



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke motivering

‘De Steegse Hout’

Abbekesdoel 22-22a te Bleskensgraaf



Ruimtelijke motivering

‘De Steegse Hout’
Abbekesdoel 22-22a te Bleskensgraaf

Opgesteld door:

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

In opdracht van:

NBB Holding B.V.
Abbekesdoel 22a
2971 VA Bleskensgraaf

Datum

23 december 2024

Planstatus

Concept

Versie

1.2

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Kader.....	7
1.4 Leeswijzer.....	9
2. Planbeschrijving.....	10
2.1 Bestaande situatie.....	10
2.2 Nieuwe situatie	13
3. Verantwoording beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	29
3.4 Waterschapsbeleid	31
3.5 Gemeentelijk beleid	33
4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.....	36
4.1 Milieueffectrapportage.....	36
4.2 Verkeer en vervoer.....	38
4.3 Water	42
4.4 Geluid.....	47
4.5 Luchtkwaliteit	48
4.6 Geur	49
4.7 Bodem	50
4.8 Milieuzonering.....	51
4.9 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)	52
4.10 Archeologie en cultureel erfgoed	54
4.11 Natuur	56
4.12 Trillingen	59
5. Financiële haalbaarheid	60
6. Participatie en overleg	61
6.1 Participatie.....	61
6.2 Advies gemeenteraad.....	61
6.3 Bestuurlijk vooroverleg	61
7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	62

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Nieuwe situatie-tekening totaalplan	Bongers Architecten BNA	1841.SO.10	12-12-2024
2	Landschaps- en beheerplan	Brons + partners landschapsarchitecten	20.028#LBP-6122024.02 Versie 2	19-12-2024
3	Ecologische quickscan	Maasarend	2024-080	26-04-2024
4	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/3040-2024	Juni 2024
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4411	10-12-2018
6	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	23068	01-07-2024
7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi Groep	S202413	25-06-2024
8	Rioolberekening	Adcim	20240235-C-WA-001	01-11-2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Abbekesdoel 22a te Bleskensgraaf zijn al jaren de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra gevestigd. Deze bedrijven houden zich van oudsher bezig met kennisontwikkeling, onderzoek, de instandhouding, het beheer en de aanplant en verplant van (grote) bomen. Door de veranderende markt richten de bedrijven zich nu meer op kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. Dit betekent dat het grootste deel van het terrein (ten zuiden van de wetering) zijn functie heeft verloren. Daarbij zijn het huidige terrein en de bedrijfsloodsen gedateerd. De werkprocessen kunnen niet meer optimaal worden voorbereid.

Het plangebied betreft een uniek natuurgebied in de gemeente Molenlanden. Om te voorkomen dat dit natuurgebied verloren gaat, is het plan ontstaan om de locatie Abbekesdoel 22a, ook wel 'Steegse Hout' genoemd, aan te passen naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur. De initiatiefnemers van dit plan hebben al jarenlang de wens om naast ondernemerschap een maatschappelijke bijdrage te leveren in de vorm van een zorginstelling (dagopvanglocatie) voor autistische jongeren op het terrein te ontwikkelen. Een dergelijke zorginstelling is in de gemeente Molenlanden niet beschikbaar. Verder is het plan om drie bouwkwavels gerealiseerd. Ter compensatie zal ca. 1,5 hectare nieuwe natuur worden aangelegd. De nieuwe functies zullen aansluiten bij de bestaande groene identiteit van deze plek en deze waar nodig versterken.

Het totale plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. de wijziging van de Nationale Bomenbank naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur;
- b. het toevoegen van een dagopvangcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking met een hieraan gebonden kleinschalige winkel- en zorg-gerelateerde horecafunctie (die als doel heeft om cliënten een nuttige dagbesteding te bieden) en de realisatie van een buitenterrein met plukbos;
- c. de ontwikkeling van nieuwe natuur op het perceel direct ten westen van de bomenbank;
- d. de realisatie van 3 vrijstaande woningen;
- e. de bouw van een nieuwe loods (in de vorm van de extra bedrijfsruimte);
- f. de bouw van een groene kas (voor zorg-gerelateerde horeca, presentatieruimte en kas om groente te kweken);
- g. de wijziging van de bedrijfswoning Abbekesdoel 22 naar een burgerwoning;
- h. het bestemmen van huidige kantoorpand van de Nationale Bomenbank als kantoor.

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)).

Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat hiervan sprake is.

Gezien de grote behoefte van de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra naar een nieuwe bedrijfsruimte, dat voldoet aan de eisen in de huidige markt, is besloten om vooruitlopend op deze procedure een omgevingsvergunning aan vragen voor de bouw van de nieuwe bedrijfsloods. Voor de bouw van de nieuwe bedrijfsloods loopt een aparte procedure. In deze ruimtelijke motivering wordt derhalve niet ingegaan op de bouw van de nieuwe bedrijfsloods.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen Abbekesdoel 22-22a Bleskensgraaf. Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Bleskensgraaf, sectie E, nummer 157, 158, 434, 435, 551, 984, 1049 en 1050.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Kader

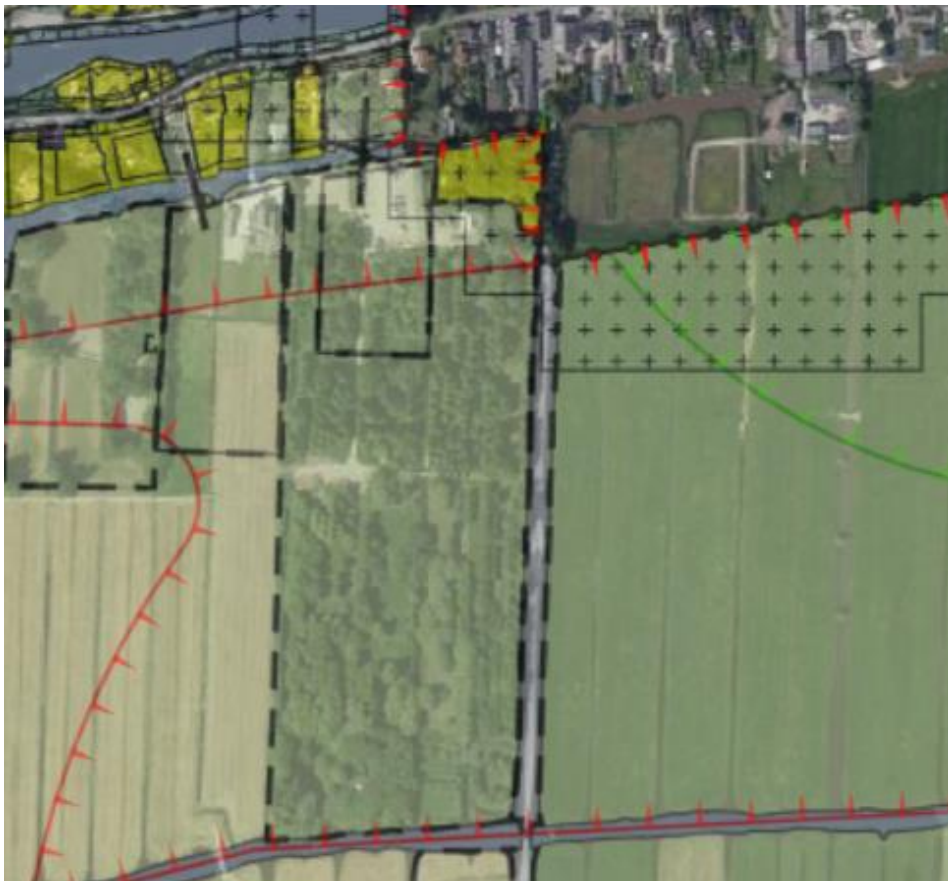
Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010) dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden;
- Water;
- Waarde – Archeologie;

Met de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Functieaanduiding 'bomenteelt';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'

Op 15 september 2015 is de 3^{de} herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld, dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. In deze herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid.

Voor het plangebied betekent dat de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 7' en 'Waarde - Archeologie 8' zijn toegevoegd.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Op 20 februari 2018 is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Buitengebied Graafstroom' vastgesteld, dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. In deze herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Deze herziening heeft niet geleid tot wijzigingen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 28'

Het westelijk deel van plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 28' (vastgesteld op 16 mei 2017) dat onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. Het westelijk deel van plangebied heeft de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden;
- Waarde - Archeologie 7;
- Waarde - Archeologie 8;

Met de aanduidingen:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bomenweide';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied';



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 28'

Parapluherziening Parkeren

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' vastgesteld dat inmiddels onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Molenlanden. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Molenlanden. Dit paraplu-bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020".

In paragraaf 4.2 'Verkeer en vervoer' is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' vastgesteld dat inmiddels onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Molenlanden. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling blijft van kracht op de locatie Abbekesdoel 22-22a in Bleskensgraaf.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivering bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu;
- Hoofdstuk 5: Financiële haalbaarheid;
- Hoofdstuk 6: Participatie en overleg;
- Hoofdstuk 7: Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de dorpskern Bleskensgraaf. Het noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de wetering) is gelegen in de cultuurhistorische lintbebouwing langs de Abbekesdoel. Deze lintbebouwing is gevormd door een langgerekte strook van min of meer samengegroeide gemengde bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van (grotere) boerderijen en (kleinere) arbeiders-/knechtenhuisjes. Hier en daar is de traditionele bebouwing vervangen door nieuwbouw (vrijstaande woningen) en hebben de bestaande boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn volledig in gebruik als woonfunctie. De verkavelingsrichting van het landschap is haaks op de Graafstroom gericht. De traditionele bebouwing is overwegend haaks in de eerste bebouwingslijn op de Abbekesdoel en de Graafstroom gericht. De vervangende nieuwbouw is zowel haaks als parallel aan de Abbekesdoel en de Graafstroom gebouwd.

Het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de wetering) is gelegen in het veenweidelandschap. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door slagen-verkaveling omringd door sloten en weteringen. In het veenweidelandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Ter plaatse van het plangebied is echter sprake van een unieke situatie binnen het veenweidelandschap. Door de boomkwekerij is ter plaatse sprake van volgroeide kwekerijbomen, waardoor er een bomenopstand in het grotendeels open veenweidelandschap is ontstaan. Het plangebied kent een grote variëteit aan boomsoorten.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Op het perceel Abbekesdoel 22a te Bleskensgraaf zijn al jaren de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra gevestigd. De woning Abbekesdoel 22 betreft een bedrijfswoning gekoppeld aan de bedrijvigheid op het perceel Abbekesdoel 22a. Op het noordelijke deel van het terrein is het kantoor gelegen. Het zuidelijk deel (circa 6 hectare) is vanouds in gebruik als boomkwekerij en tijdelijke gastplaats voor bomen van elders. Door de veranderende markt richten de bedrijven zich nu meer op kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. Dit betekent dat het grootste deel van het terrein ten zuiden van de wetering zijn functie heeft verloren.



