

Vastgesteld bestemmingsplan De Nieuwe Wetering III



Gemeente Krimpenerwaard

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

IDN: NL.IMRO.1931.BP1602BT013-VG01
Status: vastgesteld
Versie: 01
Datum: 12-02-2018

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1931.BP1602BT013-VG01

Datum: 2018-02-12

Contactpersoon Buro SRO: Mr. J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR150040

Opdrachtgever: Ontwikkelingsmaatschappij De Nieuwe Wetering BV

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Planbeschrijving	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Bestaande situatie	5
1.3 Nieuwe situatie	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
2 Beleidskader	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	14
3 Onderzoek.....	16
4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	25
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1 Planbeschrijving

1.1 Aanleiding

Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering in Bergambacht, gemeente Krimpenerwaard, is een ontwikkeling van Ontwikkelingsmaatschappij De Nieuwe Wetering BV. De afgelopen jaren is dit nieuwe bedrijventerrein gerealiseerd. Echter, een klein deel van het gebied was tot voor kort andermans eigendom, waardoor er een klein deel buiten de ontwikkeling is gebleven. De desbetreffende (recreatieve) grond is inmiddels in eigendom verworven met het plan dit als bedrijventerrein bij de grotere ontwikkeling te betrekken. Hiervoor dient het geldende bestemmingsplan aangepast te worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling de bestemming te wijzigen van recreatie naar bedrijventerrein overeenkomstig de omliggende gronden die tevens een bedrijfsbestemming hebben. Het naastgelegen perceel dat al een bedrijfsbestemming heeft valt tevens binnen de plangrens van dit bestemmingsplan om een uniform geheel te kunnen creëren.

1.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Bergambacht. Hier wordt het nieuwe bedrijventerrein De Nieuwe Wetering ontwikkeld. Het plangebied is te midden van de ontwikkeling gelegen en gaat onderdeel vormen van het nieuwe bedrijventerrein.

In onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal aangegeven.



Ligging plangebied

Het plangebied is inmiddels al bouwrijp gemaakt. De sporen van het eerdere gebruik is niet meer zichtbaar. Het ging hier om gronden die in gebruik waren als landjes voor het hobbymatig houden van dieren en volkstuinen.



Foto plangebied

1.3 Nieuwe situatie

Ten tijde van de ontwikkeling De Nieuwe Wetering door Ontwikkelingsmaatschappij De Nieuwe Wetering BV was de helft van de gronden van betreffend plangebied niet in eigendom. Deze kavel kon dan ook niet worden meegenomen in de realisatie van de bedrijfsontwikkeling. In het bestemmingsplan kregen de gronden

de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Recreatieve voorzieningen voor hobbymatige dagbesteding werd op deze wijze bestemd.

Nu het bedrijventerrein is gerealiseerd is de desbetreffende grond inmiddels in eigendom verkregen is het plan ook deze gronden als bedrijventerrein te ontwikkelen en bij de rest van het bedrijventerrein te betrekken. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is nog een klein stuk grond met de recreatieve bestemming. Dit stuk behoudt deze bestemming.

Inmiddels is meer dan driekwart van de gronden verkocht aan bedrijven die zich willen vestigen in het plangebied. Voor dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de bestemming 'Bedrijventerrein-1' voor naastgelegen percelen in het bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering' (2011). Hiermee wordt uniformiteit gecreëerd qua ontwikkelingsmogelijkheden en kan daarmee het totale bedrijventerrein als geheel worden afgerond.

Het westelijk deel van het plangebied van dit bestemmingsplan betreft gronden die in het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering' (2011) al een bedrijfsbestemming hebben, namelijk 'Bedrijventerrein-1'. Deze betreffende gronden worden meegenomen in het plangebied omdat het voor de verkoop van deze bouwkavels het beter is wanneer er een eenduidig plan voor de gronden van kracht is. Hiermee wordt voorkomen dat een koper wordt geconfronteerd met een bouwplan dat aan twee verschillende bestemmingsplannen moet worden getoetst.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan De Wetering

