

Omschrijving	Breedte geluidszone
<i>Stedelijk gebied</i>	
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken	200 meter
<i>Buitenstedelijk gebied</i>	
3 of 4 rijstroken	400 meter
5 of 6 rijstroken	600 meter

Tabel 7.2: Breedte geluidszones van wegen

De breedten van de geluidszones uit de bovengenoemde tabel worden gemeten aan weerszijden van de weg vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Grenswaarden 'nieuwe situaties'

Op grond van artikel 82 lid 1 van de Wgh bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) bij nieuwe woningen binnen de geluidszone van een weg 48 dB. Op grond van artikel 83 van de Wgh, kunnen in afwijking van artikel 82 genoemde waarde van 48 dB, de in tabel 7.3 opgenomen hogere waarden als ten hoogst toelaatbaar worden vastgesteld.

Situatie	Ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ¹	Stedelijk	Buiten stedelijk
Nieuwe (bedrijfs)woningen	48 dB (art. 83 lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83 lid 2 Wgh)	53 dB (art.

¹ Ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd.

Tabel 7.3: De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de maximale hogere waarde voor de nieuwe woningen bij een bestaande weg

- Het vaststellen van een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is alleen mogelijk indien: de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg van de gevel van de woning of andere geluidsgevoelige gebouwen, onvoldoende doeltreffend is, of;
- de toepassing van maatregelen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Daarnaast heeft de Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aanvullend beleid vastgesteld voor het vaststellen van hogere waarden. Bij het vaststellen van een hogere waarde moet eveneens voldaan worden aan de eisen uit dit beleid.

Reconstructie in de zin van de Wgh

Conform artikel 1 van de Wgh wordt onder een reconstructie van een weg verstaan:

- één of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg waarvan blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg, zonder het treffen van maatregelen, ten opzichte van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting met 2 dB of meer wordt verhoogd.

Op grond van artikel 100 lid 1 Wgh bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) bij woningen binnen de geluidszone van de te reconstrueren weg 48 dB. Op grond van artikel 100 lid 2 geldt dat:

- indien eerder een hogere waarde is vastgesteld dan 48 dB voor de gevels van woningen of,
- indien de heersende waarde hoger is dan 48 dB,
- de laagste van de 2 waarden als de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting moet worden gehanteerd.

Aftrek voor het in de toekomst stiller worden van wegverkeer

Op grond van artikel 110g van de Wgh mogen de berekende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï gecorrigeerd (verminderd) worden met 2 dB voor de wegen waar de snelheid 70 km/h of hoger is en met 5 dB voor de overige wegen (< 70 km/h). In afwijking hiervan wordt 1 dB in mindering gebracht voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 kilometer per uur of meer bedraagt en het wegdek bestaat uit een elementenverharding of een van de volgende wegdektypen:

- Zeer Open Asfalt Beton;
- tweelaags Zeer Open Asfalt Beton, met uitzondering van tweelaags Zeer Open Asfalt Beton fijn;
- uitgeborsteld beton;
- geoptimaliseerd uitgeborsteld beton;
- oppervlaktbewerking.

Deze correctie is ingevoerd vanwege de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller zal worden door technische ontwikkelingen en aanscherping van de typekeuringseisen voor motorvoertuigen.

Wegen met maximum snelheid van 30 km/uur

Bij wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur is de Wgh niet van toepassing. Reden hiervoor is dat wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur conform artikel 74 van de Wgh geen geluidszone hebben. Dit betekent dat toetsing aan de normen uit de Wgh en het aanvragen van een hogere waarde formeel niet vereist zijn. Wel dient op basis van jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het akoestisch klimaat in de toelichting van het plan te worden onderbouwd. De te bouwen woon-werkunits zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van 30 km/uur-wegen. Overwogen kan worden om de omgeving van de woon-werk units als 30 km/uur zone in te richten.

Industrielawaai

De regels en normen uit de Wgh gelden alleen binnen de wettelijk vastgestelde zone van een industrieterrein. Een zone is een planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein. Bij industrielawaai wordt de zone bepaald door de 50 dB(A)-contour rondom het industrieterrein.

Op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder is er sprake van een gezoneerd industrieterrein als de bestemming van de gronden de vestiging van een inrichting als bedoeld in onderdeel D, bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) toelaat.

De grenswaarden en regels die gelden voor industrielawaai zijn opgenomen in de artikelen van hoofdstuk V 'Zones rond industrieterreinen' van de Wgh. Voor zones van 'nieuwe' industrieterreinen (opgericht na 1 januari 2007) betreft dit afdeling 1 'Geluidszones'. Voor zones van bestaande industrieterreinen (bestaand op 1 januari 2007) betreft dit afdeling 2 'Bestaande geluidszones'.

Het industrieterrein Kijfhoek is opgericht voor 1 januari 2007. Afdeling 2 (artikelen 52 tot en met 64) van hoofdstuk V van de Wgh is in deze situatie van toepassing.

Op grond van artikel 59 van de Wgh zijn de artikelen 44 en 45 overeenkomstig van toepassing bij nieuw te bouwen woningen en nog niet geprojecteerde woningen. Dit betekent dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van de gevel van de woning 50 dB(A) is. De maximale hogere waarde van de gevel van de woning bedraagt 55 dB(A).

Het vaststellen van een hogere waarde voor industrielawaai is alleen mogelijk indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Spoorweglawaai

De regels en normen die gelden voor spoorweglawaai zijn opgenomen in hoofdstuk VII 'Zones langs spoorwegen' van de Wgh. De feitelijke bescherming is vastgelegd in hoofdstuk 4 Spoorwegen van het Besluit geluidhinder.

De omvang van de geluidszone (het planologisch aandachtsgebied) langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor de regio Zuid-Holland Zuid geldt dat alle spoorwegen zijn aangegeven op de geluidplafondkaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in art. 1.4a Bgh de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone.

Cumulatie geluid van verschillende geluidbronnen

In artikel 110f, eerste lid van de Wet geluidhinder is geregeld dat voor woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen die gelegen zijn binnen geluidzones van meerdere geluidbronnen (weg, rail, industrie en/of luchtvaart) een onderzoek dient plaats te vinden naar het effect van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. Hierbij dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij de te treffen maatregelen.

De rekenmethode voor de bepaling van het effect van de samenloop van verschillende geluidbronnen is opgenomen in hoofdstuk 2 'Rekenmethode cumulatieve geluidbelasting' van bijlage I bij het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Hierbij dient allereerst te worden vastgesteld of er sprake is

van een relevante blootstelling aan meerdere geluidbronnen. Dit is alleen het geval indien de voorkeurswaarde van die onderscheiden geluidbronnen wordt overschreden.

De berekende gecumuleerde geluidbelastingen kunnen vervolgens worden omgerekend naar de bronsoort waarvoor de beoordeling plaatsvindt. Op deze wijze kan bijvoorbeeld bij het bepalen van de geluidwerende maatregelen per bronsoort rekening worden gehouden met de samenloop van de verschillende geluidbronnen.

Woon- en leefklimaat

Naast de wettelijk vastgestelde geluidnormen (zie bovenstaand) dient, in het kader van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het bestemmingsplan, onderzoek te worden gedaan naar het (toekomstig) woon- en leefklimaat in het plangebied. Het woon- en leefklimaat wordt op basis van onderstaande tabel gekwalificeerd.

Geluidsklasse	Beoordeling
< 50 dB(A)	Goed
50 - 55 dB(A)	Redelijk
55 - 60 dB(A)	Matig
60 - 65 dB(A)	Tamelijk slecht
65 - 70 dB(A)	Slecht
> 70 dB(A)	Zeer slecht

Tabel 7.6: Woon- en leefklimaat conform Miedema

Binnenwaarden

Als op grond van de Wgh en het Besluit geluidhinder door burgemeester en wethouders hogere waarden worden vastgesteld, is het extra van belang om de te realiseren geluidwering van de gevel te controleren. De karakteristieke geluidwering moet daarbij bij industrielawaai ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A). Bij wegverkeerslawaaï moet de karakteristieke geluidwering daarbij ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB. De genoemde geluidsbelasting betreft een cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen tezamen zonder de reductie overeenkomstig artikel 110g van de Wgh.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ambachtsezoom is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ten opzichte van de omliggende bestaande woningen (reconstructie onderzoek) en de geluidsbelasting ter plaatse van de te ontwikkelen woon-werkunits. Dit onderzoek ('Milieuoadvies bestemmingsplan Ambachtsezoom, deelrapport geluid'; d.d. 19 juli 2016) is bijgevoegd als Bijlage 6 bij deze toelichting.

Reconstructie onderzoek

Vanwege de feitelijke wijzigingen aan de rotondes aan de Ambachtsezoom is er geen sprake van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder. Er hoeft derhalve geen reconstructiebesluit te worden genomen.

Onderzoek toename geluid ter plaatse van bestaande woningen

Er is onderzocht wat de geluidtoename is op de bestaande woningen als gevolg van wegverkeer (A16, bestaande wegen en de wegen op het aan te leggen bedrijventerrein). Hieruit volgt dat de toename van de geluidbelasting op geen enkele woning hoger is dan 1,5 dB. Deze waarde geldt algemeen als maximale toename in geluidbelasting die als niet hoorbaar wordt ervaren. Wordt het bedrijventerrein maximaal bebouwd, dan is er zelfs sprake van een afname van de geluidbelasting op de bestaande woningen.

Vanwege de nieuwe weg op het bedrijventerrein kan geconcludeerd worden dat zowel zonder invulling van het bedrijventerrein als met invulling de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Er hoeft voor deze weg geen hogere waarde besluit te worden genomen.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is berekend wat de te verwachten maximale equivalente geluidbelasting vanwege bedrijven op het bedrijventerrein Bedrijvenpark Ambachtsezoom is op de bestaande woningen. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde zal bedragen ter plaatse van de woning aan de Baak 16. Op de overige woningen ligt de geluidbelasting onder de 50 dB(A) etmaalwaarde.

Hoe dit in de praktijk precies zal zijn hangt af van de te vestigen bedrijven (hoeveel geluid produceren zij) en hoe bebouwing wordt geplaatst. Wel geldt dat elk bedrijf dat zich wil vestigen een vergunningsaanvraag of melding in moet dienen, waarbij ook aangetoond wordt dat voldaan kan worden aan de richtwaarden uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening of de normen uit het Activiteitenbesluit.

De cumulatieve geluidbelasting vanwege alle bronnen (wettelijk gezoneerde bronnen) en ook bedrijventerrein Bedrijvenpark Ambachtsezoom is berekend ter plaatse van de bestaande woningen voor zowel de situatie 2016 als 2026. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt in zowel 2016 als mede 2026 ten hoogste 62 dB(A). De geluidbron wegverkeer A16 is hiervoor verantwoordelijk. Hieruit blijkt dat de toename van geluid als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein (zowel wegen als bedrijven) gemaskeerd wordt door het al aanwezige geluid als gevolg van de A16.