Afbeelding 4: Huidige situatie ten noorden wetering



Afbeelding 5: Straatbeeld Abbekesdoel 22-22a Bleskensgraaf



Afbeelding 6: Huidige situatie ten zuiden wetering



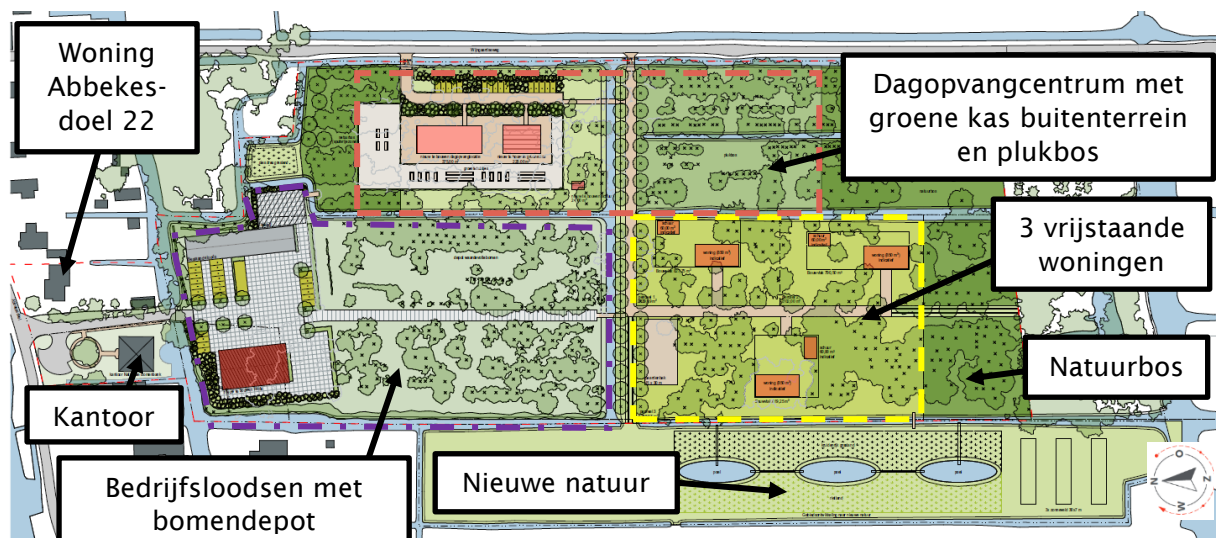
Afbeelding 7: Straatbeeld Wijngaardseweg

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Het plan is om de locatie Abbekesdoel 22a, ook wel 'Steegse Hout' genoemd, aan te passen naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur. De nieuwe functies zullen aansluiten bij de bestaande groene identiteit van deze plek en deze waar nodig versterken. Het totale plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de wijziging van de boomkwekerij van de Nationale Bomenbank naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur;
- het toevoegen van een dagopvangcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking met een hieraan gebonden kleinschalige winkel- en zorg-gerelateerde horecafunctie (die als doel heeft om cliënten een nuttige dagbesteding te bieden) en de realisatie van een buitenterrein met plukbos;
- de ontwikkeling van nieuwe natuur op het perceel direct ten westen van de bomenbank;
- de realisatie van 3 vrijstaande woningen;
- de bouw van een nieuwe loods (in de vorm van de extra bedrijfsruimte);
- de bouw van een groene kas (voor zorg-gerelateerde horeca, presentatieruimte en kas om groente te kweken);
- de wijziging van de bedrijfswoning Abbekesdoel 22 naar een burgerwoning;
- het bestemmen van huidige kantoorpand van de Nationale Bomenbank als kantoor.

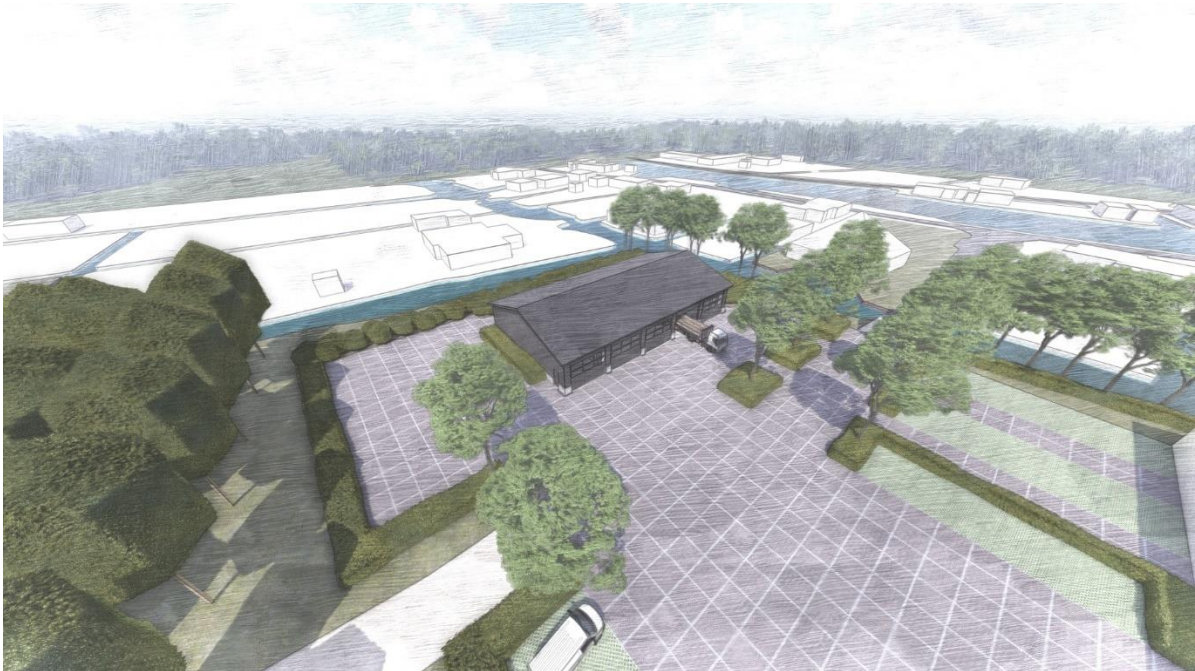


Afbeelding 8: Nieuwe situatie totaalplan (bron: Landschaps- en beheerplan Brons +partners i.s.m. Bongers architecten, uitvergroet in bijlage)

2.2.2 Nationale Bomenbank en Terra Nostra

Op het perceel Abbekesdoel 22a te Bleskensgraaf zijn al jaren de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra gevestigd. Deze bedrijven houden zich van oudsher bezig met kennisontwikkeling, onderzoek, de instandhouding, het beheer en de aanplant en verplant van (grote) bomen. Door de veranderende markt richten de bedrijven zich nu meer op kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. Dit betekent dat het grootste deel van het terrein (ten zuiden van de wetering) zijn

functie heeft verloren. Daarbij zijn het huidige terrein en de bedrijfsloodsen gedateerd. De werkprocessen kunnen niet meer optimaal worden voorbereid. De huidige bedrijfsloods (ca. 600 m²) blijft bestaan. Het plan is om een nieuwe bedrijfsloods te realiseren met een oppervlakte van ca. 510 m², een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 7,5 meter (geen onderdeel van deze aanvraag). De bedrijfsloodsen worden gebruikt voor opslag van machines. Gezien de grote behoefte van de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra naar een nieuwe bedrijfsruimte, dat voldoet aan de eisen in de huidige markt, is besloten om vooruitlopend op deze procedure een omgevingsvergunning aan vragen voor de bouw van de nieuwe bedrijfsloods.



Afbeelding 9: Impressie nieuwe bedrijfsloods

2.2.3 Dagopvangcentrum (zorg)

De initiatiefnemers van dit plan hebben al jarenlang de wens om naast ondernemerschap een maatschappelijke bijdrage te leveren in de vorm van een zorginstelling (dagopvanglocatie) voor autistische jongeren op het terrein te ontwikkelen (max. 30 cliënten). Het plan is om een dagopvangcentrum te realiseren waarbij het buiten zijn in een groene omgeving tot therapeutische meerwaarde leidt.

De bestaande voormalige kwekerij, in combinatie met het aan te leggen buitenterrein en plukbos, op de locatie Abbekesdoel 22a zullen worden gebruikt voor diverse dagbestedingsactiviteiten. In het nieuw te bouwen zorggebouw, met een oppervlakte van ca. 375 m², een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 9,5 meter, worden voor de cliënten therapeutische activiteiten met hout (houtbewerking) georganiseerd.

Tevens wordt een 'groene kas' gerealiseerd op het terrein. De kas heeft een oppervlakte van ca. 225 m², een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. De kas is onderdeel van de zorginstelling. In de kas komt een aan de zorg gebonden kleinschalige winkel- en horecafunctie (die als doel hebben om cliënten

een nuttige dagbesteding te bieden). Hierbij moet gedacht worden aan verkoop van door cliënten gemaakte houtproducten, gekweekte groente, fruit uit het plukbos en koffie/thee met taart. Er is geen sprake van verkoop van alcoholische dranken en de zorginstelling (incl. winkel- en horeca) is uitsluitend overdag geopend. De buitenruimte zal worden voorzien van therapietuinen/nutstuinen waarin cliënten groenten en fruit kunnen kweken. Verder zal er ook een samenwerking met de Nationale Bomenbank worden opgestart waarbij werkplekken voor de cliënten van de zorginstelling gecreëerd worden en men mag meelopen en ervaring kunnen opdoen in een professionele werkomgeving. Hiermee kan er een breed aanbod van dagbesteding worden aangeboden wat een maatschappelijke meerwaarde betekent voor het dorp Bleskensgraaf.



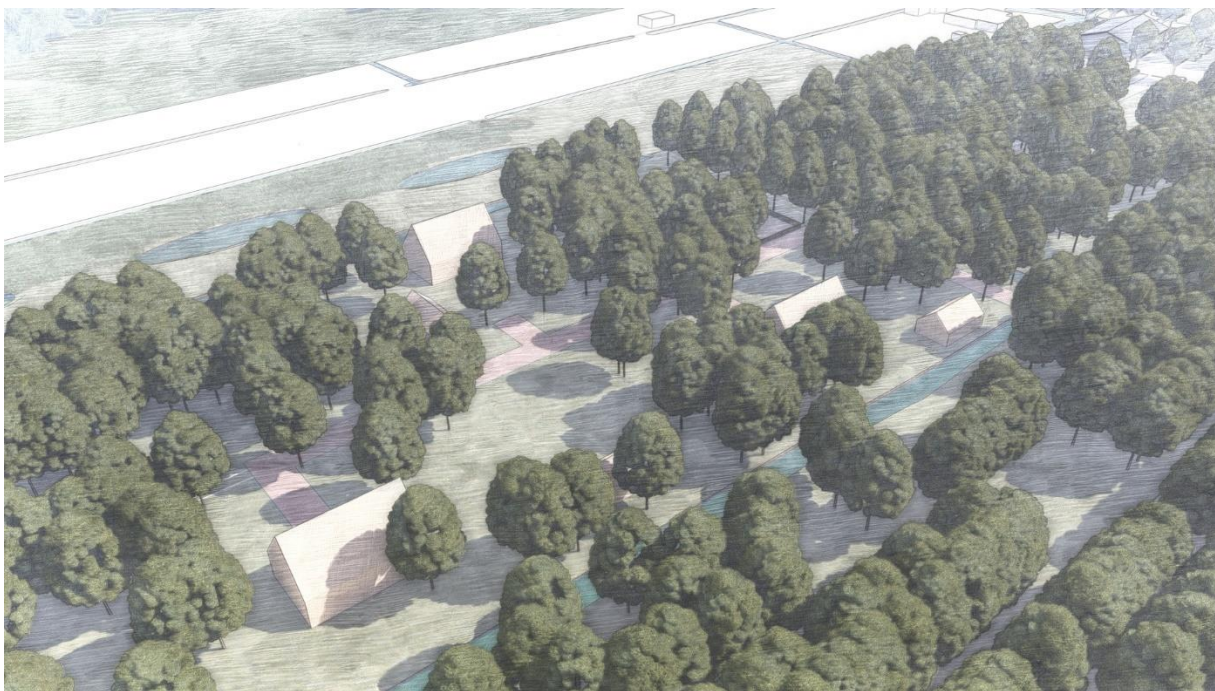


Afbeelding 10: Impressies dagopvangcentrum

2.2.4 Vrijstaande woningen/bouwkavels in natuur

Het plan is om in de voormalige kwekerij drie woonpercelen te realiseren, welke als bouwkavel zullen worden verkocht. Ter compensatie zal ca. 1,5 hectare nieuwe natuur worden aangelegd. De woningen worden landschappelijk ingepast in de voormalige kwekerij waarbij zoveel mogelijk bomen/groen behouden zal blijven. De waardevolle bomen op de bouwkavels worden in principe verplant daar waar verharding of bebouwing wordt gerealiseerd. Wat betreft de bouwregels van de woningen wordt aangesloten bij de standaard bouwregels voor woningen in het buitengebied zoals vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Molenlanden:

- De maximale inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt 850 m³;
- De maximale goothoogte van een woning bedraagt 6 meter;
- Per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;



Afbeelding 11: Impressie bouwkvavels/woningen

2.2.5 Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting (beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing).