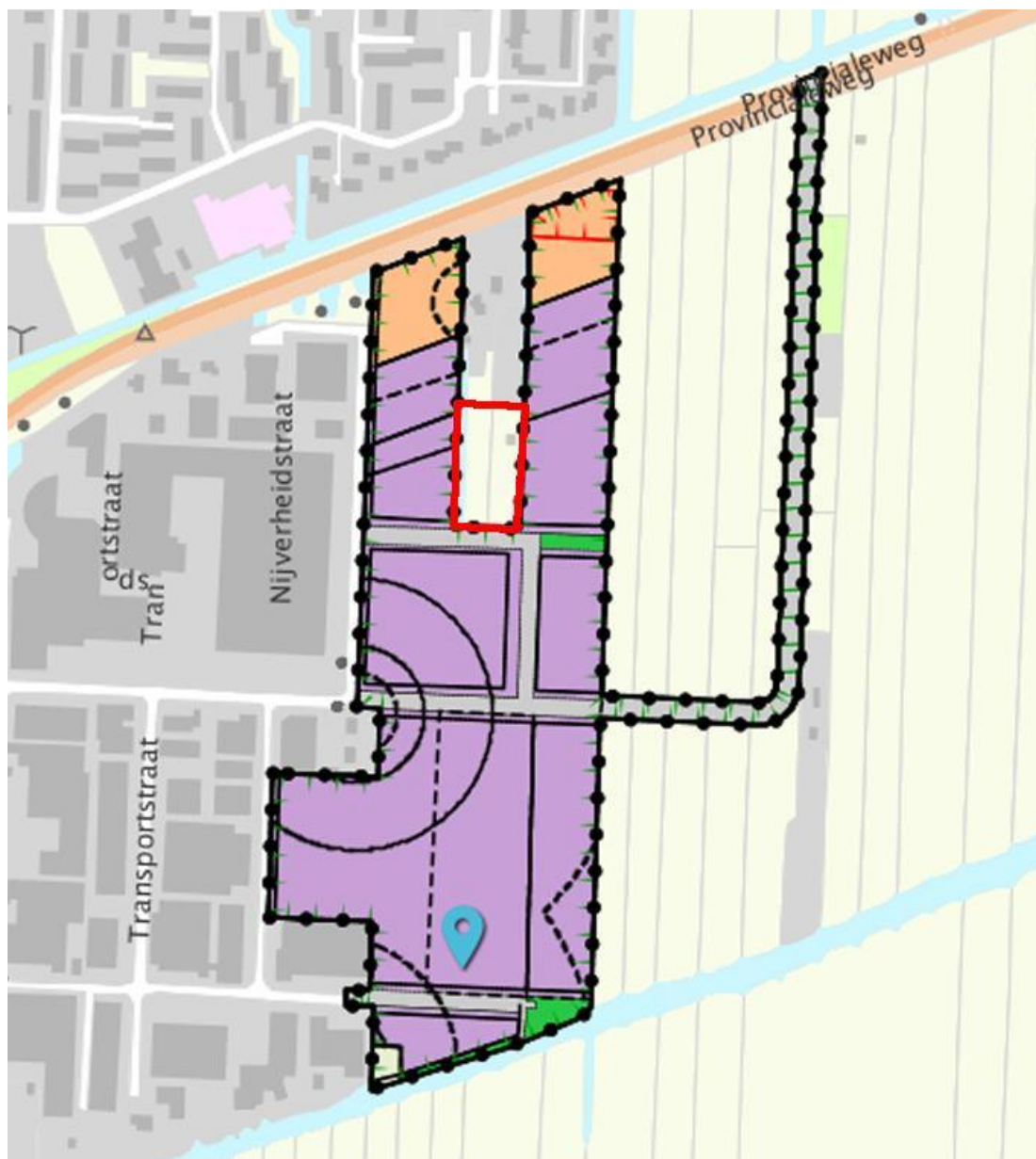
Voor de betreffende gronden vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wetering'. Het plan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bergambacht vastgesteld. De gronden zijn bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie' en als 'Bedrijventerrein'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wetering' (rode begrenzing = planlocatie)

Bestemmingsplan De Nieuwe Wetering

De planlocatie wordt omringd door gronden gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering' (vastgesteld 27 september 2011) voor het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering. Voor onderhavig bestemmingsplan is het de bedoeling aan te sluiten op het vigerend bestemmingsplan en op de bestemmingssystematiek van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering'. Dit is praktischer in de uitvoering (één gebied) en op deze wijze kan de milieuzonering beter op elkaar worden afgestemd. De gronden ten westen van het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijventerrein - 2'. De gronden ten oosten hebben de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'. De bestemmingen zijn vergelijkbaar aan elkaar met het verschil dat in 'Bedrijventerrein - 2' ook BEVI-inrichtingen zijn toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering' (rode begrenzing = planlocatie)

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011), de meest bepalende beleidsdocumenten. Het Rijk richt zich op zaken die voor Nederland als geheel van belang zijn. Dit zijn bijvoorbeeld:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. Noch voor het plangebied, noch voor het type ontwikkeling geeft het rijksbeleid specifieke regels.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de provinciale structuurvisie zoals voorgeschreven in de Wro en is vastgesteld op 9 juli 2014. De VRM biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit.

Vier rode draden

Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit in die bebouwde ruimte te verbeteren.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie

verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Planspecifiek

Op basis van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte ligt het plangebied niet binnen BSD dat is aangeduid als 'bedrijventerrein' in het Programma Ruimte. Het moet hier om een omissie gaan aangezien het bestemmingsplan voor de Nieuwe Wetering onherroepelijk is en uitgaat van de bestemming 'bedrijventerrein'. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan voor de Nieuwe Wetering was in de Zuidhollandse structuurvisie uit 2010 het gebied wél aangeduid als 'bedrijventerrein'. Strikt genomen ligt het plangebied dus buiten het BSD. Wel ligt het plangebied in het gebied 'stads- en dorpsranden'.

In [toelichting paragraaf 2.2.2](#) is nader gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.1.1 Kwaliteitskaart

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit', die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. In artikel 2.1.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van de Verordening ruimte 2014 (zie [toelichting paragraaf 2.2.2](#)) wordt aangegeven dat indien een stedelijke ontwikkeling niet binnen het BSD plaatsvindt, de voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart. Hieronder worden alle voor het plangebied relevante kaarten besproken:

Kaart: Laag van de ondergrond

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als 'Water als structuurdrager'. De richtpunten voor 'Water als structuurdrager' zijn:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem;
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt;
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Kaart: Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltalandschappen'. Er zijn geen richtpunten voor 'Rivierdeltalandschappen'.