Conform methode Miedema is er dus sprake van hetzelfde woon- en leefklimaat voor- als na de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Onderzoek deelgebied te ontwikkelen woon-werkunits

Voor de nieuw te bouwen bedrijfswoningen geldt, dat vanwege de Langeweg zowel zonder invulling van het bedrijventerrein als met invulling dezelfde waarden worden berekend op de grens van het deelgebied. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden. De maximaal hogere grenswaarde niet.

Vanwege de A16 wordt op de rand van het plangebied waar de nieuwe bedrijfswoningen zijn voorzien zowel de ten hoogst toelaatbare als mede de maximale grenswaarde overschreden. Omdat het onderzoek niet de geluidbelasting berekend ter plaatse van de daadwerkelijke bedrijfswoningen (aangezien de exacte invulling hiervan nog niet is vastgelegd) wil dit echter niet zeggen dat de bedrijfswoningen niet gebouwd kunnen worden vanuit geluidsoogpunt. In paragraaf 5.3 van het akoestisch onderzoek (Bijlage 6) wordt daar verder op ingegaan.

Omdat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) wordt overschreden is het noodzakelijk dat burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Hiertoe is - parallel aan de bestemmingsplanprocedure - een separate procedure doorlopen (Besluit hogere grenswaarden: zie Bijlage 15).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaai op de grens van het deelgebied waar de bedrijfswoningen zijn voorzien ten hoogste 5 dB bedraagt, zowel in de situatie met als zonder bebouwing op het bedrijventerrein. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 55 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai (gezoneerd industrieterrein Kijfhoek) op de grens van het deelgebied waar de bedrijfswoningen zijn voorzien ten hoogste 49 dB(A) bedraagt in de situatie zonder bebouwing op het bedrijventerrein. Uitgaande van de maximale invulling van bebouwing en gebouwhoogtes bedraagt de geluidbelasting vanwege industrielawaai ten hoogste 46 dB(A).

De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 50 dB uit de Wet geluidhinder (omdat sprake is van een gezoneerd industrieterrein) wordt niet overschreden. Daarom hoeft er voor industrielawaai geen hogere waarden besluit te worden genomen.

Omdat er nog geen definitieve bouwplannen zijn, dient bij de definitieve woningbouwplannen op basis van nieuwe berekeningen opnieuw onderzoek te worden verricht. Hierbij dient aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder, de voorwaarden uit het Beleid hogere

waarden en de verstrekte hogere waarden. Concreet betekent dit dat aangetoond dient te worden dat de geluidwaarde op de gevel als gevolg van de A16 ten hoogste 53 dB bedraagt en als gevolg van de Langeweg ten hoogste 55 dB en/of dat voorzien dient te worden in dove gevels en dat een binnenniveau van 33 dB gehaald wordt. Dit is expliciet als regel (voorwaardelijke verplichting) in de bestemmingsplanregels opgenomen.

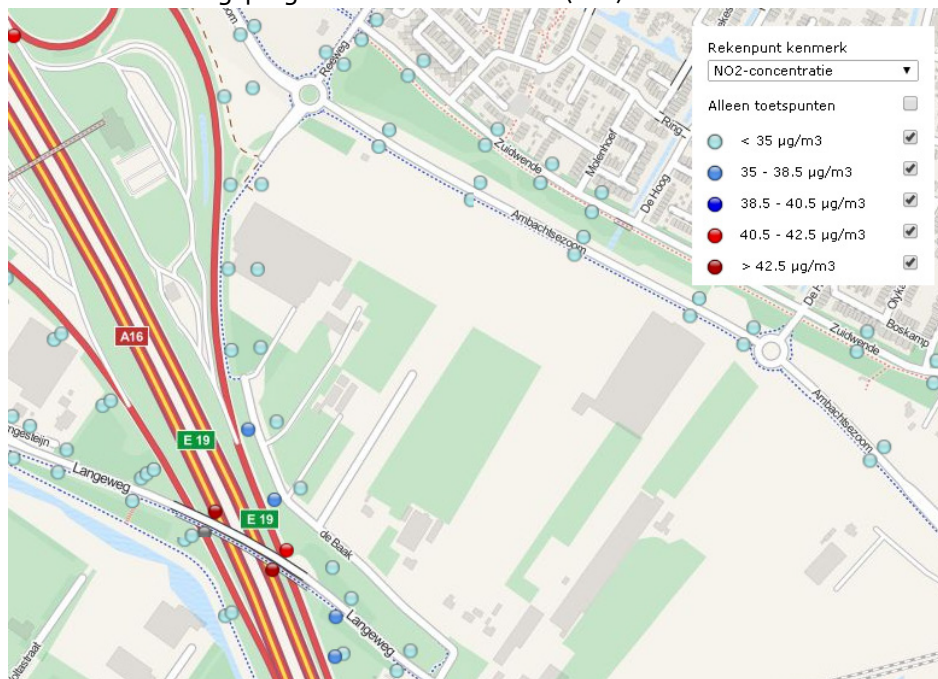
Er zijn vanuit het aspect geluid geen verdere belemmeringen voor de realisatie van het bedrijvenpark Ambachtsezoom.

7.4 Luchtkwaliteit

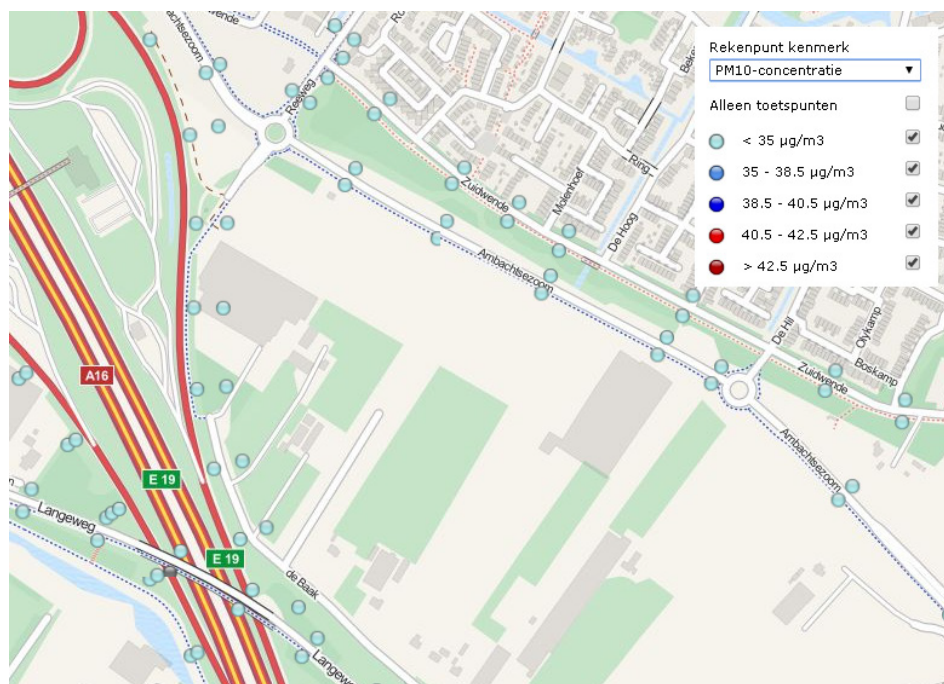
In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof, PM10, PM2,5), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en Benzo(a)pyreen (BaP). Het toetsingskader is beschreven in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gronden (artikel 5.16 Wm):

- De activiteit leidt niet tot overschrijdingen van de genoemde grenswaarden.
- De luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van de activiteit, of blijft ten minste gelijk.
- De activiteit draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).



figuur 7.3: NSL-monitoringstool - NO2 concentratie basisjaar 2015



figuur 7.4: NSL-monitoringstool - PM10 concentratie basisjaar 2015

Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Het NSL omvat een groot aantal IBM projecten en maatregelen. Op grond van artikel 5.16 (eerste lid, onder d) uit de Wm kan een project worden gerealiseerd indien de ontwikkelingen zijn opgenomen in het NSL. Ingevolge artikel 5.16, derde lid, van de Wm vindt in dat geval geen afzonderlijke toetsing aan de in bijlage 2 bij de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit plaats. Op 7 april 2009 heeft Nederland van de Commissie van de Europese Gemeenschappen derogatie, (uitstel) verkregen voor het voldoen aan de normen voor NO₂ en PM₁₀.

De Commissie heeft Nederland voor PM₁₀ derogatie verleend tot 11 juni 2011 en voor NO₂ tot 1 januari 2015. Dit betekent dat in Nederland vanaf die data aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ voldaan moet worden. Voor PM₁₀ gelden geen tijdelijke grenswaarden meer. Vanaf 11 juni 2011 geldt een jaargemiddeldegrenswaarde van 40 µg/m³ voor PM₁₀. Voor de etmaalgemiddeldeconcentratie PM₁₀ geldt een grenswaarde van 50 µg/m³ die 35 keer per jaar overschreden mag worden. Voor de concentraties NO₂ geldt tot en met het aflopen van de derogatietermijn op 1 januari 2015 de tijdelijke grenswaarde van 60 µg/m³ als jaargemiddeldeconcentratie. Vanaf die datum moet worden voldaan aan de jaargemiddeldegrenswaarde van 40 µg/m³. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht volgt het landelijk beleid, waarbij ook na 2015 monitoring plaats zal vinden.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteitsaspecten binnen onderhavig plangebied. Dit onderzoek ('Milieuadvies bestemmingsplan Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht; deelrapport 1: lucht'; d.d. 28 januari 2013) is, evenals de actualiserende memo van de OZHZ bij dit rapport ('Luchtadvies Ambachtsezoom (Langeweg/Zuidwende)'; d.d. 2 juni 2014) toegevoegd als Bijlage 7 bij deze toelichting. Een actuele beoordeling van dit advies is te vinden in Bijlage 4.

Conclusies

Het bedrijventerrein dat door onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is onder de naam Langeweg/ Zuidwende met IB-nummer 1416 opgenomen in het NSL. Gecontroleerd is of de projectgegevens zoals opgenomen in het NSL nog kloppen met het voorgenomen plan. De projectnaam en de omvang van het project (20 ha bruto in plaats van de oorspronkelijk in het NSL opgenomen 40 ha bruto) wijken wel iets af van het NSL, maar vallen wel binnen de in het NSL opgenomen contour. Al met al maakt onderhavig bestemmingsplan minder mogelijk dan in het NSL opgenomen. Hierdoor past het bestemmingsplan binnen NSL, is het ook niet in strijd met NSL en valt

het binnen de reikwijdte van artikel 5.16 lid 1 sub d van de Wm. Wel blijkt uit gegevens in de NSL-monitoringstool dat de verkeerseffecten van dit project op de luchtkwaliteit hier niet in beeld zijn gebracht. Dit wordt gecorrigeerd bij de eerstvolgende NSL-monitoringsronde (2017).

Ondanks de geconstateerde verschillen past het project, gelet op het bovenstaande, binnen het NSL en is in elk geval daarmee niet in strijd. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom kan daarom worden vastgesteld met toepassing van artikel 5.16, eerste lid, onder d. De effecten van de verkeer aantrekkende werking van het plan op de luchtkwaliteit worden bij de eerst volgende monitoringronde (in 2017) in beeld gebracht.

Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen verdere belemmeringen voor de realisatie van het bedrijventerrein Ambachtsezoom. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de concentraties NO₂ en PM₁₀ in en rond het plangebied in beeld gebracht op basis van de NSL-monitoringstool. Uit de NSL-monitoringsresultaten 2013 blijkt dat er in de omgeving van het voorziene bedrijventerrein Ambachtsezoom (Langeweg Zuidwende) geen sprake is van overschrijdingen van grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ in de toetsingsjaren (zie figuur 7.3 en 7.4).

7.5 Externe Veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt onder meer gevormd door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), de Regeling Basisnet VGS en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

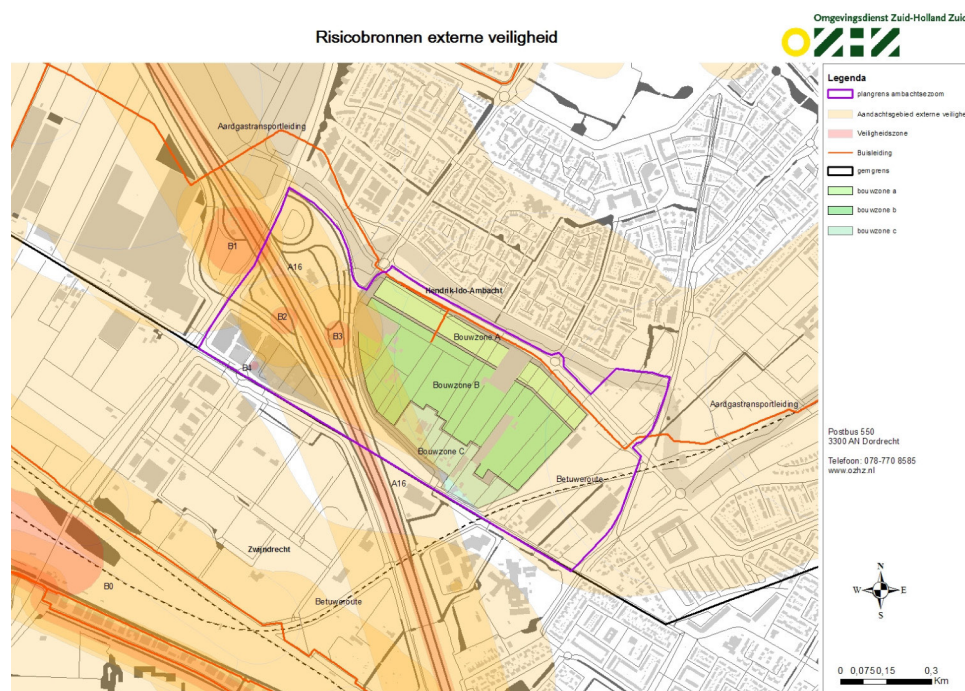
Plaatsgebonden risico (PR)

Als 'harde' afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft een onderzoek verricht naar de externe veiligheidsaspecten binnen onderhavig plangebied. Dit onderzoek ('Milieuadvies bestemmingsplan Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht, deelrapport 4: externe veiligheid'; d.d. 28 januari 2013) is toegevoegd als Bijlage 8 bij deze toelichting. Een actuele beoordeling van dit advies is te vinden in Bijlage 4.



figuur 7.5: risicobronnen externe veiligheid

Conclusies

Risicovolle inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich 3 risicovolle richtingen. Dit zijn:

- LPG-tankstation 'Sandelingen-West' (Esso), Rijksweg A16 nr.2;
- LPG-tankstation 'Tamoil' (De Haan Minerale Oliën B.V.), Korte Langesteijn 2;
- LPG-tankstation 'Sandelingen-Oost' (Shell), Rijksweg A16 ongenummerd, Rijksweg A16.

Andere risicovolle bedrijven in de omgeving bevinden zich op een zodanige afstand dat zij het plan, onder normale condities, niet zullen beïnvloeden.

Voor de 3 LPG-tankstations geldt:

- PR: Binnen de normstellende contour van het plaatsgebonden risico (10-6/jaar) bevinden zich in alle gevallen geen kwetsbare objecten. Daarmee wordt voldaan aan het BEVI.
- GR: Het groepsrisico ligt in alle gevallen, voor de bestaande en toekomstige situatie, duidelijk beneden de oriënterende waarde.
- Verantwoording GR: Enkel in het geval van het LPG-tankstation 'Tamoil' komt het groepsrisico als gevolg van de realisatie van plan Langesteijn net boven de 0,1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico uit. Hierdoor is een beperkte verantwoording aan de orde.

De in of nabij het plangebied aanwezige inrichtingen vormen geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig plan.

Transport

Wegvervoer gevaarlijke stoffen A16

- Plaatsgebonden risico

In de huidige en beschouwde toekomstige situatie van het plangebied wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de restricties voor de veiligheidszone Basisnet VGS.

- Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied blijft meer dan een factor 10 onder de oriënterende waarde. Een belangrijke oorzaak hiervan is het beperkte vervoer van gevaarlijke stoffen over dit deel van de A16 door de beperkingen hierin vanwege de Drechtunnel.

- Plasbrandaandachtsgebied

Het is niet wenselijk in het plangebied voor het nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom fase 1 kwetsbare objecten binnen 30 meter van de rand van de A16 te projecteren in verband met de effecten van een plasbrand op de A16. Binnen deze zone zijn in onderhavig bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden voor kwetsbare objecten opgenomen.

Railvervoer gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuwelijn vindt ter hoogte van het plangebied plaats door een gesloten tunnelbak. De externe veiligheidsrisico's van dit vervoer zijn binnen het plangebied verwaarloosbaar en vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Wel gelden er, vanuit het oogpunt van deze spoorinfra, bouwbeperkingen boven de tunnelbak. Deze zijn in onderhavig bestemmingsplan vertaald middels de aanduidingen 'railverkeer' en 'vrijwaringszone – spoor'.

Aardgastransportleidingen

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico PR 10-6 ligt op de leidingen zelf. Mits binnen de belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijde van de leidingen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden geprojecteerd zal het bestemmingsplan voldoen aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Deze belemmeringenstrook is in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden binnen deze zone niet mogelijk gemaakt.

- Groepsrisico

Het groepsrisico verband houdend met de relevante aardgastransportleidingen stijgt als gevolg van de onderhavige planontwikkeling van 0,031 naar 0,068 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Afblaaslocatie

De "veiligheidszone" (PR10-8 contour) van de affakkelininstallatie bedraagt thans 115 meter. Binnen deze zone wordt een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken die het belang van de affakkelininstallatie schaden of kunnen schaden. Daarmee worden de belangen van het affakkelpunt ten aanzien van externe veiligheidsaspecten afdoende geborgd. In de toekomstige situatie bedraagt de veiligheidszone rond het nieuwe affakkelpunt 12 meter. Daarmee is sprake van een verbeterde risicosituatie.

Verantwoording groepsrisico

Risicovolle inrichtingen

Voor het LPG-tankstation 'Sandelingen-West' en het LPG-tankstation 'Sandelingen-Oost' is geen sprake van toename van populatie in het invloedsgebied van deze stations als gevolg van het plan Ambachtsezoom. Een verantwoording van het zeer lage groepsrisico kan hierbij derhalve achterwege blijven. Voor het LPG-tankstation 'Tamoil' stijgt het groepsrisico als gevolg van realisatie van plan Langesteijn boven de 0,1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Dit groepsrisico en de toename hierin wordt in onderhavig plan in beperkte mate verantwoord.

Wegtransport gevaarlijke stoffen

Gelet op het voor dit transport vastgestelde groepsrisico van minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan voor onderhavig bestemmingsplan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij dient melding gemaakt te worden van:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op de A16;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de risicobron, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet met gevaarlijke stoffen op de A16.

Hiervoor geldt de wettelijke verplichting advies te vragen bij de Veiligheidsregio.

Bij de voorziene toekomstige omgevings situatie bedraagt het berekende groepsrisico als gevolg van vervoer over de A16 van gevaarlijke stoffen minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Hierbij is er van uit gegaan dat er in het plangebied Ambachtsezoom geen nieuwe bebouwing binnen 30 meter van de rand van de weg wordt geprojecteerd.

In haar advies (zie Bijlage 9) geeft de Veiligheidsregio aan dat de kortste afstand tussen bebouwing in het plangebied en het midden van de A16 80 meter is. Dit betekent dat ten gevolge van optredende incidenten met gevaarlijke stoffen op de Rijksweg A16 mogelijk dodelijke slachtoffers vallen. Deze kans op dodelijke slachtoffers in het plangebied is moeilijk concreet in te schatten, maar kan middels maatregelen verminderd worden (zie 'zelfredzaamheid'). In het Basisnet spoor en weg zijn daarnaast plasbrandaandachtsgebieden (PAG's) vastgesteld. Voor de weg is dit gebied vastgesteld op 30 meter vanuit de rand van de weg. Op basis van de verbeelding bij het bestemmingsplan heeft het PAG geen invloed op de bebouwing langs de Rijksweg A16. De geprojecteerde bebouwing ligt op een afstand van meer dan 30 meter uit de rand van het spoor of de weg.

Aardgastransportleidingen

Bij de verantwoording van het groepsrisico en de toename hiervan als gevolg van de planontwikkeling dienen de onderstaande zaken vermeld te worden:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval met een aardgastransportleiding;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de risicobron, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet met een aardgastransportleiding.

Voor de toekomstige omgevings situatie ter hoogte van plangebied Ambachtsezoom bedraagt het berekende groepsrisico als gevolg van de aanwezige aardgastransportleidingen minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijke ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied Zuidwende Zuid. Door eventuele ontwikkelingen in dit gebied zal het groepsrisico naar verwachting toenemen.

Beheersbaarheid en bluswatervoorziening

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard.

Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid de richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" (Brandweer Nederland, november 2012).

Een inrichtingsplan van het uit te werken bedrijventerrein moet ten tijde van het uitwerkingsplan m.b.t. bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden getoetst door de veiligheidsregio. Ook voor de bluswatervoorziening zijn duurzame oplossingen mogelijk.

Bereikbaarheid

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat de percelen gelegen binnen onderhavig plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het nieuwe bedrijventerrein wordt tweezijdig ontsloten op de Ambachtsezoom, waarmee aan bovenstaande voorwaarde voldaan wordt. De hoofdontsluiting voorziet in voldoende capaciteit om enerzijds de aanwezigen uit het gebied te evacueren en anderzijds hulpdiensten het gebied in te laten komen. Voor de realisatie van de bedrijfsstraten, waarvan de exacte locatie en loop nog niet duidelijk zijn, zal de bereikbaarheid in overleg met de brandweer nader worden onderzocht bij uitwerking.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Binnen het invloedsgebied van bovenstaande risicobronnen bevinden zich als gevolg van de planontwikkeling mogelijk verschillende (beperkt) kwetsbare objecten zoals kantoren en woon-werkunits. De personen die binnen het plangebied komen zijn grotendeels personeel en bezoekers. Zodoende kan worden aangenomen dat de personen in het plangebied zelfredzaam zijn. Het plangebied is via de Ambachtsezoom en de fietsverbinding naar de Langeweg goed te ontvluchten. Tevens kunnen aanwezigen via deze routes van de bronnen af gericht vluchten.

De functie-indeling, de infrastructuur en nieuw te realiseren bebouwing kan op verschillende manieren op de zelfredzaamheid inspelen.

- Geen gebouwen binnen 30 meter van de hogedruk aardgastransportleiding of alle gevels binnen 30 meter hebben een weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag van 60 minuten;
- De gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buiten werking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- De gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

Risicocommunicatie

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen zijn de volgende organisatorische maatregelen noodzakelijk: De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Het punt van risicocommunicatie zal door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

Ontvluchting

Bij een calamiteit kunnen de aanwezige personen binnen het plangebied via verschillende ontsluitingswegen het gebied verlaten, zodat van de risicobron af kan worden gevlucht.

Resteffect

Het resteffect geeft een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade bij de representatieve scenario's, ondanks de getroffen maatregelen.

Het resteffect van een incident is moeilijk concreet in te schatten. Bij de maatregelen in het kader van de zelfredzaamheid is beschreven dat de kans op dodelijke slachtoffers in het plangebied verminderd kan worden. Over het aantal gewonden kan geen concrete voorspelling gedaan worden. De genoemde maatregelen zullen zorgen voor een daling van het aantal gewonden en schade in het plangebied. De mate van daling is afhankelijk van meerdere factoren (bijvoorbeeld de vorm van gebouwen, de vullingsgraad van de tank, de hoeveelheid vrijgekomen gevaarlijke stoffen, weersinvloeden, e.d.)

Bij een incident op het spoor, de weg, bij de inrichting en met de gasleiding zullen er in het effectgebied slachtoffers vallen. Dit aantal is afhankelijk van de aard en hoeveelheid vrijgekomen stoffen, de windrichting en de weersomstandigheden.

Afweging

Het bevoegde gezag heeft kennis genomen van de groepsrisico's en het resteffect en neemt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de verantwoording voor het restrisico. Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de toename van het groepsrisico als gevolg van de geplande ontwikkelingen acceptabel wordt geacht.

Rangeerterrin Kijfhoek

Voor het rangeerterrein Kijfhoek, waarvan het invloedsgebied over onderhavig bestemmingsplangebied is gelegen, is een beheerplan opgesteld. Dit beheerplan 'Groepsrisico Kijfhoek', dat op 4 februari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht:

- borgt samen met de verleende revisievergunning een aanvaardbaar (groeps)risico voor Kijfhoek;
- biedt voor betrokken gemeenten ruimte om de op dit moment bestaande ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van het rangeerterrein te realiseren.

Alle betrokken gemeenten hebben hun ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van het rangeerterrein geïnventariseerd. Ook de ontwikkeling van Ambachtsezoom is als project meegenomen in het beheerplan. Daarna is het groepsrisico berekend. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico onder de landelijk geaccepteerde norm blijft. Het beheerplan legt vast dat het groepsrisico ook in de toekomst onder deze norm dient te blijven. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid monitort de ontwikkeling van het groepsrisico.

Actualisatie onderzoek 2016

Op grond van de nieuwe inrichting van de 'groene etalage', waarbij bebouwing circa 10 meter dichter naar bij de aardgastransportleidingen gebouwd kan worden dan oorspronkelijk de bedoeling was, zijn de externe veiligheidsrisico's van de aanwezige leidingen opnieuw bepaald. Ook de verplaatsting van het gasafblaasventiel en een actualisatie van externe veiligheidsrisico's van het LPG-tankstation Sandelingen Oost gaven hiertoe aanleiding. De Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid heeft deze actualisatie beschreven in haar rapport 'Actualisatie milieuonderzoeken Bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom te Hendrik-Ido-Ambacht', d.d. 15 juli 2016; zie Bijlage 4).

Bepaald is of als gevolg van de genoemde veranderingen sprake is van een relevante toename van populatiedichtheid en groepsrisico ten opzichte van de in 2013 uitgevoerde risicoanalyse voor de aardgastransportleidingen en LPG-tankstation Sandelingen Oost. Hiertoe is een nieuwe QRA uitgevoerd voor de aardgasleidingen. Hierbij zijn tevens ruimtelijke ontwikkelingen mee genomen die sinds 2013 hebben plaatsgevonden in de directe omgeving van het plangebied en die voor de risico's van de aardgasleidingen gaan meetellen.

Ook is het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation Sandelingen Oost hiertoe opnieuw bepaald met behulp van de 'LPG-rekentool'. Om deze rekentool te kunnen gebruiken is hierbij uit gegaan van een LPG-reservoir met een inhoud van maximaal 40 m³. De aangehouden omgevingspopulatie in het plangebied Ambachtsezoom, gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation is hierbij extra conservatief gekozen. Dit ter compensatie van de groepsrisicoberekening met een wat kleiner LPG-reservoir.

Geconcludeerd wordt dat de beschouwde aardgastransportleidingen en LPG-tankstation Sandelingen Oost geen belemmering vormen voor het beoogde bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom 2016 waarbij de bebouwingscontour van het plandeel 'groene etalage' opgeschoven wordt richting aardgastransportleidingen. Daarnaast zal, door het vervallen van het affakkelpunt, de risicosituatie in de toekomst verbeteren.

Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het bedrijventerrein Ambachtsezoom.

7.6 Ecologie

In verband met de voorgenomen realisatie van bedrijventerrein Ambachtsezoom is door EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd ('Quickscan natuurtoets bedrijventerrein Ambachtsezoom, Hendrik-Ido-Ambacht', d.d. 11 juni 2012; Bijlage 10). De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en de geldende gebiedsgerichte natuurbescherming. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 3 mei 2012 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. Een samenvattende notitie van de actuele onderzoeken aangaande ecologie is ook te vinden in Bijlage 10.

Gebiedsgerichte natuurbescherming

Het plangebied ligt op korte afstand van een ecologische verbinding. In het kader van de beoogde plannen worden geen werkzaamheden uitgevoerd in de ecologische verbinding, maar wordt deze door realisatie van een groene rand rond de 'groene werkkamers' juist versterkt. De verbinding kan als zodanig zijn functie blijven vervullen. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in Zuid-Holland kent geen externe werking, zoals de Natuurbeschermingswet 1998 die wel kent. Nadere toetsing van de beoogde plannen op de EHS worden in deze situatie dan ook niet nodig geacht.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden, Beschermd Natuurmonumenten of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS en de aard van de beoogde plannen, zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde waarden in dergelijk natuurgebieden.

Flora- en faunawet: aangetroffen en te verwachten soorten

In het plangebied en directe omgeving is de laag beschermde Gewone dotterbloem aangetroffen. Zwaar beschermde en Rode Lijst plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.

In de te slopen panden zijn geen geschikte ruimten aangetroffen die kunnen dienen als verblijfplaatsen van vleermuizen. Wel fungeren mogelijk enkele opgaande groenstructuren als vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen.

(Vaste verblijfplaatsen van) zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet in het plangebied te verwachten. Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele laag beschermde zoogdiersoorten als Mol, Egel, Haas, Gewone bosspitsmuis, Rosse woelmuis, Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis aangetroffen of te verwachten.

In één van de te slopen panden zijn 10 paartjes Huismussen (een broedvogel met jaarrond beschermde nesten) aangetroffen. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat de Ransuil op termijn gaat broeden in het (nu) door de Zwarte kraai bezette nest. Verder zijn enkele algemeen voorkomende watervogels, weidevogels en broedvogels in bos en struweel aangetroffen.

In de binnen het plangebied aanwezige wateren is de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper alsmede de beschermde soort Bittervoorn aangetoond.

Het voorkomen van de strikt beschermde Rugstreeppad kan niet worden uitgesloten in het plangebied. Laag beschermde amfibieënsoorten als Bastaardkikker, Gewone pad, Bruine kikker en Kleine watersalamander zijn verspreid over het plangebied te verwachten.

Gezien de terreingesteldheid van het plangebied en bekende verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde reptielen, ongewervelden en weekdieren aanwezig en te verwachten zijn. Geschikte biotopen voor deze soorten ontbreken.

Flora- en faunawet: vervolgonderzoek en ontheffing

Om na te gaan of vaste verblijfplaatsen van Rugstreeppad aanwezig zijn in het plangebied is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd ('Onderzoek Rugstreeppad Ambachtsezoom', Ecogroen, d.d. 18 juni 2013; Bijlage 10). Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied en directe omgeving geen waarnemingen gedaan van Rugstreeppad.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied in de huidige situatie geen onderdeel vormt van het leefgebied van Rugstreeppad. Aangezien ook in de directe omgeving geen Rugstreeppadden zijn aangetroffen is de soort ook niet overwinterend in het plangebied te verwachten. Vervolgacties zoals het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor Rugstreeppad dan ook niet nodig.

Voor de aanwezige Huismussen, Kleine modderkruiper en Bittervoorn is een Activiteitenplan opgesteld ten behoeve van een ontheffingsaanvraag ('Activiteitenplan Flora- en faunawet Ambachtsezoom, Ecogroen, d.d. 10 juli 2013; Bijlage 10). Bij de aanvraag van een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet annex artikel 75A is het verplicht een dergelijk Activiteitenplan op te stellen. In het Activiteitenplan is een nadere toelichting gegeven op diverse onderdelen die juridisch of procedureel noodzakelijk zijn voor het beoordelen van de

ontheffingsaanvraag.

Op basis van de aanvraag met bijbehorend Activiteitenplan is op 15 november 2013 ontheffing verleend door de Staatssecretaris van Economische Zaken voor de periode van 6 januari 2014 tot en met 1 januari 2019, aangaande het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de bittervoorn en de kleine modderkruiper alsmede het verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen van de huismus. Aan deze ontheffing zijn nadere voorwaarden verbonden (ontheffing: zie Bijlage 10).

In 2015 is dit nest niet door Buizerd bezet (Hoksberg, 2015) maar door een Torenvalk gebruikt. Voor nesten van Torenvalk geldt geen jaarronde bescherming. In 2016 is het nest niet door roofvogels of uilen gebruikt, getuige een check op 1 juli 2016 door Ecogroen. In 2015 en 2016 waren ook geen andere takkennesten in het plangebied in gebruik door roofvogels en/of uilen;

In 2014 heeft een Buizerd gebroed in een groot takkennest boven de oprit van het reeds afgebroken erf aan De Baak. Nesten van Buizerd genieten jaarronde bescherming en zijn ontheffingsplichtig. In juli 2015 heeft Ecogroen daarom een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde vogels op (of in de invloedssfeer van) het toekomstige bedrijventerrein Ambachtsezoom ('Notitie Nader onderzoek jaarrond beschermde vogelnesten Ambachtsezoom'; Ecogroen, d.d. 31 juli 2015; Bijlage 10). In 2015 is het genoemde nest niet door Buizerd bezet, maar door een Torenvalk gebruikt. Voor nesten van Torenvalk geldt geen jaarronde bescherming. In 2016 is het nest niet door buizerd, andere roofvogels of uilen gebruikt, getuige een check op 1 juli 2016 door Ecogroen. In 2015 en 2016 waren ook geen andere takkennesten in het plangebied in gebruik door roofvogels en/of uilen. Op basis van dit onderzoek wordt derhalve geconcludeerd dat er in het plangebied (behoudens nesten van Huismus) geen jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig zijn. Schade aan nesten en/of leefgebied van deze soorten is dan ook niet aan de orde. Vervolgacties zoals het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor vogelnesten in eerste instantie dan ook niet nodig.

Om de (te behouden en te realiseren) opgaande lijnvormige groenstructuren geschikt te houden als vliegroete en foerageergebied van vleermuizen, is het van belang rekening te houden met het aanbrengen van kunstlicht.

Voor alle vogels geldt dat werkzaamheden voorkomen dienen te worden, die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Het ontzien van broedvogels is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli.

Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren, en amfibieën verloren gaan. Om schade aan deze soorten te minimaliseren is het wenselijk – indien de planning van de activiteiten dit toelaat – werkzaamheden in het plangebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september- december (mits vorstvrij).

Aanbevelingen en vervolgstappen

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of de invloedssfeer van de plannen kort voorafgaand aan het werk te controleren op broedende vogels en in gebruik zijnde nesten. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd (Houtduif kan bijvoorbeeld nog tot half november broedend aanwezig zijn), maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

In het zomerseizoen voorafgaand aan het kappen van de bomen met het voormalige Buizerdnest dient door middel van een check te worden vastgesteld of het nest in gebruik is door een soort met een jaarrond beschermde status. In 2016 heeft deze check reeds plaatsgevonden.

Voor de nesten van Huismus die verloren gaan dienen nog mitigerende maatregelen te worden genomen. De voorwaarden voor het mogen slopen zijn na te lezen in de ontheffing en bestaan in het

kort uit het werken buiten de kwetsbare broedperiode, het tijdig ongeschikt maken van de nestplaatsen en het aanbieden van adequate vervangende nestgelegenheid.

Voor de te verleggen/dempen watergangen gelden strikte voorwaarden wegens de aanwezige beschermde vis-soorten. De voorwaarden zijn na te lezen in de ontheffing en bestaan in het kort uit het werken buiten de kwetsbare voortplantings- en winterperiode en het creëren van alternatief leefgebied;

Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde planten, kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig. Uitvoering in de maanden september/oktober levert over het algemeen de minste schade op aan deze soorten, dat is namelijk buiten de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.

7.7 Verkeer

Vanuit het aspect verkeer zijn er diverse randvoorwaarden waarmee rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van onderhavig plan. Met name de ligging nabij de Rijksweg A16 en de afwikkeling van verkeer in de richting van deze Rijksweg zijn relevant. De interne verkeersstructuur van het nieuwe bedrijventerrein is reeds beschreven in paragraaf 3.4.

Reserveringsruimte Rijksweg

De reserveringsruimte van 50 meter langs de kant van de Rijksweg (afslag) is komen te vervallen. In de nieuwe provinciale Verordening Ruimte staan geen bebouwingsvrije zones meer aangegeven en in de Nota Mobiliteit, het MIRT en de Mobiliteitsaanpak zijn voor dit deel van de A16 geen uitbreidingsplannen opgenomen. Wel staat in het stedenbouwkundig plan voor Ambachtsezoom de bebouwing minimaal 30 meter uit de kant van de snelweg in verband met mogelijke plasbermbranden.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In de beleidsnota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van december 2009 is de mobiliteitsvisie 2009-2020 voor de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht vastgelegd. Hierin is een verband gelegd met de gemeentelijke structuurvisie en is rekening gehouden met de realisatie van bedrijventerrein Ambachtsezoom.

Aan het slot van deze beleidsnota is een overzicht van knelpunten en een uitvoeringsprogramma opgenomen. Niet alle maatregelen kunnen tegelijk worden uitgevoerd vanwege het ontbreken van middelen en menskracht of door noodzakelijk overleg met andere partijen. Ook is het voor de bereikbaarheid van de gemeente van belang dat niet op te veel verschillende locaties tegelijk aan de infrastructuur wordt gewerkt. Daarom zijn aan de verschillende maatregelen in het uitvoeringsprogramma prioriteiten toegekend. De voorgestelde maatregelen aan de zuidzijde van het plangebied zijn reeds uitgevoerd.

Aansluiting op Rijksweg A16 (Sandelingen Knoop)

In de richting van de Rijksweg A16 wordt het verkeer vanaf het nieuwe bedrijventerrein geleid via de Ambachtsezoom en de Hendrik Ydenweg. De aansluiting van de gemeente op Rijksweg A16 wordt ook in de huidige situatie – waarbij inmiddels de woningbouw in De Volgerlanden voor meer dan de helft is opgeleverd – op sommige momenten vanwege de verkeersintensiteiten een knelpunt. Om tot een integrale aanpak van dit knelpunt te komen heeft het Waterschap Hollandse Delta in 2008 het initiatief genomen om in samenwerking met de betrokken wegbeheerders een verkeersstudie door DHV te laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan zijn neergelegd in het DHV-rapport 'Verkeersstudie Sandelingen Knoop' van december 2008. Hierin is onder andere de te verwachten toename van de verkeersintensiteiten op de aansluiting Hendrik Ydenweg/Rijksweg A16 in beeld gebracht. Daarbij is een tijdshorizon gehanteerd, waaronder de aanname dat de woonwijk De Volgerlanden in het peiljaar

2020 volledig zal zijn gerealiseerd en ook fase 1 van bedrijventerrein Ambachtsezoom grotendeels zal zijn gerealiseerd. Anders gezegd, de verkeerseffecten van de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling zijn volledig meegenomen in die studie.

In deze studie Sandelingen Knoop zijn – na een beschouwing van de knelpunten – oplossingsvoorstellen verwoord, waarna een eindadvies is geformuleerd voor het doorvoeren van verkeersmaatregelen voor de korte en middellange termijn.

Eindadvies voor de korte termijn

De verkeerssituatie op het viaduct over Rijksweg A16 leidt nog niet direct tot grote capaciteitsknelpunten, maar het onderzoek heeft uitgewezen dat dergelijke knelpunten wel op de middellange termijn zullen ontstaan. Er zijn reeds enkele maatregelen uitgevoerd waardoor de doorstroming uit de richting Rotterdam en Zwijndrecht is verbeterd.

Eindadvies voor de middellange termijn

Op dit moment adviseert DHV dat ook voor de situatie in het jaar 2020 voor de aansluiting van de zuidelijke toe- en afrit van rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg kan worden volstaan met een relatief eenvoudig vormgegeven kruispunt met verkeerslichten. De nadere uitwerking van maatregelen voor de middellange termijn is vooral afhankelijk van het verloop van de verkeersintensiteiten in de toekomst en van de bouwontwikkelingen. Daarnaast bevat het DHV-rapport aanbevelingen voor de aansluiting van de noordelijke toe- en afrit op rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg, maar ook daarbij geldt dat de ontwikkeling van de verkeersintensiteiten in de toekomst moeten uitwijzen of wellicht al eerder maatregelen gericht op de middellange termijn tot uitvoering moeten worden gebracht.

Op grond van de Verkeersstudie Sandelingen Knoop uit 2009 is reeds het kruispunt aan de zuidzijde van het viaduct over de A16 gereconstrueerd. In 2013 is een actualisatie van de Verkeersstudie Sandelingen Knoop uitgevoerd. Hierin is een voorstel voor aanpassing van het kruispunt aan de noordzijde en de aansluiting gedaan. Het voorstel is verder uitgewerkt en wordt momenteel ingediend voor Beter Benutten. Bij de berekening van de toekomstige verkeersbelastingen rond het plangebied is gebruik gemaakt van de regionale verkeersmilieukaart Drechtsteden. Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige wegenstructuren in (en in de omgeving van) de zeven regionale gemeenten in het Drechtstedengebied, met toekomstige ontwikkelingen bij zowel de woningbouw als bij bedrijventerreinen (waaronder Ambachtsezoom), met de verandering van sociaal-economische gegevens en de daardoor gewijzigde aantallen vertrekken en aankomsten per verkeersgebied en met het toekomstige landelijke beleidsscenario en daarmee de mobiliteitsgroei van de korte, middellange en lange ritten.

Actuele ontwikkelingen

Samen met ondernemers en de gemeente Zwijndrecht werkt de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aan een verdere verbetering van de doorstroming van het verkeer bij de Sandelingenknoop. Dit doen zij door aanpassingen aan de weg te maken en door werknemers te stimuleren om buiten de spits te rijden. Met handtekeningen van de ondernemersverenigingen en de gemeenten werd deze afspraak recentelijk (juni 2016) tijdens de bijeenkomst 'Bereikbare Drechtsteden' bekrachtigd.

Om de doorstroming op het knooppunt Sandelingen op korte termijn te verbeteren, wordt in 2017 de rijstrook rechtdoor vanaf het viaduct richting Hendrik-Ido-Ambacht verdubbeld en komt er een vrije strook rechtsaf naar de oprit in de richting van Rotterdam. Daarnaast wordt verandering in het reisgedrag van ondernemers gestimuleerd. Met Werkgevers Drechtsteden, Ondernemersvereniging Zwijndrecht, de Vereniging Ambachtse Ondernemers en met bedrijven die gebruik maken van de Sandelingenknoop zijn concrete afspraken gemaakt over het buiten de spits reizen.

Conclusie

Met de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling van bedrijvenpark Ambachtsezoom ontstaat geen - uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - onaanvaardbare situatie. Verbetering van de verkeersstructuur heeft, zoals bovenstaand beschreven, voortdurende aandacht van betrokken instanties.

7.8 Archeologie en cultuurhistorie

Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven. Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening

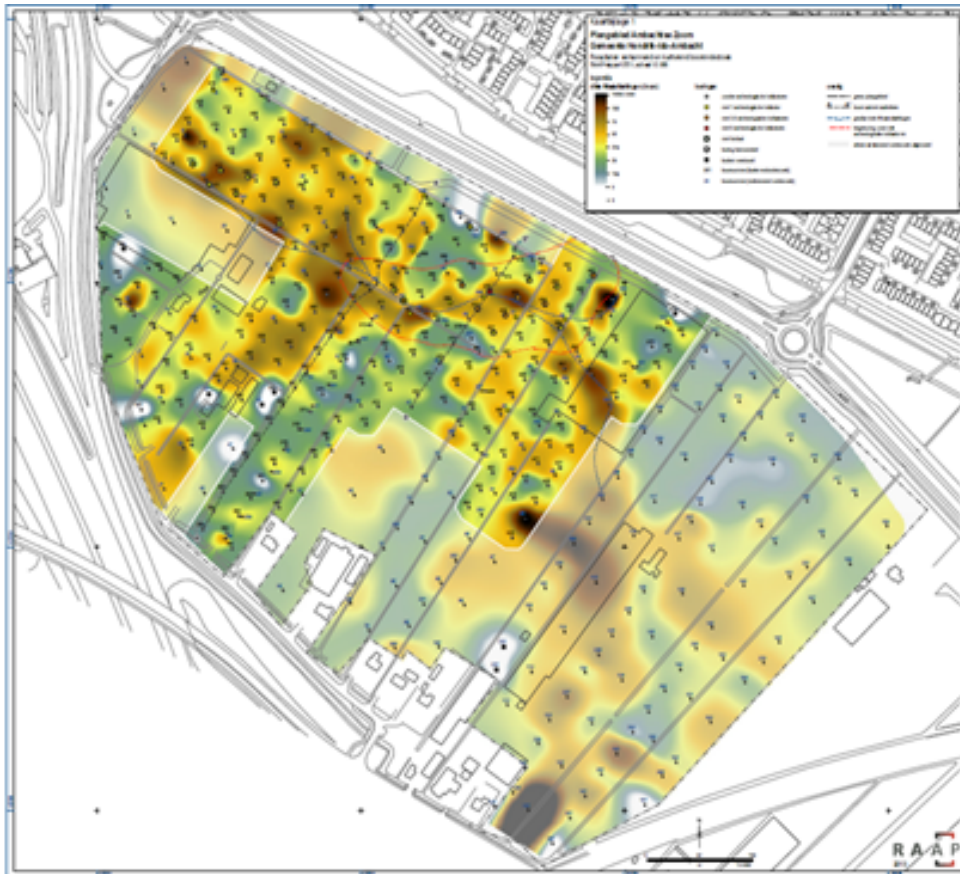
Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

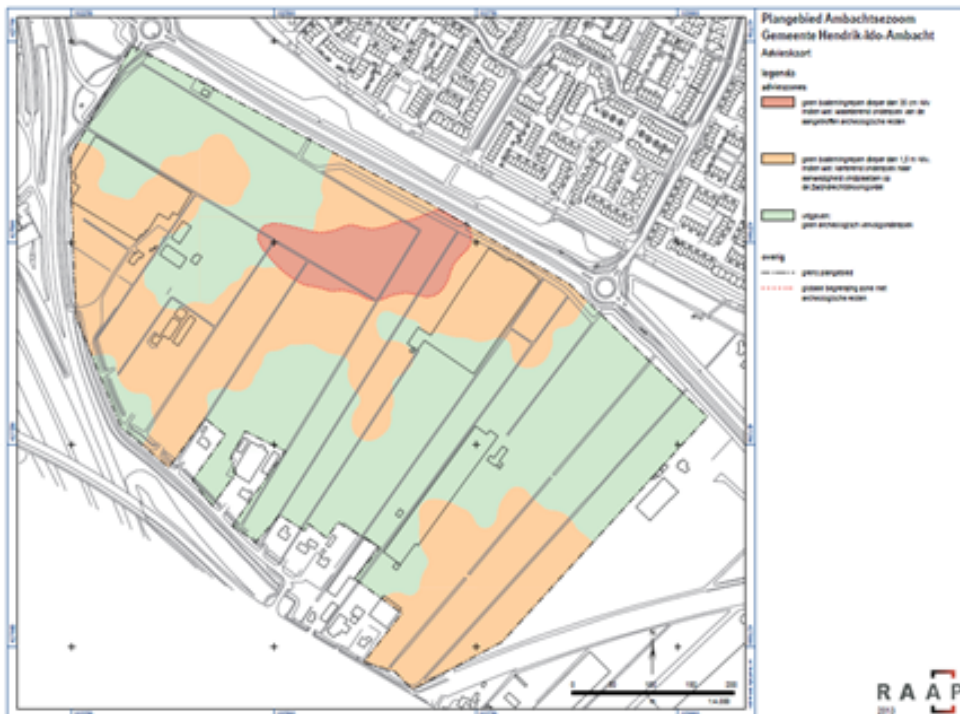
De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzetting patronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie. In de CHA heeft het plangebied een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Aan deze kans is een onderzoeksplicht verbonden.



figuur 7.6: Zwijndrechtsestroomgordel (bron: RAAP)



figuur: 7.7: advieskaart archeologie (bron: RAAP)

Onderzoek

Archeologie

Naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied is onderzoek verricht. De resultaten van het bureauonderzoek en twee inventariserende veldonderzoeken door middel van boringen zijn verwoord in de rapporten:

- Ambachtsezoom en De Volgerlanden-West, Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-RAPPORT 2124 (2010).
- Plangebied Ambachtsezoom, Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), RAAP-RAPPORT 2628 (2012).
- Plangebied Ambachtsezoom, Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP-RAPPORT 2721 (2013).

Uit deze onderzoeken (zie Bijlage 11) blijkt dat de bodem binnen het plangebied zich globaal kenmerkt, van boven naar beneden, door de volgende lagen: een laag geroerde en/of opgebrachte grond, een overslagdek uit de 14e eeuw, kom- en crevasseafzettingen van de Waal stroomgordel, veen en kom- en crevasseafzettingen van de Zwijndrecht stroomgordel. Het pleistocene ijstijdlandschap ligt naar verwachting op 14 tot 12 m -NAP en valt buiten het bereik van de boordiepte van het veldonderzoek.

Landschappelijk gezien kan op basis van de resultaten van het veldonderzoek samengevat worden gesteld dat er sprake is van een aantal archeologisch kansrijke zones. Het advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek is afhankelijk van de diepteligging van deze zones in relatie tot de geplande inrichting. Met andere woorden: worden de aanwezige archeologisch kansrijke zones bedreigd door de geplande ingrepen?

In een bureauonderzoek en een onderzoek verkennende fase werd geconcludeerd dat zich in de ondergrond op meerdere niveaus rivierafzettingen bevonden, waarop archeologische waarden aanwezig kunnen zijn die bij toekomstige inrichting van het plangebied mogelijk bedreigd worden. Daarbij ging het waarschijnlijk om bewoningsresten/-sporen op dieper gelegen afzettingen van de Zwijndrechtstroomgordel (periode Neolithicum-Bronstijd) en om ondieper gelegen resten op Waalafzettingen (periode: Romeinse tijd- Late Middeleeuwen).

Het doel van het vervolgens uitgevoerde karterend onderzoek was tweeledig: enerzijds het nader begrenzen van de Zwijndrechtstroomgordel (een landschappelijke kartering) - waarbij eventueel aanwezige grotere nederzettingsterreinen met vondstlaag wel gekarteerd konden worden, anderzijds het opsporen van vindplaatsen op de Waalafzettingen (een archeologische kartering).

Zwijndrechtstroomgordel

De onderzoeksresultaten uit de karterende fase hebben een gedetailleerde landschappelijk beeld van het plangebied opgeleverd. Het afgedekte geulsysteem van de Zwijndrechtstroomgordel is nader begrensd (figuur 7.6). De top van de (archeologisch relevante) oever- en geulafzettingen is intact aanwezig vanaf circa 1,5 m -Mv. Deze zone heeft een middelhoge verwachting voor de aanwezigheid van bewoningssporen en -resten uit de periode Laat Neolithicum - Vroege Bronstijd.

Naar verwachting gaat het om vindplaatsen met een kleine omvang (< 500 m²) en dunne vondstspreading. Deze kunnen voorkomen vanaf 3 m -NAP (ca. 1,5 m -Mv). Het karterend onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor aanwezigheid van grotere nederzettingsterreinen met een vondstlaag uit deze periode.

Bij bodemingrepen dieper dan 1,5 m -Mv (m.u.v. funderingspalen) wordt geadviseerd binnen deze zone een karterend booronderzoek naar kleinschalige vindplaatsen te laten uitvoeren.

Veen

Ten aanzien van de top van het aanwezige veenpakket gold voorafgaand aan het karterend onderzoek een middelhoge verwachting voor aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de periode Late IJzertijd-Romeinse tijd. Deze verwachting hangt samen met zones waar de top van het veen veraard

was als gevolg van goede ontwatering. Het karterend booronderzoek heeft echter geen aanwijzingen opgeleverd voor (in archeologische zin relevante) veraarding van het veen. De oxidatieverschijnselen in het bovenste traject van het veen zijn het gevolg van recentere fluctuaties in de grondwaterstand. De archeologische verwachting ten aanzien van het veenpakket kan op basis van deze resultaten worden bijgesteld naar een lage verwachting.

Ten aanzien van de zones die tijdens het verkennend onderzoek als 'veraard' zijn geïnterpreteerd is zeer waarschijnlijk sprake geweest van oxidatie als gevolg van recente (d.w.z. 20e-eeuwse) grondwaterdaling.

Waalafzettingen

Het veen wordt afgedekt door fluviaatiele afzettingen van de Waal. Met name in het noordelijk deel van het plangebied bestaan deze uit oever- of komafzettingen. Tevens is hierin de loop van een (crevasse-)geultje gekarteerd. In één zone zijn in (de bovenzijde van) de oeverafzettingen van de Waal archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis hiervan is één vindplaats gedefinieerd die globaal gedateerd kan worden in de periode Romeinse tijd - Late Middeleeuwen. De bovenzijde van de 'vindplaats' (de archeologische laag) ligt tussen 0,4 en 0,95 cm -Mv. Opgemerkt moet worden dat op basis van de uitkomsten van het karterend booronderzoek (nog) geen harde begrenzing van de vindplaats mogelijk is. De vindplaats en het omringende landschap zijn aan het begin van de 14e eeuw (ten gevolge van dijkdoorbraken) afgedekt door een pakket zandige doorbraakafzettingen. Deze zijn in vrijwel het gehele plangebied onder de recente bouwvoor aanwezig.

Bij bodemingrepen dieper dan 35 cm -Mv (bouwvoor) wordt geadviseerd binnen deze zone een waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven te laten uitvoeren.

Dubbelbestemmingen

De zones van de Zwijndrechtsestroomgordel en Waalafzettingen (respectievelijk oranje en rood in figuur 7.7), met de bijbehorende maximale dieptes voor graafwerkzaamheden, zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen middels dubbelbestemmingen ('Waarde – Archeologie').

De beoogde bodemingrepen in de rest van het plangebied, buiten de hierboven omschreven archeologisch kansrijke zones, kunnen zonder verdere beperkingen ten aanzien van de archeologie worden uitgevoerd; er wordt hier in het kader van de voorgenomen werkzaamheden geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Karterend onderzoek

Door RAAP is recentelijk een karterend onderzoek afgerond ten behoeve van de aanleg van de Middentocht ('Plangebied Ambachtsezoom - Middentocht in Hendrik-Ido-Ambacht', d.d. 30 juni 2016; zie Bijlage 11). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat een groot deel van het onderzochte gebied ter plaatse van de Middentocht vrijgegeven kan worden. Een klein gedeelte is nog niet onderzocht; hier blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van kracht totdat aanvullend karterend onderzoek heeft plaatsgevonden.

Cultuurhistorie

Op basis van bureauonderzoek werd de aanwezigheid van (de resten van) een Duitse stelling vermoed in het plangebied. Om duidelijkheid te krijgen over de status en ligging hiervan is door RAAP een onderzoek uitgevoerd ('Een Duitse stelling aan het Baakpad te Hendrik-Ido-Ambacht; een bureau- en geofysisch veldonderzoek'; RAAP, d.d. 18 november 2015; Bijlage 12). De stelling is onderdeel van de Vordere Wasserstellung en maakte deel uit van een com-plex van stellingen, loopgraven, versperringen en onderkomens dat diende ter verdediging van de doorgang van de straatweg in de tankgracht. Waarschijnlijk betreft het een antitankkanon (PAK = Panzerabwehrkanone) dat dienst deed ter verdediging van de kruising van de straatweg met de tankgracht. Vermoedelijk is de stelling

in de jaren 1942/1943 aangelegd en (deels) ge-sloopt in de jaren 50. De resten worden onder de bouwvoor (ploegdiepte bedraagt maximaal ca. 0,5 m) verwacht. De op het AHN, de RAF-luchtfoto uit 1945 en de recente luchtfoto (2006) zichtbare locaties van de vermeende stelling, vormden het uitgangspunt van het veldonderzoek: een prikstokonderzoek en een geofysisch weerstandonderzoek.

Het veldonderzoek heeft de stelling aangetroffen in de zuidwesthoek van het perceel aan het Baakpad. De stelling is een uit beton opgebouwde vaste inrichting voor een mobiel stuk geschut. De geschutstelling heeft een diameter van circa 7,8 m (over de buitenzijde) op een 22 tot 28 cm dikke betonnen vloer met een munitienis aan de zuidwestzijde en een toegang voor het geschut aan de oostzijde. De RD-coördinaten van het middelpunt van de stelling zijn 102.294 / 427.653. De stelling heeft een opstaande rand gehad van ongeveer heuphoogte. Op basis van de veldwaarnemingen wordt vermoed dat de fundering van de stelling, inclusief de munitienis en de toegang in zijn geheel in de ondergrond aanwezig is. De totale massa van de (fundering van de) stelling bedraagt naar verwachting tussen circa 33 tot 43 ton.

Van belang is om de stelling niet als geïsoleerd object te beschouwen maar te zien als onderdeel van de Vordere Wasserstellung en specifiek de bescherming van de doorgang van de straatweg met de nabij gelegen tankgracht (ensemblewaarde). Een deel hiervan (de stelling en elementen in het perceel ten oosten van het plangebied) zijn bewaard gebleven. Aanbevolen wordt de aangetroffen stelling in te passen en zichtbaar te maken voor het publiek. De stelling vormt een tastbaar en herkenbaar relict van de Duitse verdedigingslinie langs de straatweg en kan een rol spelen in het (blijven) vertellen van de lokale oorlogsgeschiedenis. Indien dit niet mogelijk is, dan zou een verplaatsing van de stelling naar een locatie in de directe omgeving ervan, de voorkeur verdienen. Door de gezamenlijke ontsluiting van deze oorlogsresten ontstaat een aantrekkelijk cultuurhistorisch geheel. Aanbevolen wordt dan tevens ook het verhaal en de historische context van de stelling op locatie te presenteren. Dat kan door middel van een informatiepaneel of via nieuwe media.

Beoogd wordt de stelling binnen het plangebied in te passen conform bovenstaande aanbevelingen.

Hoofdstuk 8 Water

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden. Het Waterschap Hollandse Delta heeft tijdens een informeel vooroverleg reeds ingestemd met deze waterparagraaf.

8.1 Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herziening. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het NWP is bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

De ambities die in dit Waterplan centraal staan zijn:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Voor de gebieden waar het Rijk verantwoordelijkheden heeft op gebied van waterveiligheid en zoetwater, zijn er gebiedsgericht uitwerkingen opgenomen in het NWP.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een ontwerpplanherzieningsbesluit genomen voor haar waterbeleid. Het Waterbeleid 2016-2021 bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 en het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- Waarborgen waterveiligheid.
- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Waterbeheerplan Hollandse Delta

Het plangebied ligt binnen het waterschap Hollandse Delta. Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het programma bevat zowel de doelen die het waterschap wil bereiken als de maatregelen die nodig zijn om de doelen te realiseren. Het programma kent verschillende hoofdthema's:

- Waterveiligheid, een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen;
- Voldoende water, de basisinrichting van het watersysteem moet aan bepaalde eisen voldoen. Ook wil het waterschap geen (negatieve) effecten van klimaatverandering ondervinden waardoor het watersysteem robuust en klimaatbestendig ingericht wordt;
- Schoon water, de basis (waterkwaliteit) dient op orde te zijn en aan geldende chemische en ecologische normen te voldoen;
- Waterketen, doelmatig beheren van zuiveringstechnische werken.

De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Omdat binnen onderhavig bestemmingsplan sprake is van een functiewijziging, dient op grond van het beleid van het waterschap 10% van het bruto oppervlak van het plangebied uit oppervlaktewater te bestaan.

Waterplan van H tot Z (2003)

Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld, omdat de stedelijke watersystemen van beide gemeenten een zodanige samenhang vertonen dat ze niet los van elkaar gezien kunnen worden. In het waterplan is aangegeven hoe de gemeenten in samenwerking met het waterschap en zuiveringsschap tot een goed en gezond watersysteem kunnen komen.

Beide gemeenten gebruiken water uit de Waal voor het op peil houden en doorspoelen van hun watersysteem. Het water komt daarbij via Hendrik-Ido-Ambacht in Zwijndrecht. Het waterplan beperkt zich tot het stedelijke watersysteem binnen de bebouwde kom van Hendrik-ido-Ambacht en Zwijndrecht.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijke rioleringsbeleid is vertaald in het Gemeentelijk Rioleringsplan Hendrik Ido Ambacht 2014-2018 (GRP), dat op 9 september in 2013 bestuurlijk vastgesteld is. Doel van dit GRP is dat beleidsvoornemens en de daaruit volgende maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van stedelijk afval-, hemel- en grondwater voor de periode 2014-2018 worden vastgelegd. Het GRP vertaalt de voorgenomen maatregelen in een kostendekkingsplan en geeft aan welke gevolgen dit heeft voor de rioolheffing.

8.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische gronden met een beperkte hoeveelheid bebouwing (voornamelijk kassen), verharding en diverse watergangen/kavelsloten.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit kalkrijke en kalkhoudende polder- en drechtvaaggronden ontwikkeld in lichte klei en zware zavel. Dit zijn bodems die kenmerkend zijn voor de komgronden die aan de oppervlakte van het plangebied liggen. Volgens de Bodemkaart van Nederland varieert het gemiddeld hoogste grondwaterpeil in het plangebied tussen 40 en 80 cm -mv en het gemiddeld laagste grondwaterpeil tussen 80 en 120 cm -mv.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in de Zwijndrechtse Waard en ligt deels in peilvak 39-1 en deels in peilvak 37A. In peilvak 39-1 wordt een zomerpeil gehanteerd van NAP -2,55 m en een winterpeil van NAP -2,80 m. In peilvak 37A wordt een peil gehanteerd van NAP -2,30m. In het plangebied zijn enkele hoofdwatgangen gelegen. Daarnaast zijn in het plangebied diverse overige watgangen gelegen.

Waterkwaliteit

In het plangebied bevinden zich geen Kaderrichtlijn Water (KRW)-waterlichamen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen primaire waterkeringen gelegen.

8.3 Impact planontwikkeling

Met het waterschap Hollandse Delta heeft afstemming plaatsgevonden over de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ambachtsezoom. Op basis van de resultaten van deze afstemming is de voorliggende paragraaf opgesteld.

Peilbeheer

Het watersysteem van Ambachtsezoom krijgt een vast peil van NAP -2,30 m. Daarmee wordt aangesloten bij het ten oosten gelegen peilgebied waar fase 2 in ligt. De peilscheiding met het westelijk gelegen peilgebied 39-1 wordt gerealiseerd door een nieuwe stuw. Het waterpeil in fase 1 is in de plansituatie hoger dan in de huidige situatie. In eerste instantie zou het waterpeil in fase 1 NAP -2,45 m, maar uiteindelijk is gekozen om overal NAP -2,30 aan te houden. In bijlage 2 bij het Waterhuishoudkundig plan is een beschouwing opgenomen van het effect van deze peilverhoging met name nabij De Baak waar het huidige waterpeil afwijkend is

Afvoerverdeling VGS

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar zichtbare afvoer van hemelwater vanaf de bedrijfskavels naar openbaar gebied. Met een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) wordt het water vervolgens ondergronds afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het VGS heeft 6 afvoerpunten. Via deze afvoerpunten wordt het afstromend hemelwater van Ambachtse Zoom verdeeld over de peilvakken waarin de gerealiseerde nieuwe waterberging is gesitueerd.

Een groot deel van het oppervlaktewater dat ten behoeve van fase 1 wordt gerealiseerd bevindt zich langs de rand van fase 1 in peilgebied 39-1. Alleen hwa-overstort 1 komt rechtstreeks uit in dit peilgebied. Het grootste deel van het afstromend oppervlak van fase 1 komt via hwa-overstort 2 en 3 in de nieuwe Middentocht uit, terwijl het grootste deel van het waterbergend oppervlak zich in peilgebied 39-1 bevindt. Via de stuw tussen de Middentocht en peilgebied 39-1 kan het hemelwater dat in de Middentocht terecht komt doorstromen naar het peilgebied 39-1. Door de stuw uit te voeren als V-stuw kan gerealiseerd worden dat eerst de berging in de Middentocht benut wordt en dat naarmate het waterpeil in de Middentocht stijgt steeds meer water afgevoerd wordt naar peilgebied 39-1.

De uitgangspunten met betrekking tot de DWA/RWA hoeveelheden zijn vastgelegd in het rioleringsplan (zieBijlage 13).

Waterberging

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van waterberging zijn:

- Bij T=100 mag geen inundatie optreden;
- Bij T=10 mag de peilstijging maximaal 0,3 meter zijn.

Deze beleidsuitgangspunten zijn voor nieuw in te richten gebieden vertaald naar een praktische rekenregel dat 10% van het bruto plangebied ingericht moet worden als oppervlaktewater. Met deze hoeveelheid oppervlaktewater wordt voldaan aan boven genoemde beleidsuitgangspunten.

Oppervlaktewatersysteem

Binnen het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom wordt op basis van het stedenbouwkundig plan oppervlaktewater gerealiseerd in de vorm van de Middentocht. Daarnaast wordt aan de rand van het plangebied binnen onderhavig bestemmingsplangebied watercompensatie gerealiseerd door middel van het verbreden van de watergang langs de A16-afrit en door nieuw wateroppervlak ten zuidwesten van de rotonde op de Ambachtsezoom. Het aan te leggen oppervlaktewater heeft, ter borging van de wateropgave, in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Water' gekregen.

Nieuw oppervlaktewater Fase 1*	Oppervlakte	% Water
	m ²	toiv bruto**
Middentocht (fase 1)	5.488	
Watergang lang afrit A16	9.021	
Extra water ten zuidwesten van rotonde	6.813	
Nabij noordoostelijke rotonde	1.316	
Westelijke watergang	2.081	
Totaal	24.720	10.7%

* Oppervlak nieuw water gebaseerd op stedenbouwkundig plan d.d 6-11-2013,

**bruto plangebied fase 1 is 23,130 hectare

Tabel 8.1: Oppervlaktewater

Met bovenstaande wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van het Waterschap Hollandse Delta. In het waterhuishoudkundig plan van Ambachtsezoom (zie Bijlage 14) is bovenstaande nader uitgewerkt en onderbouwd.

Duurzaamheid

Naast bovengenoemde waterbergingscapaciteit worden binnen het 'werk- en daklandschap' verplicht groene daken toegepast. Deze kunnen bijdragen aan het afvlakken van de piekbelasting door tijdelijke waterberging. Hiermee is in het kader van de wateropgave niet gerekend, maar vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer vormt dit een meerwaarde binnen het stedenbouwkundig concept.

Waterkwaliteit

Het watersysteem binnen bedrijventerrein Ambachtste Zoom wordt gevoed door hemelwater (alleen bij neerslag) en kwelwater vanuit de ondergrond. Het watersysteem van fase 2 staat in open verbinding met Polder Ambacht (zowel bij de Ambachtse Zoom als bij de Langeweg). Dit zorgt voor enige doorstroming in het watersysteem van fase 2.

Het watersysteem van fase 1 kan bovenstrooms verbonden worden met de polder door in de Middentocht, op de grens tussen fase 1 en 2, een verbinding te maken middels een duiker.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de Legger van

oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor Waterschap Hollandse Delta zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het oppervlaktewatersysteem wordt beheerd en onderhouden door het Waterschap Hollandse Delta. Er dient voldoende ruimte te zijn langs de watergangen om het onderhoud te kunnen uitvoeren. Bij het inpassen van de watergangen in het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de beleidsregels van Waterschap Hollandse Delta. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

Drainage

Het plangebied wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein. Met deze ontwikkeling verandert het watersysteem. Het watersysteem is nodig om het overschot aan grond- en hemelwater te kunnen afvoeren en te voorkomen dat de grondwaterstanden te hoog worden. De volgende veranderingen zijn van belang:

- Het oppervlaktewaterpeil in fase 1 wordt verhoogd naar NAP -2,30 m. Daardoor zal de hoeveelheid kwel afnemen. Het waterpeil in fase 2 blijft gelijk.
- Een aantal poldersloten wordt gedempt. Daardoor wordt de afstand tussen de ontwateringsmiddelen groter.
- Een groot deel van het terrein wordt verhard. De neerslag die op de verharding valt, zorgt niet voor aanvulling van het grondwater, maar wordt door het rioolstelsel afgevoerd naar oppervlaktewater.

De kavelsloten hebben in de huidige situatie een ontwaterende functie met name voor het afvoeren van kwel. Deze sloten worden grotendeels gedempt. Om dit te compenseren wordt er op bedrijventerrein Ambachtste Zoom een drainagestelsel aangelegd.

Het drainagestelsel wordt aangelegd met de volgende kenmerken:

- In alle wegen ligt een drainagestreng met een diameter van 150 mm.
- De drains worden aangelegd op een niveau dat ze permanent onder de freatische grondwaterstand liggen.
- De drains lozen rechtstreeks op oppervlaktewater (niet via het VGS, omdat dan bijna al het water afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuivering).
- De lozingspunten zo situeren dat de afstand tot het lozingspunt maximaal 200 meter is;
- Het lozingsniveau van de drainage wordt geregeld in en regelput vlak voor de uitlaten op oppervlaktewater (In eerste instantie wordt het lozingsniveau ingesteld op NAP -2,20 m, dat is 1,1 meter beneden het maaiveld, rekening houdend met opbolling en intreeweerstand kan bij dit lozingsniveau het ontwateringsniveau van 0,7 meter beneden maaiveld gerealiseerd worden. Aanbevolen wordt om het grondwaterpeil wat zich instelt te monitoren en op basis daarvan het lozingsniveau eventueel aan te passen).
- Elke kavel krijgt een uitlegger waarop eventueel de drainage van de bedrijfskavels aangesloten kan worden. Het aanleggen van drainage ten behoeve van voldoende ontwatering op de bedrijfskavels valt niet onder de gemeentelijke zorgplicht.

In de verdere uitwerking van het drainageplan kan overwogen worden om het aantal lozingspunten te beperken door de drains parallel aan de centrale watergang uit te voeren als een dichte verzamelleiding. De drains lozen ondergronds via stuwputten op deze verzamelleiding. De verzamelleiding loost rechtstreeks op de watergang.

Aandachtspunten bij uitwerking

De belangrijkste uitgangspunten voor de verdere uitwerking en/of uitvoering zijn:

- Tijdens en na de realisatie van fase 1 en de daarbij behorende peilverhoging, moet de afvoer van omliggende gebieden gewaarborgd blijven.
- Drainage dient rechtstreeks aangesloten te worden op oppervlaktewater en niet op de riolering.
- De nadere detaillering van de kunstwerken dient afgestemd te worden met Waterschap Hollandse Delta.
- In de uitwerking van het ontwerp dient afgestemd te worden met Waterschap Hollandse Delta

- met name over het beheer en onderhoud van het nieuwe watersysteem.
- Voor aanleg van het nieuwe watersysteem dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan een op te stellen bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen (artikel 6.12 Wro). Het exploitatieplan heeft tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal. Verder geeft het aan op welke wijze de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen wordt ingericht.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze zijn verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro). Dit is het geval indien er geen ontwikkelmogelijkheden zijn, indien de gemeente alle grond in bezit heeft of indien de gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden zogenaamde anterieure overeenkomsten heeft.

Aangezien de gemeente weliswaar een groot deel van de gronden in Ambachtsezoom in bezit heeft, maar (nog) niet voor alle overige gronden anterieure overeenkomsten zijn afgesloten, is het noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

Voor het bestemmingsplan Ambachtsezoom is een integrale gebiedsexploitatieberekening vervaardigd. Deze berekening geeft inzicht in de benodigde investeringen en de te verwachten opbrengsten bij ontwikkeling van het plan.

De gemeente zal het exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro tegelijkertijd vaststellen met onderhavig bestemmingsplan. Met dit exploitatieplan is de gemeente in staat om (afdwingbaar) kostenverhaal te plegen, locatie-eisen te stellen en te zorgen voor binnenplanse verevening. Met dit exploitatieplan geeft de gemeente ook een nadere invulling aan de vorm van planuitvoering die zij nastreeft.

Onder de bij het plan gehanteerde uitgangspunten wordt het bestemmingsplan Ambachtsezoom economisch uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden. Artikel 6a van de Wet ruimtelijke ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Gezien de voorgeschiedenis van het plan en de beperkte wijzigingen die ten opzichte van het in december 2014 vastgestelde plan zijn doorgevoerd, zal het voorontwerp bestemmingsplan niet ter inzage worden gelegd.

9.3 Ontwerp terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft conform wettelijke vereisten op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 28 juli 2016 tot en met 7 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging wordt gelegenheid geboden om zienswijzen naar voren te brengen.

Gedurende de periode van terinzagelegging konden door een ieder zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen binnen de termijn van terinzagelegging. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

Daarnaast is het bestemmingsplan gedurende deze periode op grond van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan een aantal overlegpartners die vanuit Rijk, Provincie, Waterschappen en omliggende gemeenten betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. Van 2 instanties is een reactie ontvangen.

In de Nota van Zienswijzen en Vooroverleg (zie Bijlage 16) zijn de zienswijzen en vooroverlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Benadrukt wordt dat elke zienswijze en vooroverlegreactie volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Nota Zienswijzen en Vooroverleg. Wijzigingen op basis van deze nota, zoals verwoord in de bijbehorende staat van wijzigingen, zijn doorgevoerd in het vastgestelde plan.

9.4 Hernieuwde vaststelling naar aanleiding van bestuurlijke lus

In rechtsoverweging 50 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de in de tussenuitspraak aan het bestemmingsplan klevende gebreken op een rij gezet:

50. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de geconstateerde gebreken in het bestemmings- en exploitatieplan te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van de hierna genoemde overwegingen de daarin genoemde aspecten van de besluitvorming over het bestemmings- en exploitatieplan nader te motiveren, dan wel die besluiten op een of meer van deze punten gewijzigd vast te stellen;

- a. onder 17.1.: De raad erkent dat in de in artikel 6.5.4 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor logistieke bedrijven het woord "niet" is weggefallen, als gevolg waarvan ten onrechte geen maximale oppervlaktemaat is gesteld aan logistieke bedrijven;*
- b. onder 19.1.: De raad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom voor wat betreft de zelfstandige kantoorfunctie waarin het bestemmingsplan in artikel 6.1, aanhef en onder h van de regels voorziet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro;*
- c. onder 31.2.: In artikel 19, lid 19.2 van de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen bij omgevingsvergunning af te wijken van de planregels ten behoeve van de oprichting van een JOP. De raad heeft verklaard dat de gemeente het beleid voert dat in bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om een JOP te kunnen realiseren maar dat deze planregel voor dit specifieke plan kan worden geschrapt*
- d. onder 36.2.: De raad heeft niet in de besluitvorming van het bestemmingsplan betrokken dat [appellant sub 2A] op het perceel [locatie 1] hobbymatig paarden houdt en dat daarvoor voorzieningen zoals een stal, een rijbak en een mestput met een inhoud van meer dan 10 m³ op dat perceel aanwezig zijn;*

- e. *onder 44.3.: De raad heeft onvoldoende gemotiveerd hoe artikel 6, lid 6.2, sub n en sub p, van de regels van het bestemmingsplan zich verhouden tot de in beroep door de raad over deze bepalingen ingenomen standpunten;*

In paragraaf 1.2.2 is uiteengezet op welke wijze de raad uitvoering heeft gegeven aan de herstelopdracht op bovenstaande onderdelen. Naar het oordeel van de raad voldoet het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan niet alleen aan de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, maar ook aan de eisen die de goede ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan stelt.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarbij bepaald dat de raad bij het wijzigen van het vaststellingsbesluit geen toepassing hoeft te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het aangepaste/aangevulde bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw ter visie te worden gelegd. Hiermee is sprake van de zogenaamde 'bestuurlijke lus', waarbij het college door de Afdeling in staat wordt gesteld om de gebreken in het genomen vaststellingsbesluit op een snelle manier te herstellen.

Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Binnen de inzage termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

od205 stedenbouw en landschap ontwerpt en adviseert sinds 1938 vanuit een ander perspectief
od205sl bv | schiehavenkade 158-160 | 3024 ez rotterdam | mail@od205.nl | www.od205.nl