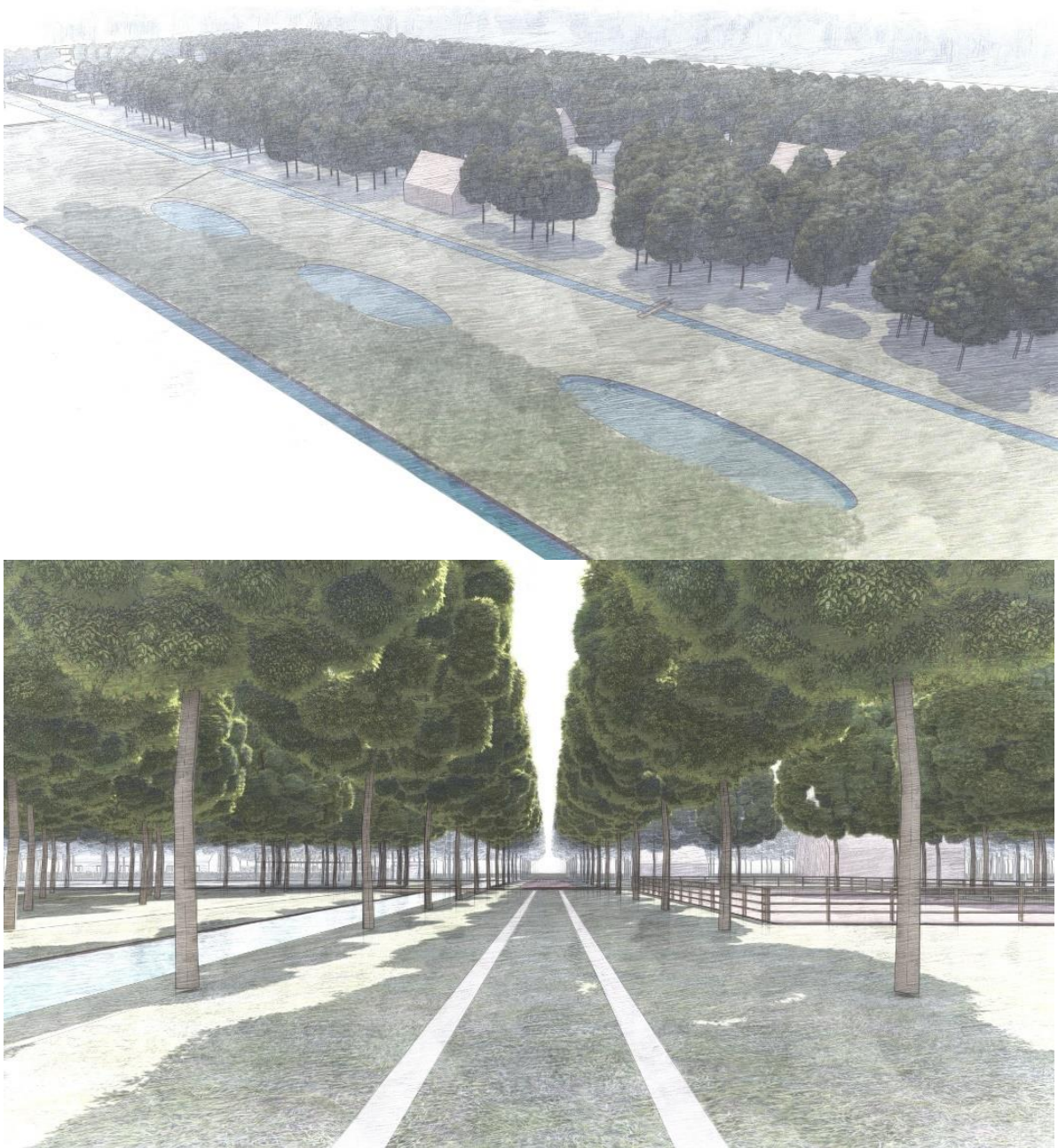
Het plangebied is gelegen in het veenweidelandschap. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door slagenverkaveling omringd door sloten en weteringen. In het veenweidelandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Ter plaatse van het plangebied is echter sprake van een unieke situatie binnen het veenweidelandschap. Door de boomkwekerij is ter plaatse sprake van volgroeide kwekerijbomen, waardoor er een bosje in het grotendeels open veenweidelandschap is ontstaan. Het plangebied kent een grote variëteit aan boomsoorten.

Landschaps- en beheersplan

Door Brons + partners landschapsarchitecten is een landschaps- en beheersplan uitgewerkt waarin de inrichting van het gehele plangebied integraal is uitgewerkt en onderbouwd. Het landschaps- en beheersplan is toegevoegd in de bijlage. Het uitgangspunt van het landschapsplan is om de bestaande bosrijke natuur zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken.

Als onderdeel van het plan wordt op het perceel direct ten westen van de voormalige kwekerij nieuwe natuur aangelegd. De exacte invulling hiervan is nader uitgewerkt in het landschaps- en beheersplan. Hetzelfde geldt voor de inrichting van het plukbos bij het dagopvangcentrum. Het (bestaande) natuurbos aan de zuidzijde van het plangebied wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt, zodat het zicht op de gronden ten zuiden ervan wordt weggenomen. Het beheer van de blijvende bomen is gericht op een verdere natuurlijke ontwikkeling. Hiermee is een duurzame instandhouding van dit unieke gebied in het veenweidelandschap gegarandeerd.

De nieuwe bebouwing zal een passende landelijke en ingetogen uitstraling krijgen. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van het gebouw wordt aansluiting gezocht bij het landelijke en agrarisch karakter van het gebied.



Afbeelding 12: Impressies natuur

3. Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond.

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

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden aan de behoefte van de stedelijke ontwikkeling. Indien de stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan moet ook rekening gehouden worden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of -groen in die behoefte te voorzien.

Het plangebied betreft een bestaande bedrijfslocatie waar de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra zijn gevestigd. Het plan is om het terrein (de voormalige bomenkwekerij) ten zuiden van de wetering aan te passen naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur gecombineerd. De nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) zijn kleinschalig van aard en worden op een passende wijze in het bos

angepast. Daarbij wordt er 1,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Met het plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bkl. Toetsing aan de ladder is daardoor niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 januari 2024 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

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

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

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Conform de Omgevingsvisie kunnen kleinschalige stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied plaatsvinden in

aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten (in de bebouwde ruimte).

Het plangebied is gelegen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied, maar vindt plaats op een bestaand bedrijfsperceel (bomenkwekerij). Er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsgronden in het landschap, maar uitsluitend de toevoeging van nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) in een uniek natuurgebied van het veenweidelandschap. Daarbij wordt er 1,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie ‘aanpassing’. Het plan betreft de ontwikkeling van een voormalige bomenkwekerij naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur gecombineerd. De nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) zijn kleinschalig van aard en worden op een passende wijze in dit beboste deel van het veenweidelandschap ingepast. De ontwikkeling sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied. Dit is nader uitgewerkt in een landschaps- en beheerplan welke is toegevoegd in de bijlage.

Als onderdeel van het plan wordt op het perceel direct ten westen van de voormalige kwekerij nieuwe natuur aangelegd. De exacte invulling hiervan is nader uitgewerkt in het landschaps- en beheersplan. Hetzelfde geldt voor de inrichting van het plukbos bij het dagopvangcentrum. Het (bestaande) natuurbos aan de zuidzijde van het plangebied wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt. Het beheer van de blijvende bomen is gericht op een verdere natuurlijke ontwikkeling. Hiermee is een duurzame instandhouding van dit unieke gebied in het veenweidelandschap gegarandeerd.

De nieuwe bebouwing zal een passende landelijke en ingetogen uitstraling krijgen. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van het gebouw wordt aansluiting gezocht bij het landelijke en agrarisch karakter van het gebied.

Kwaliteitskaart

De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschap, veen(weide) landschap, deltarivierenlandschap en stedelijk landschap. Het plangebied valt in de groep ‘veen(weide) landschap’. Ter plaatse van het plangebied is echter sprake van een unieke situatie binnen het veenweidelandschap. Door de boomkwekerij is ter plaatse sprake van volgroeide kwekerijbomen, waardoor er een bosje in het grotendeels open

veenweidelandschap is ontstaan.

De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, beschermen, op passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in standhouden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten.

De provincie hecht waarde aan onbebouwde landschappen. De provincie beschermt het landschap tegen ongewenste ontwikkelingen en wil daarmee versnippering en onomkeerbare aantasting van het landschap tegengaan. De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden, omdat ze landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding en versterking van de gebruikswaarde, beleevingswaarde en toekomstwaarde vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'rivierdeltacomplex – rivierklei en veen'. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunt ruimtelijke kwaliteit:

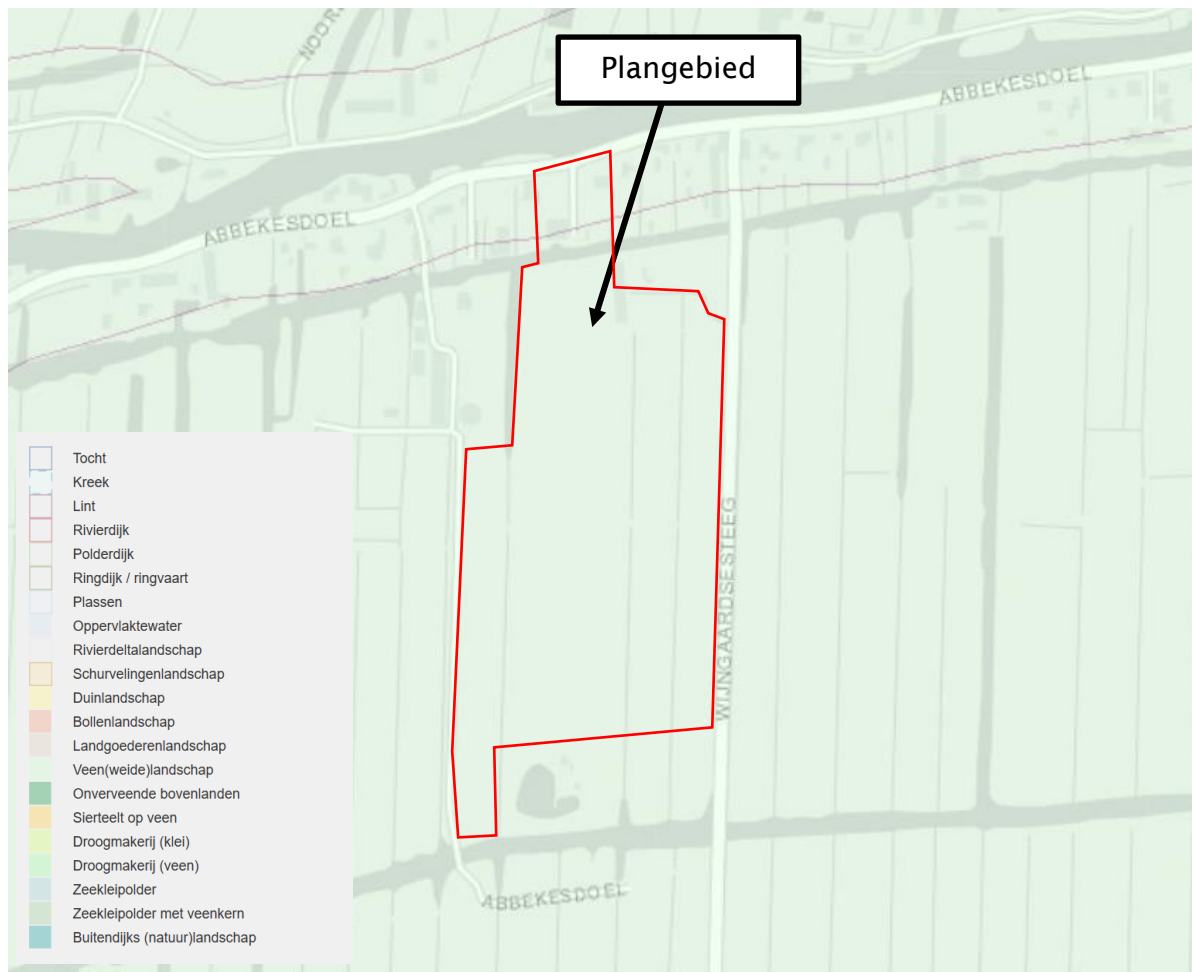
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Het plan betreft de ontwikkeling van een voormalige bomenkwekerij naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur gecombineerd. De nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) zijn kleinschalig van aard en worden op een passende wijze in een uniek natuurgebied in het veenweidelandschap ingepast. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de herkenbaarheid van het verschil tussen komgronden en oeverwallen.