Kaart: Laag van de stedelijke occupatie

Op deze kaart is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsrand'. Het richtpunt voor 'Stads- en dorpsranden' is:

- Ontwikkelingen aan de stads- en dorpsranden dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de richtpunten. Met het bestemmen van de gronden in het plangebied met een bedrijfsbestemming is er sprake van een (logische) afronding van het (bestaande) bedrijventerrein.

2.2.1.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Krimpenerwaard'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken:

Kaart: Veenweide

Voor gronden aangeduid als 'Veenweide' is de ambitie 'behouden en versterken van het karakteristieke en herkenbare veenweidelandschap'. Deze ambitie kan worden gerealiseerd door:

- Herkenbaar houden van gave verkavelingspatronen van middeleeuwse ontginningen, met karakteristieke langgerekte percelen, poldersloten en weteringen;
- Noord-zuidgerichte slagenverkaveling met smalle lange kavels en veelal brede sloten handhaven en waar mogelijk herstellen (met name in het centrale deel);
- Behouden en versterken van het contrast tussen verdichte linten en open polderlandschap;
- Nieuwe bebouwing krijgt een plek in de kernen of linten en niet in het open gebied;
- Behoud van kleine landschapselementen zoals eendenkooien, pestbosjes en veenputten;
- Tegengaan van verrommelend grondgebruik, dat de openheid aantast.

Kaart: Kwaliteit in stad- en dorpsgebied

Bergambacht wordt door de N210 in tweeën verdeeld; historisch centrum en woonwijken aan de noordkant, bedrijventerreinen aan de zuidkant. De ambitie is het historische centrum rond en de zichtlijnen naar de verhoogd liggende kerk koesteren. Het barrière effect van de N210 moet worden verminderd door een groene inpassing en verbeteren van de oversteekbaarheid.

Kaart: Werkgebied met karakter

De ambitie is om bedrijventerreinen aan dorpsranden te verweven met dorp, landschappelijke patronen en routes lopen daarbij door. Er wordt extra aandacht besteed aan de uitstraling van werkgebieden aan de rand. Toevoegen van beplanting kan de ruimtelijke kwaliteit van de rand versterken. Voor oudere bedrijventerreinen zal sprake zijn van kwaliteitsverbetering.

Planspecifiek

In het plangebied is de noordzuid verkaveling volgend aan de huidige ondergrond. Ook in het bestaande aansluitende bedrijventerrein is dit gehanteerd. Met het realiseren van deze bedrijfsbestemming komt een passende afronding van het bedrijventerrein. Hiermee wordt de rommelige uitstraling van het perceel door de voormalige volkstuin verbeterd.

2.2.2 Verordening Ruimte

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit.

De Verordening Ruimte is één van de instrumenten die de provincie Zuid-Holland kan gebruiken om haar beleid uit te voeren. Deze verordening werkt door in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In de verordening staan met name zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.

Volgens de Verordening Ruimte is het plangebied niet gelegen in gebieden waarvoor specifieke regels worden voorgeschreven vanuit het provinciaal belang.

Gelet op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het provinciaal beleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.

Planspecifiek

Onderbouwing Ladder

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing te onderbouwen. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

Trede 1)

Ongeveer de helft van het plangebied heeft al een bestemming bedrijventerrein. Uit praktisch oogpunt is deze al geldende bedrijfsbestemming bij het plangebied getrokken. Voor de ander helft, met een recreatieve bestemming, is sprake van het toevoegen van bedrijventerrein. Het behelst hier bijna 2200 m². Gezien deze omvang wordt de ruimtelijke ontwikkeling van onderhavig bedrijventerrein beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Het betreft een concentratie van bedrijventerrein waarbij in het midden een perceel resteert waar nog geen bedrijvenbestemming van kracht. Er is daarmee sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van het bedrijventerrein. De enige reden waarom betreffend perceel eerder buiten de begrenzing van het bedrijventerrein was gebleven was de eigendomssituatie van deze gronden. Stedenbouwkundig en functioneel is het altijd de bedoeling geweest dat het perceel onderdeel zou gaan uitmaken van het omringende bedrijventerrein. Het is niet logisch in die zin te zoeken naar een alternatieve locatie. Gezien de huidige markt is de bestemmingswijziging zeer gewenst.

Trede 2)

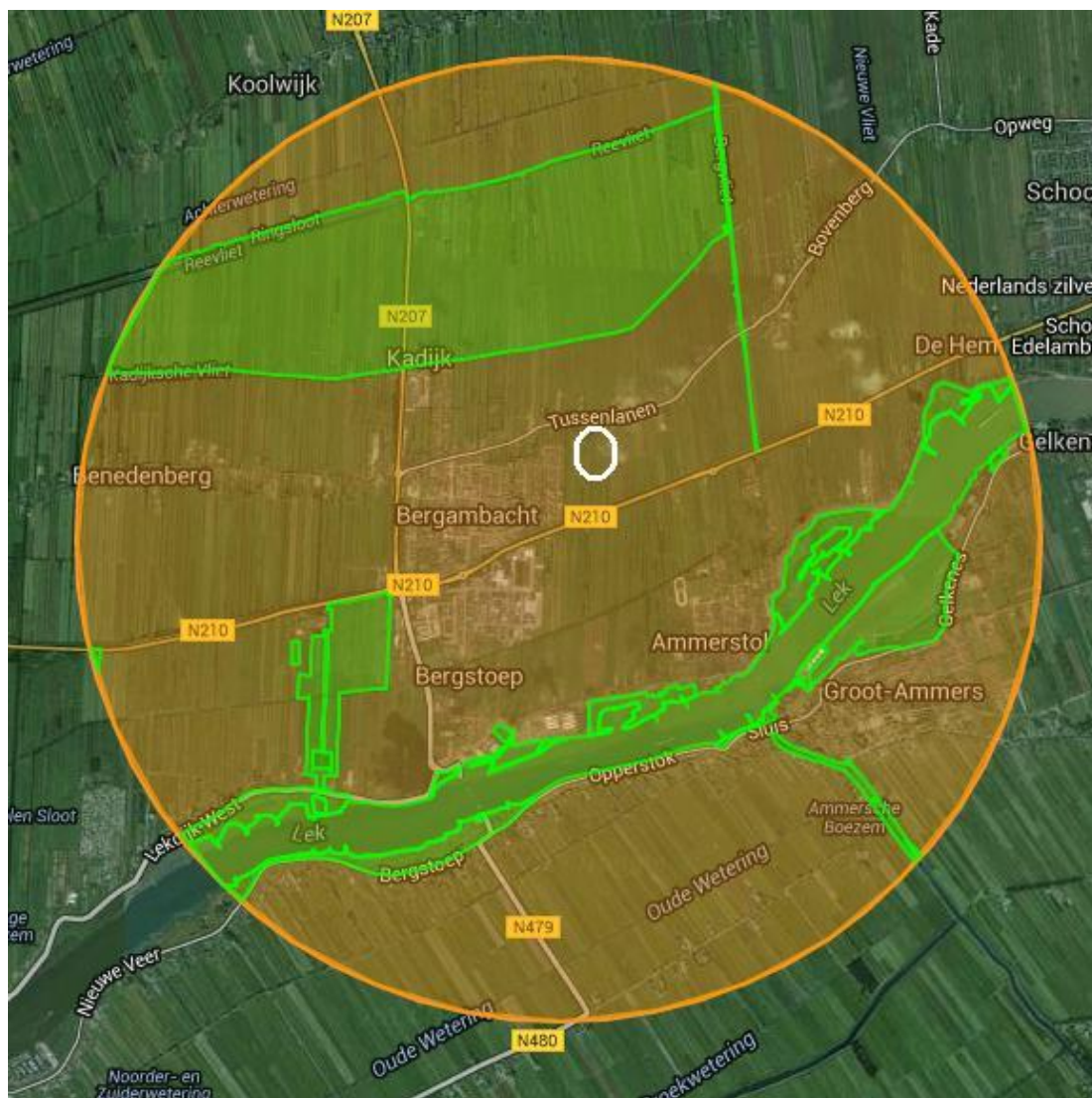
Aan de tweede trede wordt voldaan. Het betreft hier 'stads- en dorpsranden' op basis van de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte.

Trede 3)

Niet relevant.

2.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (afgekort EHS) is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in de Provincie. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is gebaseerd op de nationale Ecologische Hoofdstructuur.



Uitsnede Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (witte cirkel = planlocatie)