Laag van de natuur- en cultuurlandschappen

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'veenweidelandschap'. Ter plaatse van het plangebied is echter sprake van een unieke situatie binnen het veenweidelandschap. Door de boomkwekerij is ter plaatse sprake van volgroeide kwekerijbomen, waardoor er een bosje in het grotendeels open veenweidelandschap is ontstaan.

Er is met deze aanvraag geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsgronden. De nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) zijn kleinschalig van aard en worden op een passende wijze in een uniek natuurgebied in het veenweidelandschap ingepast. Daarbij wordt er 1,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Voor het plan is een landschaps- en beheersplan uitgewerkt waarin de inrichting van het gehele plangebied integraal is uitgewerkt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de kenmerkende landschapselementen van het gebied en de ruimtelijke kwaliteit met dit plan tenminste gelijk blijft.



Afbeelding 13: Uitsnede Kwaliteitskaart – Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. De kaart 'Laag van de stedelijk occupatie' is niet van toepassing.

Uitsluitend gelden er algemene regels voor bouwwerken voor energieopwekking. Nieuwe vormen van energie zullen steeds meer het landschap beïnvloeden. Diverse nieuwe energiedragers zijn bouwwerken die, afhankelijk van locatie, vorm en grootte, matige tot grote invloed op het landschap kunnen hebben. Vooral grote windturbines hebben verreikende invloed. Ook biovergistingsinstallaties en zonnenvelden zijn bouwwerken die niet vanzelf en niet altijd passen bij de kenmerken van het gebied. Anderzijds kunnen bouwwerken voor energieopwekking bijdragen aan nieuwe landschappelijke kwaliteit. Bij bouwwerken voor energieopwekking is altijd een zorgvuldige locatiekeuze en/of inpassing van belang.

Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland en betreft plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Het plangebied valt niet binnen de aangegeven lagen van beleving.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)

Op 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 7.43).

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

- a. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- b. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- c. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:
 - a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
 - b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
 - c. de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit (genoemd in bijlage IX, onder A).
3. Voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde en vijfde lid zijn de artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n van toepassing tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 7.43l, in de weg staat.

Artikel 7.43b (aanvaardbaarheid soort ruimtelijke ontwikkeling per beschermingscategorie)

1. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.
2. Een omgevingsplanplan voor een locatie met beschermingscategorie 2 als bedoeld in artikel 7.42, tweede lid, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43i, 7.43j of 7.43k.
3. Een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 als bedoeld in artikel 7.42, eerste lid, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43l, 7.43m of 7.43n.

Het plangebied is gelegen in een gebied met beschermingscategorie 3 (buitengebied).

Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)

1. Een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op de ontwikkeling van een natuur- en groengebied en grote buitenstedelijke bouwlocaties als bedoeld in artikel 7.46.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie ‘aanpassing’. Het plan betreft de ontwikkeling van een voormalige bomenkwekerij naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur gecombineerd. De nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) zijn kleinschalig van aard en worden op een passende wijze in dit beboste deel van het veenweidelandschap ingepast. De ontwikkeling sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied. Dit is nader uitgewerkt in een landschaps- en beheerplan welke is toegevoegd in de bijlage.

Als onderdeel van het plan wordt op het perceel direct ten westen van de voormalige kwekerij 1,5 ha nieuwe natuur aangelegd. De exacte invulling hiervan is nader uitgewerkt in het landschaps- en beheersplan. Hetzelfde geldt voor de inrichting van het plukbos bij het dagopvangcentrum. Het (bestaande) natuurbos aan de zuidzijde van het plangebied wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt. Het beheer van de blijvende bomen is gericht op een verdere natuurlijke ontwikkeling. Hiermee is een duurzame instandhouding van dit unieke gebied in het veenweidelandschap gegarandeerd.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 7.45).

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a

van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Het plangebied is gelegen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied, maar vindt plaats op een bestaand bedrijfsperceel (bomenkwekerij). Er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsgronden in het landschap, maar uitsluitend de toevoeging van nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) in een uniek natuurgebied van het veenweidelandschap. Daarbij wordt er 1,5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

In paragraaf 7.3.6a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen (artikel 7.41).

Artikel 7.41b (risico's van klimaatverandering)

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om te infiltreren in de bodem. Het plan zal leiden tot een toename aan verharding, waardoor rekening is gehouden met het graven van voldoende waterberging. Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt bestaande watergang verbreed. Daarbij behoudt het gebied een groen en bosrijk karakter. Verder wordt waar mogelijk halfverharding (bv. grasbetontegels) toegepast. In en rondom het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om hemelwater naar af te voeren of in de bodem te laten infiltreren. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.3 Water.

Overstroming

Het plan wordt civieltechnisch uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de risico's van overstromingen. De nieuwe bebouwing en buitenterreinen worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden. Het plan leidt niet tot extra overstromingsgevaar.

Hitte en droogte

Gezien het warmer en droger wordt, wordt bij de uitwerking van de nieuwe bebouwing rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De nieuwe

gebouwen wordt gebouwd conform de meest actuele normen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De installaties in de gebouwen worden geschikt gemaakt om naast verwarmen ook te kunnen koelen. Het verharde terrein rondom de bedrijfsloodsen zal worden vergroend zonder de transportbewegingen hierbij te hinderen. In de omgeving van de zorginstelling worden bomen aangeplant welke voor de nodige schaduwwerking en verkoeling zullen zorgen. De vrijstaande woningen worden zoveel mogelijk tussen de bestaande bomen ingepast. Waar nodig worden bomen verplant. Als onderdeel van het plan wordt nieuwe natuur aangelegd. De exacte invulling hiervan is nader uitgewerkt in het landschaps- en beheersplan (toegevoegd in de bijlage). De gekozen nieuwe beplanting is bestand tegen deze weersomstandigheden.

Bodemdaling

Het plan wordt civieltechnisch uitgewerkt. Hierbij rekening gehouden met de risico's van bodemdaling (zettingen). Het bouwpeil (lees: aanleghoogte) van de nieuwe gebouwen zal in overleg met de gemeente Molenlanden worden bepaald.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat regionale ondernemers zich verder kunnen ontplooien. Het plan voorziet enerzijds in de realisatie van een toekomstbestendige situatie voor de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra. Het plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen en te versterken.

Daarnaast wordt met het plan een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorginstelling (dagopvangcentrum) toegevoegd voor mensen met een verstandelijke beperking. De combinatie dagopvangcentrum met de groene omgeving is een therapeutische meerwaarde voor cliënten en een maatschappelijke meerwaarde voor de regio.

De nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) zijn kleinschalig van aard en worden op een passende wijze in het bos ingepast. De nieuwe bebouwing zal een passende landelijke en ingetogen uitstraling krijgen. Wat betreft de vormgeving, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik van het gebouw wordt aansluiting gezocht bij het landelijke en agrarisch karakter van het gebied.

3.3.2 Regionale woonvisie

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie

zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. We sturen niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's. In plaats daarvan hanteren we een kwalitatieve leidraad, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

In de voormalige kwekerij worden drie woonpercelen gerealiseerd, welke als bouwkaavel zullen worden verkocht. Ter compensatie zal ca. 1,5 hectare nieuwe natuur worden aangelegd. De woningen worden landschappelijk ingepast in de voormalige kwekerij waarbij zoveel mogelijk bomen/groen behouden zal blijven. De drie woningen worden meegenomen in de woningbouw- monitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

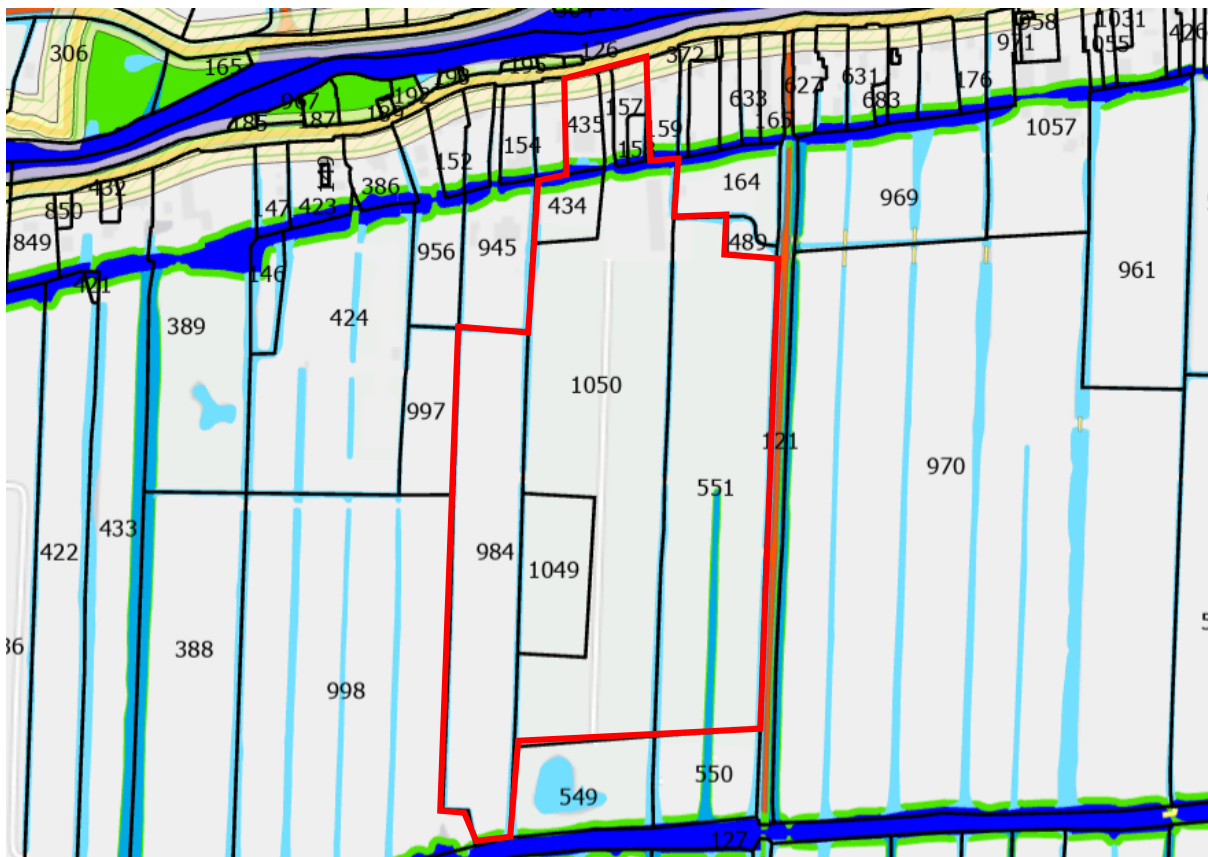
3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Waterschapsverordening Rivierenland

De waterschapsverordening is een uitwerking van artikel 2.5 van de Omgevingswet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in ons gebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening bevat de regels van het Waterschap Rivierenland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiverings-technische werken en de wegen die in beheer zijn bij het waterschap. Ook bevat de verordening regels over lozingen.

Het waterschap werkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan de in de waterschapsverordening genoemde voorwaarden. Daarnaast is voor gebieden waar in de toekomst specifieke ontwikkelingen gaan plaatsvinden een uitzondering gemaakt voor de toepassing van de waterschapsverordening. Deze gebieden zijn gereserveerd voor het verruimen, verleggen of wijzigen van waterstaatswerken. Zo wordt voorkomen dat initiatieven worden uitgevoerd die op een later moment, door de aanleg op wijziging van een waterstaatswerk, weer ongedaan moet worden gemaakt.

Onderdeel van de waterschapsverordening is de digitale kaart. Deze kaart geeft aan waar en welke regels van de waterschapsverordening gelden. Deze regels op de kaart worden werkingsgebieden genoemd. De werkingsgebieden zijn gekoppeld aan de regels uit de verordening.