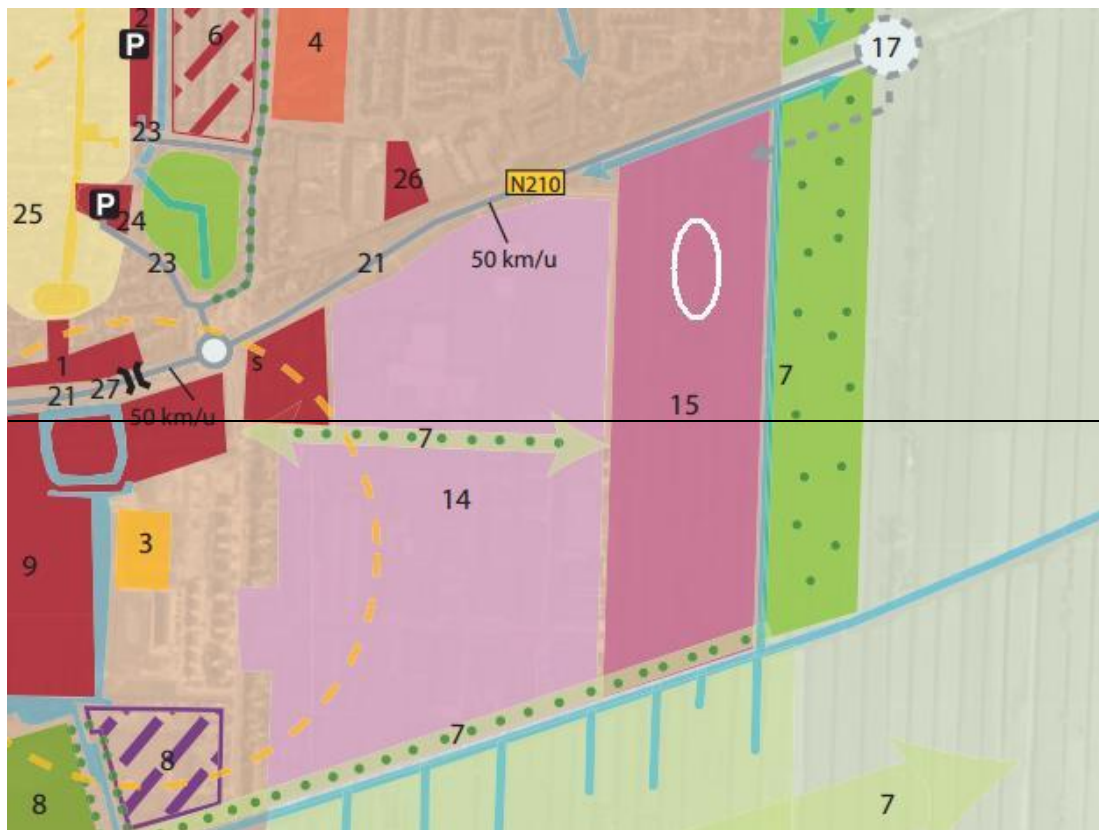
Planspecifiek

Het plangebied valt niet binnen de EHS. Vanuit de EHS volgen dan ook geen directe aanwijzingen en of randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bergambacht

De structuurvisie Beleef Bergambacht is 28 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bergambacht. De structuurvisie geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de drie kernen Berkenwoude, Ammerstol, Bergambacht met het bijbehorende buitengebied.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Beleeft Bergambacht (witte cirkel = plangebied)

In de structuurvisie wordt middels een aantal sectorale thema's invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling. Zo wordt bijvoorbeeld een visie neergelegd voor ruimtelijke kwaliteit, wonen en groen, bereikbaar en benaderbaar en Duurzaam Bergambacht. Verder wordt in een concreet puntenplan de concrete ontwikkelingen toegelicht. Actiepunt 15 omvat de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Wetering. Voor deze ontwikkeling is om verschillende redenen gekozen. Ten eerste om bedrijven uit de Krimpenerwaard die wensen uit te breiden ruimte te bieden op een bedrijventerrein. Tevens om ruimte te bieden aan de uitbreiding van bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Wetering. Hierdoor ontstaat ruimte voor verplaatsing en herstructurering van het oude deel. Tenslotte levert de verplaatsing van bedrijven mogelijk geschikte woonlocaties in de regio op. In de structuurvisie staat aangegeven dat de uitbreiding van het bedrijventerrein uitgewerkt dient te worden in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

De uitbreiding van het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering is opgenomen als een gewenste ontwikkeling in de gemeentelijke structuurvisie. Betreffend plangebied gaat onderdeel uitmaken van dit bedrijventerrein. Het plan is daarmee volledig in overeenstemming met de structuurvisie.

3 Onderzoek

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk wordt in onderstaande tabel per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

Bodemkwaliteit <i>Besluit bodemkwaliteit</i> - Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie - Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit	De helft van het plangebied heeft al een bedrijfsbestemming. Hiermee is aangetoond dat deze betreffende gronden geschikt zijn voor deze functie. De andere helft van het plangebied heeft nu nog een recreatieve bestemming. Deze wordt herbestemd naar bedrijventerrein. Voor de gronden met de bestemming Recreatie is in juni 2012 door AT Milieuadvies BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie hiervoor bijlagen bij toelichting bijlage 3. Verspreid over de locatie zijn licht verhoogde concentraties voor kwik, lood en molybdeen aanwezig; een (punt)bron is niet aanwijsbaar. Vermoedelijk zijn deze licht verhoogde concentraties als verhoogde achtergrondwaarden aan te merken. Waarschijnlijk kan de licht verhoogde concentratie voor barium in het grondwater eveneens worden aangemerkt als verhoogde achtergrondwaarde. Ten zuiden van het schuurtje en op het zuidelijke deel van de locatie (ABO2) zijn hele asbestverdachte (golf)platen van hetzelfde type aangetroffen. Het asbestverdachte materiaal is van hetzelfde type als de beschoeiing in de sloot op de oostgrens van de locatie. Van de beschoeiing (ABO1) is een representatieve stukje geanalyseerd op asbest. Het geanalyseerde stukje asbestverdacht plaatmateriaal (beschoeiing) dat in de sloot op de oostgrens van de locatie is aangetroffen, is niet asbesthoudend. Omdat het asbestverdachte plaatmateriaal, dat op het maaiveld ten zuiden van het schuurtje en op het zuidelijke deel van de locatie is aangetroffen, van hetzelfde type is, wordt aangenomen dat dit plaatmateriaal ook niet asbesthoudend is. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er voor de bestemmingswijziging vooralsnog geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de herinrichting van de locatie ten behoeve van industrie (nieuw bedrijventerrein). Voor de omgevingsvergunning zal wel een actueel historisch onderzoeken moeten worden uitgevoerd.
Archeologie <i>Archeologische beleidskaart</i> Is er sprake van een verwachtingswaarde?	Het plangebied valt op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid in een gebied met een lage trefkans. Deze verwachtingswaarde is vanwege de ligging van het plangebied binnen een ontgonnen veenvlakte. Duinzand behorende bij de zuidelijk liggende donk worden. In het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering is dit bureauonderzoek

	uitgevoerd in 2009 door ARC (zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Hoewel het plangebied geen onderdeel uitmaakt van dit bureauonderzoek kan gezien de ligging ten opzichte van de wel onderzochte gronden wel een conclusie worden getrokken. Het archeologisch bureauonderzoek toont aan dat het noordelijk deel van de onderzoekslocatie (waar het plangebied van dit bestemmingsplan min of meer onderdeel van is) inderdaad een lage trefkans heeft en geen aanleiding geeft tot nader onderzoek en/of een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan
Cultuurhistorie Is er sprake van cultuurhistorische waarde waarmee rekening moet worden gehouden?	Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden.
Relatie met omliggende (bedrijfs)functies Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk?	Door het opnemen van de maximale milieuhindercontouren waar toekomstige bedrijven aan moeten voldoen houdt het bestemmingsplan voldoende rekening met zijn omgeving en zijn de functies inpasbaar in het gebied In het bestemmingsplan is door middel van inwaarts zoneren bepaald welke bedrijfscategorie waar maximaal toegestaan is. Op deze wijze wordt voldoende rekening gehouden met gevoelige functies in de omgeving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering is door de Milieudienst Midden-Holland een milieukundig onderzoek (2008) (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1) uitgevoerd. Ook is hierin de milieuzonering nader onderzocht. Hoewel het plangebied buiten onderstaande afbeelding ligt kan op basis hiervan wel worden bepaald welke zonering van toepassing is het op plangebied.

	Bedrijvenzonering met bestaande (bedrijfs-)woningen (Bron: milieukundig onderzoek, Milieudienst Midden-Holland (2008)) (rode begrenzing = plangebied) De zonering van het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering is doorgetrokken voor dit bestemmingsplan. De roze arcering is van toepassing voor maximaal categorie 3.2. De bruine arcering is voor maximaal categorie 4.1. Daarmee wordt voldaan aan de minimale afstandseisen tot gevoelige bestemmingen.
Wegverkeerslawaai <i>Wet geluidhinder</i> Wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder? Is sprake van een akoestisch aanvaardbaar klimaat in geluidgevoelige bebouwing?	Dit bestemmingsplan ziet niet op wijzigingen in de verkeersstructuur of wijzigingen van de wegen. Tevens worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. In dit kader is zodoende akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.
Industrielawaai	In het bestemmingsplan zijn geen geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. Voor de geluidgevoelige objecten in de omgeving is ter voorkoming van een te hoge geluidbelasting op deze woningen geregeld middels milieuzonering (zie deze tabel). Er is dan ook geen onderzoek naar industriellawaai noodzakelijk. Omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich in het plangebied gaan vestigen is middels milieuzonering aangegeven welke

	maximale milieuhindercategorie is toegestaan. Op deze wijze wordt mogelijk toekomstige geluidhinder voor de omgeving beperkt.
Verkeer <i>Ontsluiting en verkeersgeneratie</i> - De ontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen. - De verkeersontsluiting moet goed zijn gewaarborgd.	Dit bestemmingsplan ziet niet op wijzigingen in de verkeerstructuur of wijzigingen van de wegen. De infrastructuur wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande wegenstructuur van het bestaande bedrijventerrein. Ten oosten van het plangebied wordt een nieuwe aansluiting op de N210 gerealiseerd. Deze ontsluiting is planologische mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering. De realisering van de nieuwe ontsluitingsweg biedt mogelijkheden om het bedrijfsterrein vanaf de zuidzijde te ontsluiten. Binnen de bedrijfsbestemming is het mogelijk wegen en paden te realiseren teneinde een interne ontsluiting te creëren.
Parkeren <i>Parkeerbehoefte</i> De parkeerbehoefte van de ontwikkeling moet worden opgevangen.	In de bestemmingsregels is bepaald dat parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. In de openbare ruimte zullen geen parkeerplaatsen zijn. De parkeerbehoefte per bedrijf dient op eigen terrein opgelost te worden. In de planregels is hiervoor een parkeernorm opgenomen. Deze parkeernorm sluit aan op de landelijke CROW normen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen arbeidsintensieve en arbeidsextensieve bedrijven. Door het opnemen van normen in de regels wordt ook voor de toekomst geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. In de regels is voorzien in een afwijkingsmogelijkheid voor het college om een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Dit is uitsluitend mogelijk indien minimaal het extra aantal benodigde parkeerplaatsen ondergebracht worden in een gebouwde parkeervoorziening. Hierbij kan gedacht worden aan een parkeerkelder of parkeren op het dak. Daarnaast moet middels een verkeerskundigonderzoek aangetoond worden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid overblijft. Hiervoor gelden de minimale parkeernormen zoals opgenomen in de regels.
Water	<i>Situatie</i> Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de watergang Nieuwe Wetering. Ten oosten van het gebied ligt een watergang voor de afwatering van het gebied. Het plangebied ligt in peilgebied GPG-499 Bergambacht met een vast peil van NAP -1,89 tot -1,84 m. In het plangebied zijn geen waterlichamen gelegen. Ook ligt het plangebied niet in de kern-/beschermingszones van een waterkering. <i>Ontwikkeling</i> Van belang is verder dat wanneer het verhard oppervlak toeneemt, hiervoor gecompenseerd wordt in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Voor het bedrijventerrein De Wetering is eerder in overleg met het Hoogheemraadschap en de voormalig gemeente Bergambacht de noodzakelijke watercompensatie bepaald. Voor dit bestemmingsplan, voor de wijziging van het perceel met de recreatieve bestemming, wordt aangesloten bij deze uitgangspunten. De uitgangspunten zijn:

	• 70% van het uitgeefbaar terrein, de bestemmingen bedrijf en kantoor, wordt aangemerkt als verhard oppervlak. • 25% van de verharding van de wegen wordt gecompenseerd. • 25% van al het verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden in open water. • van het oppervlak van de wegen behoeven de geplande groenstroken niet meegerekend worden. De watercompensatie is reeds in het kader van fase 1 gerealiseerd. Er is water gerealiseerd voor de compensatie van 3.950 m² aan toename aan verharding van het plangebied fase II (locatie van de firma Kruiswijk). Door het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is dit reeds met vergunning geregeld. Op 24 oktober 2017 is dit nogmaals door het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard bevestigd. Het plangebied ligt geheel in een boringsvrije zone. Bij de ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. Dit is bepaald in de provinciale Milieuverordening. Uitgaande van deze verordening is het onder andere niet toegestaan om boorputten te realiseren. Ook mag niet dieper dan 2,5 m onder het maaiveld worden gegraven. Overigens moet men ook bij andere handelingen die de weerstand van de bodem kunnen aantasten, een ontheffing bij de provincie aanvragen. Deze beschermingsmaatregelen zorgen ervoor dat slecht doorlatende bodemlagen niet worden aangetast. Daardoor kunnen eventuele verontreinigingen niet doordringen in dieper liggende lagen met grondwater. Het heien van palen is wel toegestaan. Dit mag echter alleen zonder verzwaarde voet. In het bestemmingsplan is een aanduiding 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen ten einde de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Er is een digitale watertoets gedaan bij de het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).
Externe veiligheid <i>Bevi-inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen</i> Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	In dit bestemmingsplan is gekozen voor een bestemmingsplanregeling waarin het niet mogelijk is BEVI-inrichtingen te realiseren binnen het plangebied. Op de naastgelegen percelen zijn in het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering, binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' wel BEVI-inrichting toegestaan. In het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering is onderbouwd en onderzocht in hoeverre deze inrichtingen toepasbaar zijn. Bij het toestaan van een BEVI inrichting zal in het kader van de milieuvergunning -procedure onderzocht moeten worden of het specifieke bedrijf haalbaar is op de beoogde locatie binnen de bestemming. In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. En/of leidingen waarvan de veiligheidscontour binnen het bestemmingsplangebied liggen. Er ontstaan vanuit Externe

	Veiligheid buisleidingen dan ook geen beperkingen voor de functies in het plangebied. Op korte afstand van het plangebied is geen relevante vaarweg gelegen die belemmerend zijn voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen spoorlijn in de buurt van het plangebied, er zijn daarom zijn er geen belemmeringen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de provinciale weg N210. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de N210 geldt geen aan te houden PR-contour. Het invloedsgebied van het GR van deze weg is 200 meter. Een deel van het plangebied is binnen het invloedsgebied gelegen. De milieudienst Midden-Holland heeft voor het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering middels tellingen bepaald of er daadwerkelijk sprake is van een groepsrisicocontour. De milieudienst concludeert in het uitgevoerde milieukundig onderzoek (2008) dat er onvoldoende voertuigen met gevaarlijke stoffen over de N210 rijden, er is daarom geen sprake van een groepsrisicocontour voor transport van gevaarlijke stoffen (zie biilagen bij toelichting bijlage 1). Hiervoor rijden onvoldoende voertuigen met gevaarlijke stoffen over de N210. De N210 heeft dan ook geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Tevens hebben de beoogde ontwikkelingen in het plangebied geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie langs de N210.
Luchtkwaliteit <i>Wet luchtkwaliteit</i> Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Voor het bestemmingsplan De Nieuwe Wetering is door de milieudienst in 2008 luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie biilagen bij toelichting bijlage 1). Hieruit blijkt dat na realisatie van De Nieuwe Wetering langs de N210 als maatgevende weg in 2011 reeds ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden uit de luchtkwaliteitswetgeving. Dit blijkt uit de concentratie van de maatgevende stoffen stikstofdioxide en fijn stof. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wetering' is middels de NIBM-tool, uitgaande van een worst-case scenario de maximale bijdrage van de ontwikkeling aan concentratie stikstofdioxide en fijnstof bepaald. Ook na deze ontwikkeling wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit. In bovenstaande berekeningen is de ontwikkeling van de helft van het plangebied tot bedrijventerrein (de andere helft was al bestemd al bedrijventerrein) niet meegenomen. Om dit moment is nog niet duidelijk welke bedrijven zich gaan vestigen op het bedrijventerrein. Een inschatting maken in welke mate de verkeersgeneratie maximaal zal toenemen door de ontwikkelingsmogelijkheid in het bestemmingsplan is dan ook moeilijk te maken. In het Besluit niet in betekende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³), of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen). De uitbreiding betreft de toevoeging van 0,2 hectare bedrijventerrein. Qua grootte blijft dit ver onder de grenswaarden van categorieën in de regeling NIBM.