Afbeelding 14: Digitale kaart werkingsgebied waterschap Rivierenland

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

In hoofdstuk 4.3 Water van deze ruimtelijke motivering wordt ingegaan op de voor dit plan relevante wateraspecten.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Molenlanden

De Toekomstvisie Molenlanden 2030 'Eigenheid in verbondenheid' houdt de gemeente op koers tot 2030 door dialoog, nabijheid en ambitie. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn:

- Inclusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Het plan sluit aan bij de toekomstvisie van de gemeente Molenlanden. De toekomstvisie geeft aan dat de gemeente plaats biedt aan mensen die in de gemeente wonen en werken, die hier willen blijven en mensen die een binding hebben met de gemeente Molenlanden. Daarnaast is er voldoende bedrijvigheid nodig. Gemeente Molenlanden wil inspelen op economische ontwikkelingen en de aantrekkelijkheid van het gebied voor bedrijvigheid behouden. Hierbij worden bedrijven actief ondersteund en begeleid in hun ontwikkeling. Met dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor Molenlandse en maatschappelijk betrokken bedrijven (maatschappelijke meerwaarde).

Daarnaast wordt met het plan een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorginstelling (dagopvangcentrum) toegevoegd voor mensen met een verstandelijke beperking. De combinatie dagopvangcentrum is een maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente Molenlanden.

3.5.2 Beleidskader bedrijvigheid Molenlanden

In januari 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Beleidskader Bedrijvigheid. In dit beleidskader wordt het huidige economische profiel van Molenlanden beschreven, wordt de context geschetst en de trends en ontwikkelen die eraan komen. Ook wordt beschreven waar de gemeente naartoe wil met de bedrijvigheid. Dit beleidskader wordt gebruikt voor toekomstige ontwikkelingen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Maar ook om nieuwe initiatieven voor uitbreiding van het bestaande bedrijvenareaal en andere ruimte voor bedrijven te kunnen afwegen. De bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra vallen in

de categorie solitaire bedrijvigheid. Hieronder vallen bedrijfslocaties buiten de bedrijventerreinen, langs wegen en linten. Hierbij gaat het om bedrijfslocaties in bijvoorbeeld de industrie, transport, handel en dienstverlening, buiten de bedrijventerreinen en dorpskernen.

Op het perceel Abbekesdoel 22a te Bleskensgraaf zijn al jaren de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra gevestigd. Deze bedrijven houden zich van oudsher bezig met kennisontwikkeling, onderzoek, de instandhouding, het beheer en de aanplant en verplant van (grote) bomen. Door de veranderende markt richten de bedrijven zich nu meer op kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. Dit betekent dat het grootste deel van het terrein (ten zuiden van de wetering) zijn functie heeft verloren. Daarbij zijn het huidige terrein en de bedrijfsloodsen gedateerd. De werkprocessen kunnen niet meer optimaal worden voorbereid.

De huidige bedrijfsloods (ca. 600 m²) blijft bestaan. Het plan is om een nieuwe bedrijfsloods te realiseren met een oppervlakte van ca. 510 m², een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 7,5 meter (geen onderdeel van deze aanvraag). De bedrijfsloodsen worden gebruikt voor opslag van machines. Gezien de grote behoefte van de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra naar een nieuwe bedrijfsruimte, dat voldoet aan de eisen in de huidige markt, is besloten om vooruitlopend op deze procedure een omgevingsvergunning aan vragen voor de bouw van de nieuwe bedrijfsloods.

Conform het Beleidskader bedrijvigheid Molenlanden is het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestaande bedrijfskavel mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Een eenmalige uitbreiding van het bebouwingspercentage met 30% wordt overwogen, indien:
- Onderbouwd is dat de uitbreiding aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van milieu, verkeer, vervoersbewegingen, landschap. Linten kenmerken zich door een afwisseling van bebouwing en openheid. Wanneer het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden leidt tot een substantiële aantasting van openheid op dat deel van het lint, wordt niet meegewerkt. Bij het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden zal tevens beoordeeld worden hoe de bebouwing en het bedrijfsperceel landschappelijk goed in te passen.
- De uitbreiding niet leidt tot onevenredige milieu-uitstraling naar omliggende gevoelige percelen/bestemmingen.

Het bouwvlak op het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van ca. 1,2 ha. Op het bedrijfsperceel staat een kantoor van ca. 260 m² en een loods van 600 m² (daarmee is slechts 7,16% van het bouwvlak bebouwd). De nieuwe bedrijfsloods heeft een oppervlakte van ca. 510 m² (daarmee is in de nieuwe situatie 11,42 % van het bouwvlak bebouwd).

Met het plan wordt voorzien in de noodzakelijke in pandige opslagcapaciteit van het bedrijf vergroot (de werkprocessen kunnen niet meer optimaal worden voorbereid) en wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de bedrijven.

Het plan zal tevens niet leiden tot onevenredige milieu-uitstraling naar omliggende gevoelige percelen/bestemmingen. Het plan is getoetst aan het VNG-Handboek

Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) vallen de bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2.0. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Binnen een straal van 30 meter zijn geen woningen of andere milieugevoelige gebouwen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Kortom, het plan voldoet aan de beleidslijn van het Beleidskader Bedrijvigheid.

3.5.3 Omgevingsvisie gemeente Molenlanden

De gemeente Molenlanden is bezig met het ontwikkelen van een omgevingsvisie die de koers voor de toekomst van de gemeente bepaalt. De visie richt zich op de inrichting van de fysieke leefomgeving met een horizon tot 2040. In de ontwerp-omgevingsvisie worden zes leidende ambities benoemd welke met elkaar een integrale blik op de toekomst vormen:

1. Levendige kernen met een eigen karakter;
2. Een gezonde, inclusieve en samenredzame samenleving;
3. Een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied: water en bodem sturend;
4. Een optimaal ondernemersklimaat voor passende bedrijvigheid;
5. Een klimaatrobuuste, circulaire en energieneutrale gemeente;
6. Een veilig en duurzaam bereikbare gemeente.

Het plan sluit aan bij de omgevingsvisie van de gemeente Molenlanden. Het plan sluit aan bij de visie van de gemeente voor het creëren van een optimaal ondernemersklimaat voor passende bedrijvigheid. Met dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor Molenlandse en maatschappelijk betrokken bedrijven (maatschappelijke meerwaarde).

Daarnaast wordt met het plan een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorginstelling (dagopvangcentrum) toegevoegd voor mensen met een verstandelijke beperking. De combinatie dagopvangcentrum is een maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente Molenlanden.

3.5.4 Omgevingsplan gemeente Molenlanden

Per 1 januari 2024 is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet het Omgevingsplan gemeente Molenlanden in werking getreden. Het Omgevingsplan betreft een vooraf door het rijk opgesteld omgevingsplan dat ook wel bekend staat als 'de bruidsschat' en is voor iedere gemeente identiek bij inwerkingtreding.

Op dit moment is de gemeente Molenlanden bezig met het opstellen van een eigen omgevingsplan. De planning is dat dit omgevingsplan in 2030 wordt vastgesteld. Tot die tijd gelden de bestemmingsplannen en de bruidsschat als één omgevingsplan. In paragraaf 1.3 is het vigerend bestemmingsplan uiteengezet.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in Afdeling 16.4. Milieueffectrapportage van de Omgevingswet (artikel 16.34 Omgevingswet).

Artikel 16.34. (reikwijdte, bevoegd gezag plan-mer)

1. Deze paragraaf gaat over de milieueffectrapportage voor plannen en programma's als bedoeld in artikel 2, onder a, van de smb-richtlijn, waarvan de vaststelling is geregeld in wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen en waarin het voor de vaststelling van die plannen en programma's bevoegde bestuursorgaan en de procedure voor de opstelling ervan is vastgelegd.
2. In deze paragraaf wordt onder een plan of programma in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Onder de Omgevingswet geldt een plan-mer-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings) plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het plan-mer brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het plan-mer ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan gevallen genoemd waarvoor een mer-plicht (kolom 2) of een mer-beoordelingsplicht (kolom 3) geldt. Indien het plan valt binnen kolom 2, dan dient direct een milieueffectrapportage opgesteld te worden, omdat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Voor projecten die vallen binnen kolom 3 is op voorhand nog niet duidelijk dat het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarom dient het project eerst beoordeeld te worden aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. Indien uit de beoordeling blijkt dat het project voorziet in negatieve milieueffecten, dan geldt alsnog de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Als uit de beoordeling blijkt dat het project niet voorziet in milieueffecten, dan is een milieueffectrapportage niet nodig.

Onderzoek

Het plangebied betreft een bestaande bedrijfslocatie waar de bedrijven Nationale Bomenbank en Terra Nostra zijn gevestigd. Het plan is om het terrein (de voormalige bomenkwekerij) ten zuiden van de wetering aan te passen naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur gecombineerd. De nieuwe functies (een zorginstelling en drie vrijstaande woningen) zijn kleinschalig van aard en worden op een passende wijze in het bos ingepast. Het plan betreft daarmee geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J11). Ook valt het plan niet onder andere categorieën die zijn genoemd in kolom 1 van bijlage

V bij het Omgevingsbesluit. Derhalve geldt er geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan.

Conclusie

Er geldt geen mer-(beoordelings)plicht voor dit plan. Verder blijkt ook dat het plan niet zal voorzien in significante negatieve effecten op het milieu zoals omschreven in artikel 16.34 lid 2 Omgevingswet.

4.2 Verkeer en vervoer

Beleidskader

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd. Verder dient rekening te worden gehouden met bestaand beleid.

Nota Parkeernormen Molenlanden 2020

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde.

Onderzoek

Ontsluiting plangebied

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in- en uitrit op de Abbekesdoel en één in- en uitrit op de Wijngaardseweg. De verkeerssituatie aan de Abbekesdoel blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Voor de zorginstelling wordt een nieuwe in- en uitrit (dam) gerealiseerd op de Wijngaardseweg. Daarnaast wordt de bestaande in- en uitrit op de Wijngaardseweg verplaatst ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen. De Nationale Bomenbank en Terra Nostra worden overeenkomstig de bestaande situatie ontsloten via het Abbekesdoel. De verkeersstromen voor wonen, zorg en de bedrijven zijn daarmee gescheiden.

Bereikbaarheid

De locatie heeft een goede bereikbaarheid voor zowel de auto, fiets als openbaar vervoer. In de nabijheid van het perceel Abbekesdoel 22a is een bushalte gelegen. De Abbekesdoel kan aangemerkt worden als de hoofdverkeersstroom nabij de locatie waar verkeer zich langs de Graafstroom voortbeweegt en de kernen Oud Alblas en Bleskensgraaf met elkaar verbindt. De Wijngaardseweg verbindt de N214 met de Abbekesdoel en zorgt voor een ontsluiting voor ondermeer lokaal verkeer waaronder ook veel fietsers.

Verkeersgeneratie

Om er zeker van te zijn dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en verkeerveiligheid in het gebied is de extra verkeersgeneratie van het plan berekend. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van het CROW (publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Voor het plan uitgegaan van de gemiddelde kencijfers gelegen in het 'buitengebied' van een 'niet stedelijk' gebied.

Tabel 1: Verkeersgeneratie			
Categorie	Aantal / BVO	Voertuigbewegingen per woning / per 100 m² BVO	Verkeersgeneratie
<u>Bestaande situatie</u>			
Vrijstaande woning (Abbekesdoel 22)	1	8,2	8,2
Kantoor Nationale Bomenbank (kantoor zonder baliefunctie)	260	8,75	22,8
Bedrijfsloods (Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief)	600	4,8	28,8
	<u>Subtotaal (afgerond)</u>		60 verkeersbewegingen
<u>Nieuwe situatie</u>			
Vrijstaande woningen (incl. woning Abbekesdoel 22)	4	8,2	32,8
Kantoor Nationale Bomenbank (kantoor zonder baliefunctie)	260	8,75	22,8
Bestaande bedrijfsloods (Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief)	600	4,8	28,8
Nieuwe bedrijfsloods (Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief)	510	4,8	24,5
Groene kas (dagbesteding cliënten) (Commerciële dienstverlening)	225	16,55	37,3
Dagopvangcentrum*	-	-	12,0*
<u>Subtotaal (afgerond)</u>			158 verkeersbewegingen
Verschil (afgerond)			Toename van 98 verkeersbewegingen

* De CROW-publicatie bevat geen categorie dagopvang. De CROW bevat wel een categorie 'kinderdagverblijf', maar een gemiddeld kengetal van 37,4 verkeersbewegingen per 100 m² BVO is niet reëel voor deze zorginstelling. Voor de dagopvang is een inschatting gemaakt van de verwachte verkeersgeneratie. In de ochtend of begin middag worden de cliënten van en naar de zorginstelling voor de dagbesteding gebracht en in de namiddag weer opgehaald. Gezien de grootte van de groepen (max. 30 personen) betekent dit circa 6 taxibusjes of personenauto's in zowel de ochtend (rond 8-9 uur en in de namiddag (rond 16-17 uur).

De groene kas kan incidenteel tot extra verkeersbewegingen van voornamelijk autoverkeer leiden. Dit zal afhangen van extra werk gerelateerde bijeenkomsten van de Nationale bomenbank en Terra Nostra. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de Wijngaardseweg. De extra verkeersgeneratie van dit plan is dermate laag dat het

niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld als gevolg van dit plan. De Wijngaardseweg kan de extra verkeersbewegingen van deze kleinschalige ontwikkeling op een goede en veilige manier afhandelen. Daarnaast zullen de in- en uitritten op de Wijngaardseweg zodanig worden ingericht dat er sprake is van een overzichtelijke situatie waarbij auto's elkaar kunnen passeren.

Parkeren

Voor de parkeerberekening is gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. In de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' wordt uitgegaan van het gemiddelde. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied' van een 'niet stedelijk gebied'.

Tabel 2: Parkeerberekening			
Categorie	Aantal / BVO	Parkeernorm per woning / per 100 m² BVO	Parkeerbehoefte
<u>Bestaande situatie</u>			
Vrijstaande woning (Abbekesdoel 22)	1	2,4	2,4
Kantoor Nationale Bomenbank (kantoor zonder baliefunctie)	260	2,6	6,8
Bedrijfsloods (Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief)	600	1,1	6,6
	<u>Subtotaal (afgerond)</u>		16 parkeerplaatsen
<u>Nieuwe situatie</u>			
Vrijstaande woningen (incl. woning Abbekesdoel 22)	4	2,4	9,6
Kantoor Nationale Bomenbank (kantoor zonder baliefunctie)	260	2,6	6,8
Bestaande bedrijfsloods (Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief)	600	1,1	6,6
Nieuwe bedrijfsloods (Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief)	510	1,1	5,6
Groene kas (dagbesteding cliënten) (Commerciële dienstverlening)	225	3,6	8,1
Dagopvangcentrum* (Kinderdagverblijf)	375	1,5	5,7
	<u>Subtotaal (afgerond)</u>		43 parkeerplaatsen
	Verschil (afgerond)		Toename van 27 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Het parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein. Aan de noordzijde van het perceel Abbekesdoel 22a (nabij het kantoor) is een parkeerterrein gelegen dat ruimte biedt voor het parkeren van 10 auto's (zie afbeelding 15).

Verder worden op eigen terrein, nabij de bedrijfsloodsen en het dagopvangcentrum in totaal 49 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Tot slot, hebben alle vrijstaande woningen, inclusief de bestaande woning Abbekesdoel 22, de mogelijkheid tot het parkeren van minimaal 3 auto's op eigen terrein. Hiermee wordt voorzien in totaal 12 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet met de realisatie van in totaal 71 parkeerplaatsen ruimschoots aan de parkeerbehoefte. Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.



Afbeelding 15: Parkeerterrein noordzijde

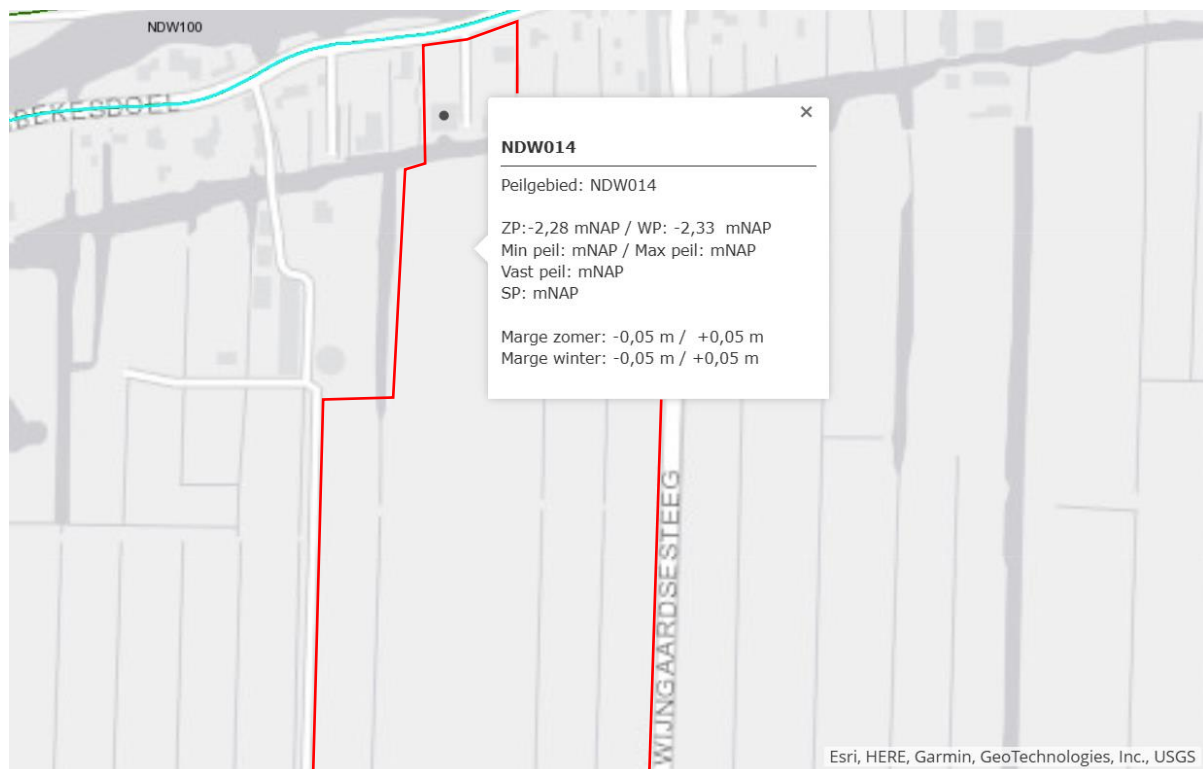
4.3 Water

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW014. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,28 m NAP en een winterpeil van -2,33 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil van drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart peilgebieden

Waterberging en -compensatie

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

waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

- Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk en stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1.500 m² respectievelijk 500 m²;
- Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht.

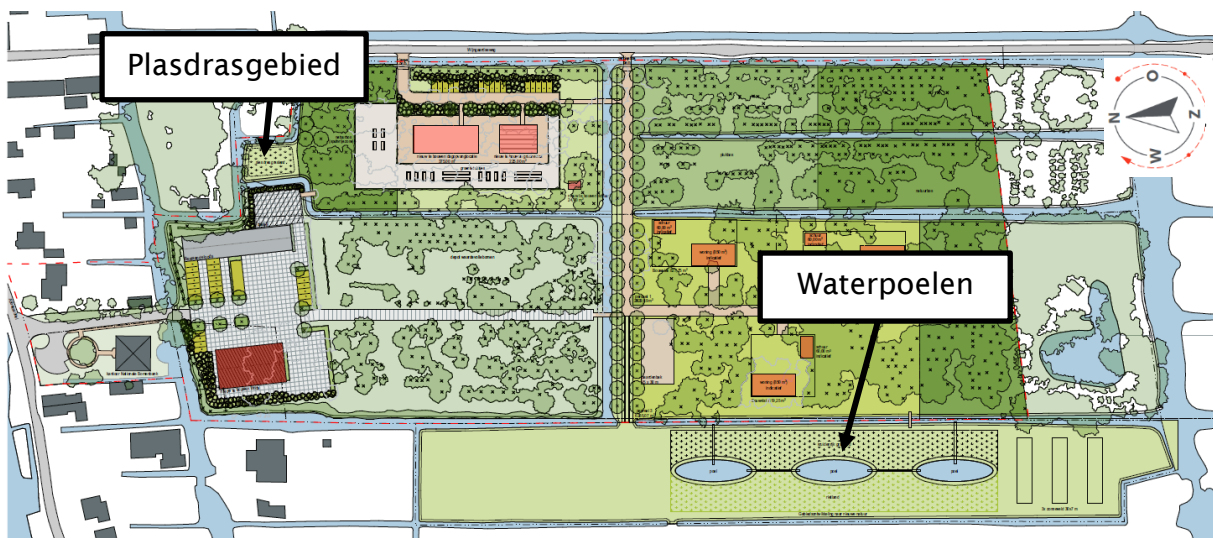
Voor het plan is een verhardingsbalans opgesteld. Gezien in het gebied ten noorden van de wetering geen fysieke wijzigingen plaatsvinden (uitsluitend juridisch-planologische wijzigingen) is dit deel van het plangebied buiten de verhardingsbalans gelaten.

Tabel 3: Verhardingsbalans			
Onderdeel	Oppervlakte	Percentage	Meetellend verhard oppervlak
<u>Bestaande situatie</u>			
Bebouwing (bedrijfsloods)	600	100	600
Buitenterrein en overige verharding	5.500	100	5.500
Groen	62.500	0	0
Water	6.400	0	0
Totaal bestaande situatie	75.000		6.100
<u>Nieuwe situatie</u>			
Bebouwing bestaand (bedrijfsloods)	600	100	600
Dagopvangcentrum en groene kas	600	100	600
Bouwkavels (45% van 11.717 m ²)*	5.273	100	5.273
Verharding bedrijf (incl. pad kwekerij)	4.400	100	4.400
Verharding dagopvang	890	100	890
Verharding ontsluiting zorg	923	100	923
Verharding ontsluiting woningen	3.236	100	3.236
Parkeerplaatsen bedrijf	456	50	228
Parkeerplaatsen zorg	206	50	103
Groen	48.130	0	0
Water	8.200	0	0
Totaal nieuwe situatie	75.000		16.253
Vershil			+ 10.153

* Wanneer er nog geen exacte bouwplannen liggen hanteert waterschap Rivierenland voor bouwkavels met vrijstaande woningen de vuistregel dat 70% zal worden verhard. Gezien hier sprake is van kavels met daarop natuurwoningen, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden zullen blijven, is dit percentage niet reëel. Voor de verhardingsbalans is uitgegaan van een verhardingspercentage van 45%.

Het plan resulteert in een totale toename aan verharding met 10.153 m². Op basis hiervan is het realiseren van watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt $10.153 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 442,67 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toegestane peilstijging van 0,20 m is er een toename aan wateroppervlak van 2.213 m² benodigd. Voor de realisatie van de watercompensatie is een watervergunning van het waterschap Rivierenland benodigd.

Om aan de watercompensatieplicht te voldoen worden nieuwe watergangen gerealiseerd (met een breedte tussen 3 en 5 meter). Daarnaast worden drie waterpoelen gerealiseerd op het perceel ten westen van de Bomenbank en een plasdrasgebied aan de noordzijde van het plangebied (zie afbeelding 17). In aanvulling hierop zullen bestaande watergangen op het terrein waar de waterpoelen en natuur wordt gerealiseerd worden verbreed. Dit zal in het kader van de watervergunning nader worden uitgewerkt. Hiermee wordt voorzien in voldoende watercompensatie.