Ecologie <i>Natuurbeschermingswet 2008</i> Is er sprake van significant negatieve effecten? <i>Flora- en faunawet</i> Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	Voor dit bestemmingsplan is een ecologisch quickscan door Blom Ecologie (16 augustus 2016) uitgevoerd (zie bijslagen bij toelichting bijlage 5). De volgende conclusies worden getrokken: • In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft, behoudens kleine modderkruiper en bittervoorn, aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). De planlocatie is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen, nestlocaties van algemene broedvogels worden verwacht. De sloten zijn geschikt als leefgebied voor kleine modderkruiper en bittervoorn. • De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemeen voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten, behoudens kleine modderkruiper en bittervoorn, waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Indien maatregelen getroffen worden om effecten op kleine modderkruiper en bittervoorn te voorkomen wordt aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht. • Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden. De planlocatie is, behoudens het Nationaal Landschap "Groene Hart", geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake. De volgende maatregelen (aanbevelingen) dienen te worden getroffen om effecten uit te sluiten : • De werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). • Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. • Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. • Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het
--	--

	bereik van de werkzaamheden. • Ten aanzien van vleermuizen dienen de werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera. • Ten aanzien van kleine modderkruiper en bittervoorn dient de demping van de sloten buiten de kwetsbare periode uitgevoerd te worden en dient het betreffende deel afgevangen te worden. Dit houdt in dat dergelijke werkzaamheden in de periode 1 september – 1 november uitgevoerd dienen te worden in het bijzijn van een ter zake deskundige. • Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn. Naar aanleiding van de beoordeling van de Omgevingsdienst Midden-Holland is door Blom Ecologie (7 december 2016) opnieuw veldonderzoek uitgevoerd en zijn specifieke beschermde soorten nader onderzocht. De bevindingen zijn in een notitie beschreven (zie bilagen bij toelichting bijlage 6). De conclusie is dat de ecologische situatie ter plaatse de ontwikkeling niet in de weg staat.
Kabels en leidingen <i>Telecommunicatiewet</i> Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	Planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen zijn niet aanwezig.
(Plan)mer Is een (plan)MER noodzakelijk?	De uitbreiding van een bedrijventerrein is opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Indien de uitbreiding meer dan 75 ha beslaat is een procedure noodzakelijk zoals bedoeld in de artikelen 7.16 tot 7.20 van de Wet milieubeheer. Het onderhavige plan maakt de uitbreiding met circa 0,2 ha mogelijk, dit betreft dus alleen de gronden met de huidige recreatieve bestemming. Daarmee wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gezien de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder, verkeer, flora- en

	fauna, geluid en luchtkwaliteit in beeld gebracht. Ook hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu.
--	--

4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens de Wro afdeling 6.4 moet een gemeente bij het voornemen voor een bouwplan een grondexploitatieplan vaststellen. Wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld voor het bouwplan kan de gemeenteraad beslissen geen exploitatieplan vast te stellen. Zij moet dit als expliciet besluit aangeven in het bestemmingsplan. Tevens moet gemotiveerd worden dat aan alle voorwaarden van artikel 6.12 van Wro is voldaan. Dit houdt in dat als de financiële onderbouwing van het plan anderzijds verzekerd is, er geen noodzaak is voor fasering, en er geen nadere eisen of regels gesteld behoeven te worden.

4.1.1 Overeenkomst

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein met betreffende kavel is in overleg tussen de gemeente Krimpenewaard en Ontwikkelingsmaatschappij De Nieuwe Wetering B.V. tot stand gekomen. In een anterieure overeenkomst zijn de ten aanzien van de realisering en planvorming tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd. Dit houdt in dat de financiële onderbouwing anderzijds verzekerd is en daarmee afgezien kan worden van het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Overleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is ter beoordeling worden verzonden naar de de wettelijk vooroverleg partners.

De Veiligheidsregio Hollands midden heeft aangegeven dat ten aanzien van bluswatervoorziening in eerdere fases aangegeven is dat bij een eventuele nadere inrichting van de plangebieden er rekening gehouden moet worden dat mogelijk bluswatervoorzieningen (brandkranen) bijgeplaatst moeten worden. Indien nadere indeling/inrichting van het plangebied gaat plaatsvinden wordt geadviseerd ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid in overleg te treden.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenewaard heeft in haar schrijven van 8 mei 2017 aangedacht gevraagd voor de compensatie van de extra verharding. Deze heeft reeds plaatsgevonden. Zoals aangegeven in de waterparagraaf is de compensatie voor de genoemde 3.950 m² aan de verharding van het plangebied fase II al gerealiseerd. Bij de advisering over het concept ontwerp bestemmingsplan was dit nog niet bekend bij het Hoogheemraadschap. Dit is bevestigd in de mail van 24 oktober 2017.

De provincie Zuid-Holland heeft inhoudelijk geen reacties. Wel vraagt de provincie Zuid-Holland zich af of de genoemde milieucategorie in artikel 3.1 lid 1a sub 2 juist is, categorie 3.1 staat vermeld waar categorie 3.2 bedoeld wordt. Hetgeen de provincie heeft geconstateerd is inderdaad niet juist en aangepast in de planregels.

Oasen heeft aangegeven dat het plangebied ligt in het milieubeschermingsgebied behorende bij de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland. Oasen is verheugd te zien dat dit in het plan is opgenomen. Verzocht wordt dit ook in de planregels op te nemen. In artikel 7 is hiervoor een regeling opgenomen.

4.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.