Afbeelding 17: Nieuwe situatie (bron: Landschaps- en beheerplan Brons +partners i.s.m. Bongers architecten, uitvergroet in bijlage)

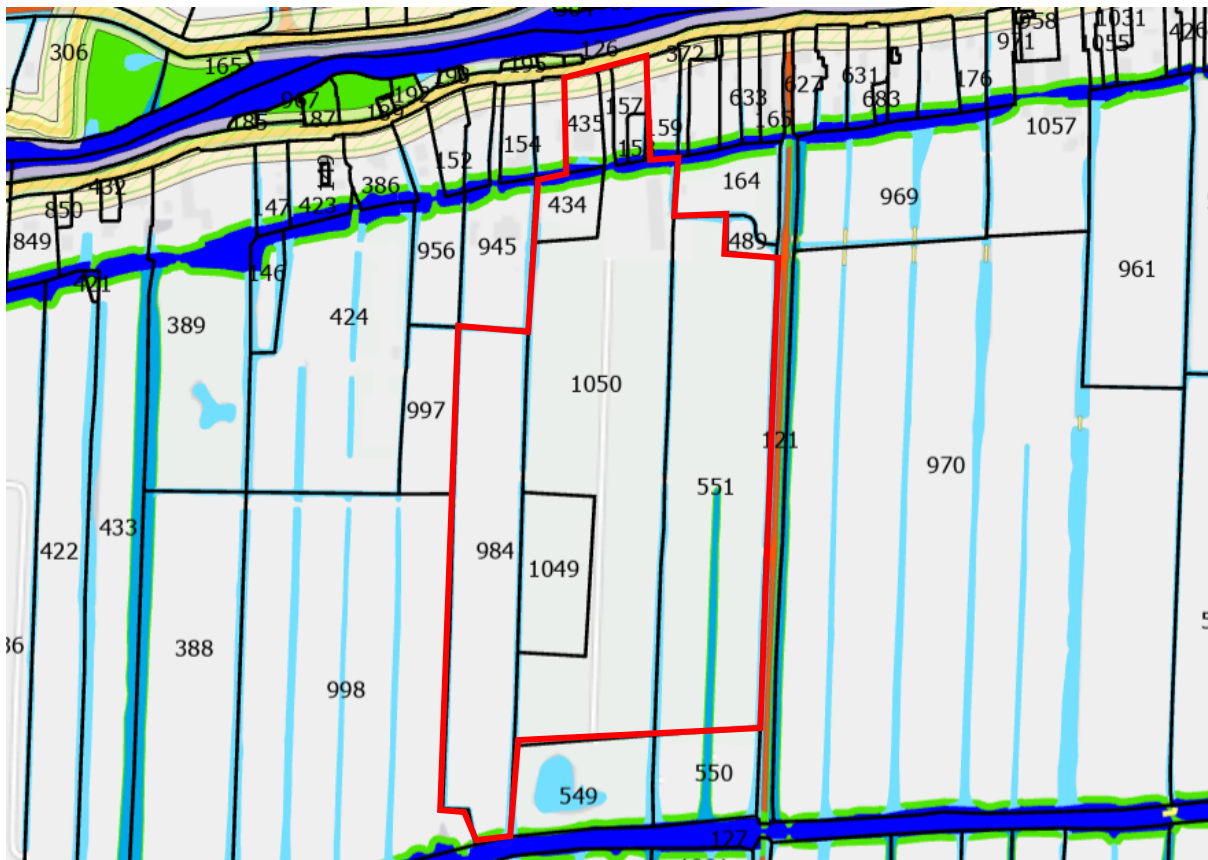
Watergangen

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied is een primaire watergang gelegen (de weteringen). Verder liggen er in het plangebied een secundaire en diverse tertiaire watergangen. Middels dit plan worden geen bestaande watergangen gedempt. Daarnaast wordt er geen bebouwing of verharding gerealiseerd in de beschermingszones van de primaire watergangen.

Voor het plan zal in het plangebied nieuw oppervlaktewater worden gegraven, bestaande uit nieuwe watergangen en een drietal waterpoelen. Hiermee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht. Dit zal in het kader van de watervergunning nader worden uitgewerkt door een civieltechnisch bureau.

Op 23 mei 2024 is het plan voorbesproken met mevr. Gejas-Josten van het waterschap Rivierenland. In het overleg is gesproken over de te realiseren dammen/inritten op de Wijngaardseweg (voorzien van een duiker). In de nieuwe situatie is er sprake van twee inritten op de Wijngaardseweg. De dammen/inritten zijn akkoord

voor autoverkeer <15 ton en kunnen via de gemeente Molenlanden worden aangevraagd.



Afbeelding 18: Uitsnede digitale legger

Waterkering

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een regionale waterkering. In het noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de watering) vinden geen fysieke werkzaamheden plaats (uitsluitend juridisch-planologische wijzigingen). Het plan heeft daarmee geen nadelige effecten voor het onderhoud en de instandhouding van de waterkering.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Door Adcim B.V. is een rioleringsplan opgesteld voor het plan. Het rioleringsplan is toegevoegd in de bijlage.

Voor het HWA-stelsel is het afvoerend oppervlak volledig verantwoordelijk voor de hydraulische belasting. Een nauwkeurige bepaling hiervan draagt bij aan een realistische benadering van de werkelijkheid bij het modelleren van het HWA-stelsel. Het hemelwater dient zo veel mogelijk oppervlakkig af te stromen richting de watergangen. In het noordelijke deel van het plangebied is echter een hemelwaterstelsel noodzakelijk om de afwatering te bevorderen. In de delen van het plangebied waar geen HWA-stelsel is aangegeven, wordt verwacht dat het regenwater dat op de weg valt, naar de omliggende groengebieden zal stromen. De gebouwen en het bestaande verharde buitenterrein bevinden zich allemaal dicht bij de watergangen, waardoor het eenvoudig is om het water direct naar het oppervlaktewater te leiden. Het bestaande verharde terrein watert af op een lijngoot naar de aangrenzende watergang. De grasoppervlakten behoeven geen aanvullende maatregelen, aangezien het regenwater hier in de bodem zal infiltreren en/of oppervlakkig zal afstromen richting de watergangen.

In het bestaande plangebied is er geen DWA-productie. Door de realisatie van de nieuwe woningen zal er een toename van de DWA-productie plaatsvinden. De berging in het nieuwe stelsel bedraagt ca. 16,66 m³, wat voldoende is voor ongeveer 48 uur berging bij een DWA productie van 8,35 m³/24 uur. In het plangebied wordt een ledigingsgemaal geïnstalleerd met een belasting van 0,84 m³/uur en een minimale capaciteit van 1,68 m³/uur, waarbij een standaard mini-gemaal met een capaciteit van 8 m³/h gebruikt zal worden. De persleiding HDPE Ø63mm kan 11,23 m³/uur verwerken, wat voldoende is voor toekomstige uitbreidingen.

Wegbeheer

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in- en uitrit op de Abbekesdoel en één in- en uitrit op de Wijngaardseweg. De verkeerssituatie aan de Abbekesdoel blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Voor de zorginstelling wordt een nieuwe in- en uitrit (dam) gerealiseerd op de Wijngaardseweg. Daarnaast wordt de bestaande in- en uitrit op de Wijngaardseweg verplaatst ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen. De Nationale Bomenbank en Terra Nostra worden overeenkomstig de bestaande situatie ontsloten via het Abbekesdoel. De verkeerstromen voor wonen, zorg en de bedrijven zijn daarmee gescheiden.

Op 23 mei 2024 is het plan voorbesproken met mevr. Gejas-Josten van het waterschap Rivierenland. In het overleg is gesproken over de te realiseren dammen/inritten op de Wijngaardseweg (voorzien van een duiker). In de nieuwe situatie is er sprake van twee inritten op de Wijngaardseweg. De dammen/inritten zijn akkoord voor autoverkeer <15 ton en kunnen via de gemeente Molenlanden worden aangevraagd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.4 Geluid

Beleidskader

Op grond van paragraaf 22.3.4 Omgevingswet en paragraaf 3.5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Daarom moet rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein en de geluiduitstraling door wegen en spoorwegen. Als geluidgevoelige gebouwen zijn woon-, onderwijs- en gezondheidsfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang aangewezen. Hieronder vallen niet alleen gebouwen die al gebouwd zijn, maar ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn maar wel planologisch zijn toegestaan. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï richt de instructieregel zich op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

Onderzoek

Het plan voorziet in de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen en een dag-opvangcentrum (zorg). Door Adromi is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. Uit de berekeningsresultaten voor het aspect wegverkeerslawaaï volgt dat ten gevolge van de omliggende waterschapswegen onder de standaardwaarde L_{den} van 53 dB gebleven wordt. Met dit onderzoek is aangetoond dat met de ontwikkeling sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Het aspect geluid staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 2.1 van de Omgevingswet moeten bij een ruimtelijke procedure een veilige en gezonde fysieke leefomgeving geborgd worden. Op grond van paragraaf 2.2.1.1, de artikelen 5.50 en 5.51, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de daarin opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin op grond van het omgevingsplan de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt, of voorzien wordt in activiteiten die een toename in de verkeersintensiteiten veroorzaken. In onderstaande tabel zijn de omgevingswaarden opgenomen.

Tabel 4: Omgevingswaarden luchtkwaliteit (artikel 5.50 lid 2 Bkl)			
Artikel Bkl	Stof	Toetsing van	Grenswaarde
2.4 lid 1 sub b	Stikstofdioxide (NO ₂)	kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m ³
2.5 lid 1 sub a	Fijnstof (PM ₁₀)	24-uurgemiddelde	Max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
2.5 lid 1 sub b	Fijnstof (PM ₁₀)	kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m ³

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het volgende overzicht voor het monitoringsjaar 2022 (x: 112791 y: 431418):

- Een stikstofconcentratie van 15,09 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,70 µg/m³ PM₁₀;

Op basis van bovenstaande kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Een toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl). Dit plan is zeer kleinschalig van schaal en aard, waardoor gesteld kan worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Bkl is daardoor geen toetsing nodig.

Conclusie

Het plan ondervindt ten aanzien van aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.6 Geur

Beleidskader

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het plangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het plangebied, optreedt. In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau aanvaardbaar is. In deze instructieregels zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moeten voldoen. In het Bkl worden geurgevoelige gebouwen beschermd tegen onevenredige geurhinder. Als geurgevoelige gebouwen zijn woon-, onderwijs- en gezondheidsfuncties en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang aangewezen. Delen van een gebouw waar deze functies niet zijn toegelaten, worden niet aangemerkt als geurgevoelig.

Onderzoek

Het plan voorziet in de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen en een dag-opvangcentrum (zorg). Dit betreffen geurgevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen geur uitstotende functies, zoals waterzuiveringsinstallaties of agrarische bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn de bedrijfsactiviteiten op de locatie in de nieuwe situatie niet geuruitstotend. De bedrijven houden zich bezig met kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. Het uitvoeren van een geuronderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen.

4.7 Bodem

Beleidskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl instructieregels opgenomen voor het aspect bodem. De regels bepalen voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden:

- landbouw/natuur;
- wonen;
- industrie.

De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Deze niveaus zijn opgenomen in bijlage Vb van het Bkl.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is voor het totaalplan door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke motivering. Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit in algemene zin geen belemmering of beperking voor de bestemming wonen. Gezien het gehalte aan PFOA dient afvoer van grond voorkomen te worden. Derhalve dient er gewerkt te worden met een gesloten grondbalans.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.8 Milieuzonering

Beleidskader

De Omgevingswet bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op locaties. Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een richtafstand aan tot woningen of andere 'milieugevoelige' functies.

Onderzoek

Het plan voorziet in de drie vrijstaande woningen en een dagopvangcentrum (zorg). Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige functies. Verder wordt de bedrijfswoning Abbekesdoel 22 gewijzigd naar een burgerwoning en wordt het huidige kantoorpand van de Nationale Bomenbank bestemd als kantoor.

In de omgeving van deze milieugevoelige functies zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten van de Nationale Bomenbank en Terra Nostra relevant. Deze bedrijven houden zich bezig met kennisontwikkeling en specialistische boomzorg. De bedrijfsloodsen op het terrein worden gebruikt voor opslag van machines. Het aansluitend terrein betreft een bomendepot. De nieuw te bouwen 'groene kas' onderdeel van de zorginstelling. In de kas komt een aan de zorg gebonden kleinschalige winkel- en horecafunctie (die als doel hebben om cliënten een nuttige dagbesteding te bieden). De bedrijfsactiviteiten kunnen conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) worden geschaard in milieucategorie 2.0, waarbij de groene kas kan worden geschaard in milieucategorie 1.0. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 en 10 meter. De drie vrijstaande woningen en het dagopvangcentrum (zorg) vallen buiten de gestelde richtafstanden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect milieuzonering geen belemmeringen.

4.9 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

Beleidskader

De Omgevingswet is in vier AMvB's uitgewerkt:

1. Omgevingsbesluit;
2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
4. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Bij het beschouwen van omgevingsveiligheid/externe veiligheid bij ruimtelijke plannen is zonder meer het Bkl van toepassing. Het Bal en het Bbl kunnen aanvullend ook van toepassing zijn.

Het Bkl: kwaliteitseisen

Het Bkl stelt vergelijkbare eisen als het voormalige Bevi, Bevt en Bevb. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met risicobronnen, waarbij plannen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Deze grenswaarde staat voor de meeste activiteiten voorgeschreven in het Bal, maar moet voor een aantal activiteiten rekenkundig worden bepaald. Daarnaast moet het bevoegd gezag rekening houden met de kans op 10 of meer slachtoffers (groepsrisico), maar hoeft deze kans niet per se kwantitatief te worden bepaald. Als hulpmiddel bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden straks drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied (BAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is. Voor de nabijgelegen Betuweroute en snelweg A15 geldt een brandaandachtsgebied van 30 meter. Langs deze twee transportroutes, met relatief hoge vervoersintensiteiten, wordt het BAG van rechtswege omgezet in een brandvoorschriftgebied.
- Explosieaandachtsgebied (EAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
 - a. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion, BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is;
 - b. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG): de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling. Het gifwolkaandachtsgebied wordt bij bedrijven per milieubelastende activiteit bepaald en wordt begrensd op maximaal 1.500 meter. Mogelijk gaat op termijn voor het spoor een GAG gelden; dit GAG wordt 300 meter.

Het Bbl: eventuele maatregelen met betrekking tot Omgevingsveiligheid

Het Bbl schrijft de bouwkundige maatregelen voor die gelden in een brandvoorschriftgebied en in een explosievoorschriftgebied.

- Voor brandaandachtsgebieden zijn de maatregelen gericht op de beperking van brandoverslag door aanstraling en op vluchtmogelijkheden:
 - a. Een uitwendige scheidingsconstructie heeft een brandwerendheid van minstens 60 minuten;

- b. de aan de buitenlucht grenzende zijde voldoet aan brandklasse A2;
 - c. het dak is bedekt met constructiematerialen die voldoen aan brandklasse A2;
 - d. vluchtmogelijkheden van de bron af;
 - e. het gebouw moet voldoen aan een bepaalde sterkte in geval van brand.
- Voor een explosieaandachtsgebied geldt artikel 4.96 Bbl. Dit betekent dat in een explosievoorschriftengebied gelegen beglazing zodanig moet worden uitgevoerd, dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen.
 - Voor gifwolkaandachtsgebieden geldt geen voorschriftengebied en gelden dus ook geen specifieke voorschriften. Wel geldt, net als in het Bouwbesluit, het algemene voorschrift dat mechanische ventilatie moet kunnen worden uitgeschakeld.

Het Bal: activiteiten

Het Bal beschrijft de voorschriften voor milieubelastende activiteiten. Met betrekking tot het plaatsgebonden risico staan voor activiteiten met een omgevingsrisico, zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl, afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstand zijn (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare terreinen niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare terreinen geldt deze afstand als een richtwaarde.

Onderzoek

Voor het inventariseren van externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.

Milieubelastende activiteiten

Uit de kaart Veilige Omgeving van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen invloedssferen van (bedrijfs)activiteiten met externe veiligheidsrisico's.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante transportroutes aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect omgevingsveiligheid / externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.10 Archeologie en cultureel erfgoed

Beleidskader

In paragraaf 5.1.5.5 en specifiek artikel 5.130 van het Bkl zijn regels opgenomen ten aanzien van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed wordt in een plan rekening gehouden met de bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde (archeologische) monumenten. Daarnaast is in het Bkl opgenomen dat het gebruik van monumenten wordt bevorderd en archeologische monumenten in stand gehouden moeten blijven, bij voorkeur in situ.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC. De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden.

Onderzoek

Archeologie

Door ADC Archeoprojecten is medio 2018 een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de gemeente Molenlanden en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Cultureel erfgoed

Het plan is om de locatie Abbekesdoel 22a, ook wel 'Steegse Hout' genoemd, aan te passen naar een multifunctionele groene omgeving met daarin de functies werken, zorg, wonen en natuur. De nieuwe functies zullen aansluiten bij de bestaande groene identiteit van deze plek en deze waar nodig versterken. De bestaande verkaveling- en groenstructuren van deze unieke locatie in het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap worden niet gewijzigd. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.



Abbeelding 19: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie geen belemmeringen. Mocht tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten aan het licht komen, dan ontstaat de plicht om deze vondsten te melden bij de gemeente Molenlanden en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

4.11 Natuur

Beleidskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Onderzoek

Soortenbescherming

Door het ecologisch bureau Maasarend, Praktisch in ecologie, is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage van de ruimtelijke motivering. Uit de ecologische quickscan blijkt dat er ten aanzien van soortenbescherming geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Onderstaande maatregelen tijdens de werkzaamheden zijn altijd geldend:

- Vanuit de Zorgplicht is het een eis om voorzichtig te handelen met alle voorkomende flora en fauna;
- Indien, ondanks zorgvuldig handelen, er schade lijkt te ontstaan aan beschermde flora en fauna, wordt er direct contact opgenomen met een ter zake deskundig ecooloog;
- Om bodem bewonende dieren de mogelijkheid te geven een nieuw leefgebied te vinden, wordt er gefaseerd gewerkt bij de verwijdering van vegetatie, stobben en bodemmateriaal;
- Dieren krijgen de rust en kans om zich te verplaatsen, indien zij worden aangetroffen tijdens werkzaamheden;
- Werkzaamheden worden uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang. Verlichting dient vleermuisvriendelijk te zijn om verstoring te voorkomen zoals: UV-vrije verlichting, beperkte hoogte lichtmasten, convergerende en naar beneden gerichte verlichting en geen sterk bundellicht;
- Vestiging van Rugstreeppad voorkomen door puinhopen te verwijderen, rijsporen en plasvorming te voorkomen. Daarnaast is het mogelijk een scherm in te graven rondom het plangebied. Deze dient 10 cm te worden ingegraven en verder bovengronds een hoogte van 50 cm te hebben;
- Er wordt rekening gehouden met broedvogels en het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 augustus. Werkzaamheden worden gestart voor of na het broedseizoen. Ook buiten deze datumgrenzen dient men alert te blijven op de aanwezigheid van broedende vogels.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Donkse Laagte. Dit gebied is gelegen op ongeveer 1.500 meter van het plangebied. Donkse Laagte heeft geen aanwijzing voor een habitatype. Er is geen nader onderzoek nodig naar effecten op de instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van geluidshinder, verstoring door trillingen, lichthinder, versnippering van leefgebied en oppervlakteverlies. Hiervoor is de afstand tot een Natura 2000-gebied te groot, omdat dit in hoofdzaak interne effecten betreft.



Afbeelding 20: Plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen gronden behorende tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde gronden behorende tot het NNN, zijn gelegen op ruim 1 kilometer van het plangebied. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen NNN-gebieden zijn niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat er geen negatieve effecten optreden op de wezenlijke waarden van het Natuurnetwerk. Dit kan door middel van een zogeheten “Nee, tenzij” toets. Doordat het plangebied niet gelegen is binnen NNN-gebied, is nader onderzoek naar de effecten op de wezenlijke waarden binnen deze gebiedsdelen niet noodzakelijk.



Afbeelding 21: Plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Stikstofdepositie

Het is niet toegestaan om activiteiten te verrichten, die negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen binnen Natura 2000 gebieden.

Binnen 25 kilometer van het plangebied zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig in Natura 2000-gebieden. Het is niet toegestaan om activiteiten te verrichten, die negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen binnen Natura 2000 gebieden.

Door Van den Heuvel Milieuadvies is voor het plan middels de AERIUS Calculator een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage van de ruimtelijke motivering. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens de aanleg- en gebruiksfase niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha /j. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het plan is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft natuur geen belemmeringen.

4.12 Trillingen

Beleidskader

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het aspect trillingen. De paragraaf is van toepassing op het toelaten van activiteiten (anders dan wonen) die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit (anders dan wonen). Dit geldt echter niet voor locaties op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, tijdelijke gebouwen, activiteiten die hoofdzakelijk in de openbare ruimte plaatsvinden, evenemententerreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Met het oog op het voorkomen of het beperken van trillinghinder mogen de continue trillingen (trilling die ten opzichte van de grootste trillingstijd gedurende een lange tijd aanwezig is) door een activiteit in trillinggevoelige ruimten niet hoger zijn dan $0,1 V_{\max}$. Als daar niet aan kan worden voldaan, mag de trillingssterkte niet hoger zijn dan de volgende waarden in onderstaande tabel.

Tabel 5: Waarde voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimte als niet kan worden voldaan aan $V_{\max}$ 0,1		
Soort	Waarden	
	07:00 – 23:00 uur	23:00 – 07:00 uur
Trillingssterkte $V_{\max}$	0,4	0,2
Trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Onderzoek

Het bestaande werkverkeer van de bedrijven zal nagenoeg gelijk blijven en bestaat bovendien niet uit zwaar vrachtverkeer. Het plan voorziet niet in activiteiten die continue trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw of een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit in de omgeving. Het uitvoeren van een trillingsonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect trillingen geen belemmeringen.

5. Financiële haalbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, welke aangeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges. In de legesverordening van de gemeente Molenlanden is een legesbedrag opgenomen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

6. Participatie en overleg

6.1 Participatie

De gemeente Molenlanden heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag. Conform het participatiebeleid is er voor het plan participatie noodzakelijk.

Informatieavond

De initiatiefnemer heeft op woensdag 10 april 2024 een informatieavond georganiseerd in het kantoor van de Nationale Bomenbank. De omwonenden zijn middels een persoonlijke brief uitgenodigd voor de informatieavond. De initiatiefnemer en Brons Partners Landschapsarchitecten hebben het totaalplan toegelicht. De omwonenden is gevraagd naar hun mening, ervaringen en ideeën over het plan. Tevens hebben de aanwezigen de mogelijkheid gekregen om hun vragen en opmerkingen in te vullen op een reactieformulier. De avond is in een positieve sfeer verlopen. De omwonenden hebben via de reactieformulieren vragen gesteld en/of opmerkingen gemaakt m.b.t. thema's: groen- en verkavelingsstructuur, verkeer, horecafunctie, zorggebouw, woningen, nieuwe loods en het uitzicht van omwonenden. Wat betreft de nieuwe bedrijfsloods zijn er vragen gesteld met betrekking tot de zichtbaarheid en hoogte van de nieuwe bedrijfsloods.

De opmerkingen worden waar mogelijk meegenomen in de nadere (technische) uitwerking van het bouwplan. De omwonenden met opmerkingen/vragen over het plan zullen een persoonlijke terugkoppeling ontvangen. De omwonenden ontvangen het verslag en worden per email op de hoogte gehouden.

Op 4 november 2024 is per email een update verstuurd van de status van de planvorming. Daarbij is aangegeven dat omwonenden worden uitgenodigd om een afspraak te maken om de plannen in te zien. Naar aanleiding daarvan hebben met 4 omwonenden gesprekken plaatsgevonden en is het plan aangepast waarmee de bezwaren en zorgen zijn weggenomen.

6.2 Advies gemeenteraad

De gemeente Molenlanden heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarbij advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Conform het beleid is er voor het plan een advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

6.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de bestuurlijke overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Deze abstract geformuleerde en beleidsvrije taak vormt, zoals ook in de memorie van toelichting van de Omgevingswet toegelicht, een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstuk 4, 5 en 6) en is het plan getoetst aan de diverse beleidskader (zie hoofdstuk 3). Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de diverse beleidskaders en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie.