



TAM-omgevingsplan Polderstraat Alblasserdam

toelichting

TAM-omgevingsplan Polderstraat Alblasserdam

toelichting

Projectnummer: R202174/2101
Versie: q
Status: vastgesteld 17 december 2024
Versiedatum: 28-1-2025

Auteur: A. Hoogesteeger

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Doel	4
1.3.	Ligging plangebied	4
1.4.	Geldende planologische regeling	6
1.5.	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	9
2.1.	Bestaande situatie	9
2.2.	Beoogde ontwikkeling	11
3.	Beleidskader	13
3.1.	Inleiding	13
3.2.	Rijksbeleid	13
3.3.	Provinciaal beleid	14
3.4.	Regionaal beleid	17
3.5.	Gemeentelijk beleid	19
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1.	Bedrijven en milieuzonering	26
4.2.	Luchtkwaliteit	28
4.3.	Omgevingsveiligheid	29
4.4.	Geluid	32
4.5.	Bodem	35
4.6.	Mer-beoordeling	37
4.7.	Waterhuishouding	38
4.8.	Natuurwaarden/ecologie/stikstof	44
4.9.	Verkeer, parkeren en ontsluiting	50
4.10.	Kabels en leidingen	51
4.11.	Archeologie en cultuurhistorie	52
4.12.	Duurzaamheid	54
4.13.	Gezondheid	57
5.	Juridische aspecten	59
5.1.	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	59
5.2.	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	59
5.3.	Regeling woonpercelen	61
5.4.	Regeling overige bestemmingen	63
5.5.	Overige aspecten	64
6.	Economische uitvoerbaarheid	65
7.	Overleg en inspraak	66
7.1.	Participatie	66
7.2.	Overleg	66
7.3.	Zienswijze	68
	Bijlagen	69

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel Polderstraat 9 te Alblasserdam te herontwikkelen door de bestaande opstallen (watersportbedrijf en manege) te slopen en 53 nieuwe woningen te bouwen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 juli 2019 in principe medewerking verleend voor deze planontwikkeling.

Het initieel voor deze ontwikkeling voorbereide bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (oud) kon niet tijdig in procedure worden gebracht. De raad wil evenwel voorkomen dat onderhavige woningbouwontwikkeling verdere vertraging oploopt door de noodzaak om het reeds voorbereide bestemmingsplan aan te passen aan het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). Om die reden is gekozen om het concept bestemmingsplan in procedurele zin voort te zetten onder de werkafspraken “Tijdelijke Alternatieve Maatregelen” (TAM-Omgevingsplan).

1.2. Doel

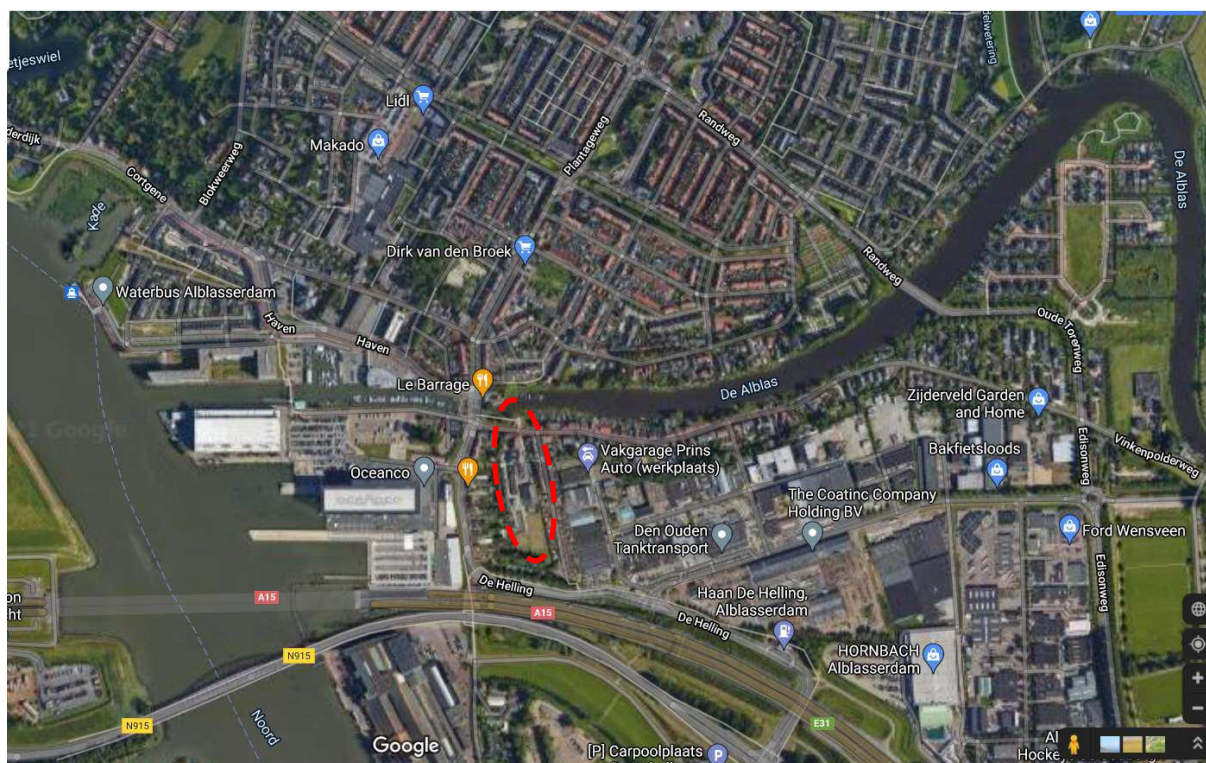
Doel van het plan is de functionaliteit en het gebruik van het perceel beter af te stemmen op de omgeving. Het huidige gebruik van het plangebied is functioneel verouderd en niet passend in de omgeving. Zowel de manege als het botenbedrijf zijn inmiddels gestopt. Daarnaast is ook het tankstation aan de noordzijde langs de Polderstraat beëindigd.

Daarentegen is de vraag naar woningen groot. Het voornemen bestaat daarom het perceel te herontwikkelen.

De te bouwen woningen passen niet binnen het geldende Omgevingsplan. Onderhavig TAM-Omgevingsplan zal in planologisch-juridische zin vorm geven aan de beoogde woningbouwontwikkeling. Als onderdeel hiervan zal verder de bestemming voor het tankstation worden opgeheven.

1.3. Ligging plangebied

De locatie – hierna ook aangegeven met ‘plangebied’ – bevindt zich in het zuidwestelijk deel van de kern van Alblasserdam. De locatie grenst aan de noordzijde aan de Polderstraat en ligt verder ingeklemd tussen de achterkant van de woningen aan de Dam en Ruigenhil (aan de westzijde) en aan de achterkant van de woningen aan de Oranjestraat (aan de oostzijde). Aan de zuidzijde grenst het plangebied (nagenoeg) aan De Helling, de weg die deels parallel aan de A15 loopt.



Figuur 1: Plangebied globaal met rode omlijning aangegeven (Bron: Google Maps)



Figuur 2: Plangebied indicatief met rode omlijning aangegeven (Bron: Google Maps)

Het plangebied is volgens informatie uit de Openbare registers van het Kadaster totaal groot 12.749 m² en is kadastraal bekend als:

- gemeente Alblasserdam, sectie B, nummer 4314, groot 11.252 m²
- gemeente Alblasserdam, sectie B, nummer 3792, groot 236 m²
- gemeente Alblasserdam, sectie B, nummer 4313, groot 148 m²
- gemeente Alblasserdam, sectie B, nummer 3295, groot 1.113 m²

1.4. Geldende planologische regeling

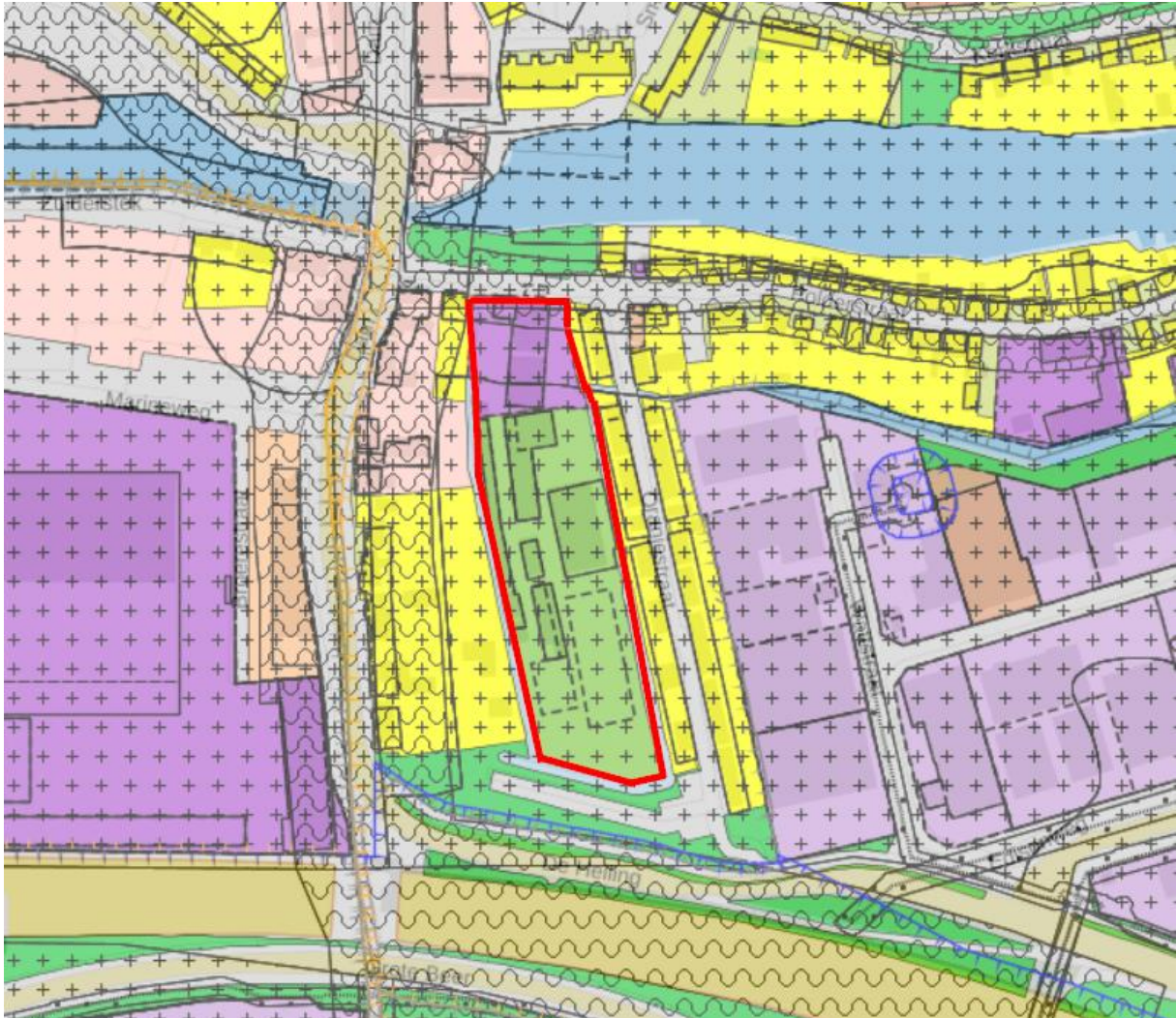
Voor het plangebied gelden, krachtens het overgangsrecht van de Omgevingswet, via het Omgevingsplan de bestemmingsregelingen:

- 'Herstelplan Alblasserdam' (vastgesteld op 31 maart 2015);
- 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam' (vastgesteld op 24 januari 2017);
- 'Parapluherziening Wonen en parkeernormen' (vastgesteld 9 mei 2023).

Volgens de eerstgenoemde regeling heeft het plangebied deels de (enkel)bestemming 'Bedrijf', (groten)deels de (enkel)bestemming 'Sport-Manege' en voor een klein deel de (enkel)bestemming 'Water'. Verder heeft het hele plangebied de (dubbel)bestemming 'Waarde-Archeologie', in verschillende categorieën, en valt deze in een geluidszone industrie(lawaai).

Het woningbouwplan past niet binnen de genoemde (enkel)bestemmingen.

De volgende verbeelding (uit ruimtelijkeplannen.nl) toont de geldende planologische situatie. Het plangebied is globaal met rode omlijning aangegeven op de verbeelding.



Figuur 3: Verbeelding planologische situatie; plangebied globaal met rode omlijning aangegeven (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde bebouwing past verder niet binnen de geldende bouwvlakken.

De bouw- en goothoogte van de gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' zijn respectievelijk 8 meter en 5 meter. Ook de bouw- en goothoogte van de gronden met de enkelbestemming 'Sport-Manege' zijn respectievelijk 8 meter en 5 meter. Toekomstige (woon)bebouwing past niet binnen deze bouwhoogten.

1.5. Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat juridisch uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een (deze) toelichting als onderbouwing voor de in regels en verbeelding gemaakte keuzen. Meer bepaald:

- de verbeelding - op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden van het plangebied aangegeven;
- de regels - in de regels wordt per toegelaten functie een omschrijving van de doeleinden gegeven en regels met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- de toelichting - in de toelichting worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het toelaten van een bepaalde functie aan een locatie, evenals een interpretatie/uitleg van de gebruikte terminologie.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 (Planbeschrijving) worden de bestaande en de nieuwe situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 3 (Beleidskader) wordt het voor het plangebied geldende rijks-, provinciaal, regionale en gemeentelijke ruimtelijk beleid beschreven. Het plan wordt vervolgens aan de beleidskaders getoetst.
- In hoofdstuk 4 (Milieu- en omgevingsaspecten) worden de verschillende milieuaspecten die voor het plan relevant zijn benoemd. De geldende beleidskaders worden beschreven en het plan wordt daaraan getoetst. Voor verschillende onderdelen zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. De resultaten daarvan worden beschreven, alsmede de gevolgen voor het plan.
- Hoofdstuk 5 (Juridische aspecten) bevat de juridische planbeschrijving. Het beschrijft de regels die gelden bij het opstellen van bestemmingsplannen in het algemeen en dit plan in het bijzonder. Er wordt voorts beschreven waarom voor bepaalde bestemmingen is gekozen en welke regels en voorwaarden daarbij gelden.
- In hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 7 (Overleg en inspraak) bevat een korte toelichting op het overleg en de resultaten daarvan en de inspraak op het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt beschreven dat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en welke reacties dat eventueel heeft opgeleverd.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

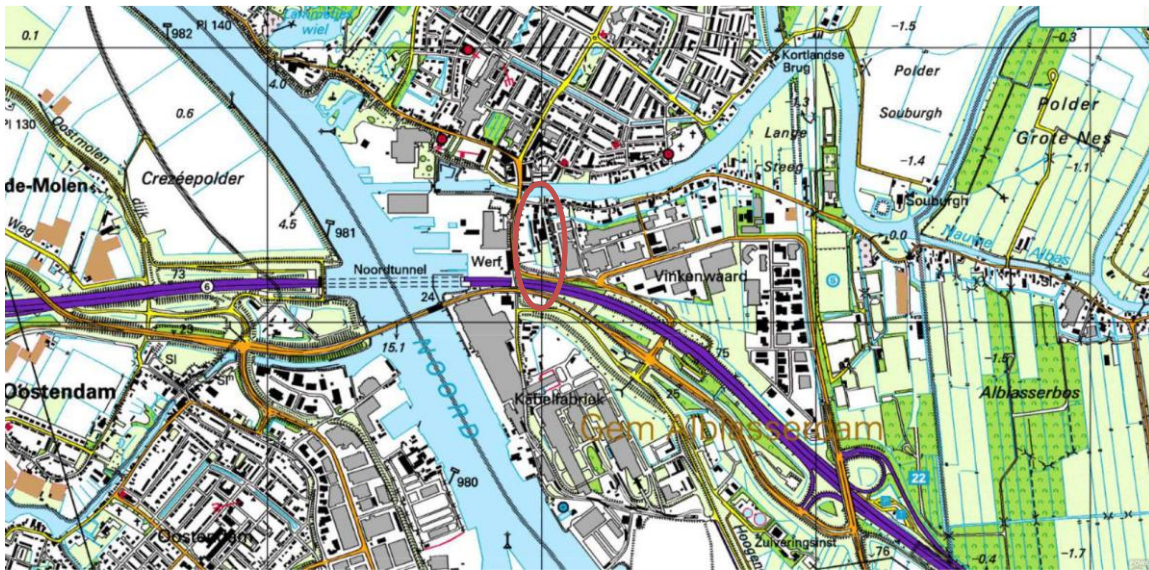
2.1.1. Geschiedenis

Het dorp Alblasserdam is ontstaan ter plaatse van de afdamming van het vroegere riviertje De Alblas, daar waar dit riviertje in de Noord uitmondt, de naam zegt het al. Van oorsprong lag de bebouwing voornamelijk langs de aanwezige dijken van deze rivieren. De Polderstraat vormde de zuidelijke dijk van de Alblas. Aan de zuidzijde van waar nu het plangebied ligt, lag de Vinkerpolder, een weilandengebied. Onderstaand kaartbeeld toont de situatie van het plangebied rond 1900.



Figuur 4: Beeld rond 1900; het plangebied is globaal met gele cirkel aangegeven (Bron: Topotijdreis.nl)

In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw kwam het gebied Vinkerpolder eigenlijk pas volop in ontwikkeling; het huidige bedrijventerrein Vinkerpolder ontstond en werd voornamelijk eerst ontwikkeld aan de oostzijde van het plangebied, direct ten oosten van de huidige Oranjestraat. In de jaren '80 van de vorige eeuw werd de tunnel onder de Noord van de A15 aangelegd. Die tunnel vervangt sindsdien grotendeels de brug over de Noord (N915). Eind van de vorige eeuw (1999) is het gebied rond het plangebied al volop ontwikkeld, voornamelijk als bedrijventerrein. Het volgende kaartbeeld geeft daar een beeld van. De oude structuren zijn deels nog herkenbaar.

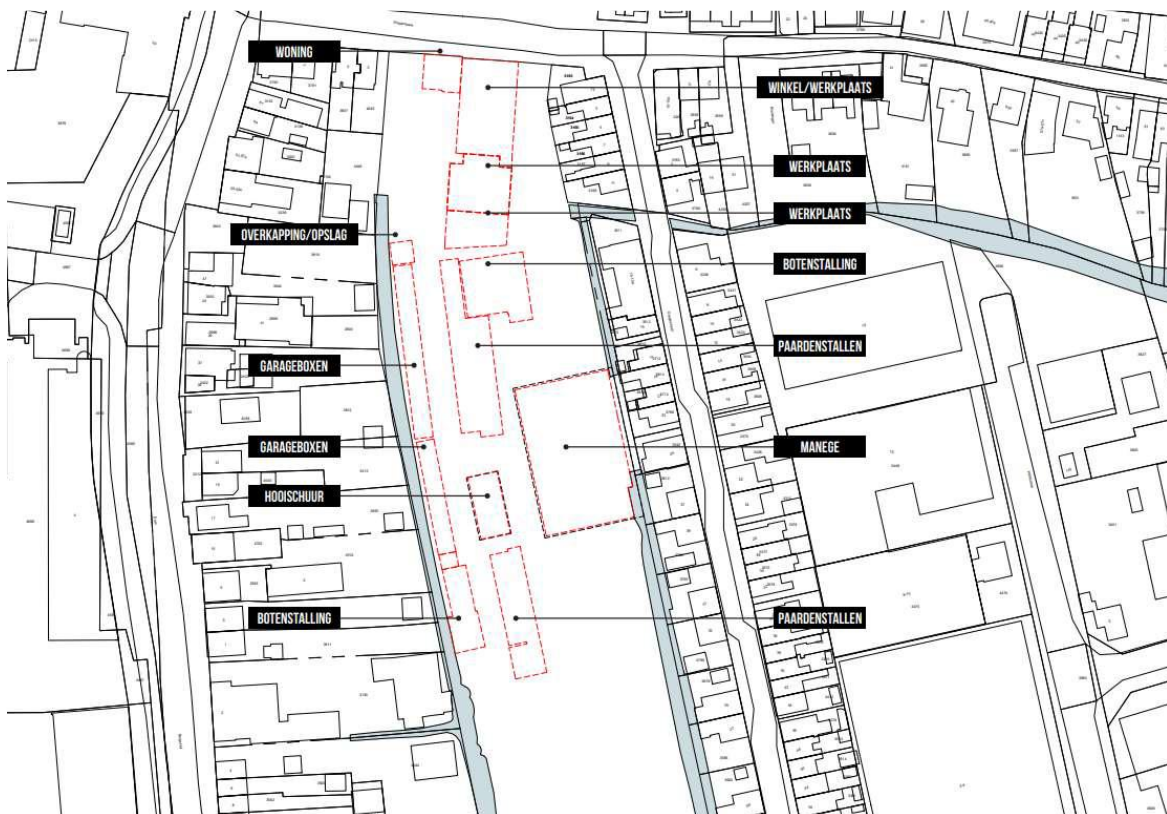


Figuur 5: Beeld rond 2000; het plangebied is globaal met rode cirkel aangegeven (Bron: Topotijdreis.nl)

Uit topografische beelden valt op te maken dat het plangebied door de loop der jaren steeds een overwegend bedrijfsmatige invulling heeft gehad. Het zuidelijke deel van het plan is eigenlijk altijd onbebouwd gebleven. De laatste jaren was het in gebruik als manege.

2.1.2. Huidige status/gebruik

Het laatste gebruik van het plangebied betrof bedrijfsterrein (watersportbedrijf) en manege (meer achterop het terrein). Een indeling van het terrein is hierna weergegeven.



Figuur 6: Huidige terreinindeling

Aan de zijde van de Polderstraat bevindt zich een (bedrijfs)woning met winkel/werkplaats. Daarachter bevinden zich nog verschillende loodsen, garageboxen en andere opstallen. Verschillende daarvan deden dienst als paardenstallen en manege. Tenslotte is er op het terrein een paardenbak aanwezig. De volgende beelden geven de voormalige situatie van het plangebied weer.



Figuur 7: Beelden huidige situatie plangebied plan Polderstraat

2.2. Beoogde ontwikkeling

2.2.1. Algemeen

Doelstelling van het plan is om de niet meer functionele bedrijfsbebouwing (en manege) te slopen en op de planlocatie 53 wooneenheden te bouwen. Het totale programma binnen het plangebied ziet er als volgt uit:

- 10 twee-onder-een-kap woningen;
- 21 appartementen (verschillende prijsklassen, w.o. sociale koop);
- 22 rijwoningen;
- 83 parkeerplaatsen;
- een ontsluitingsweg die aan de noordzijde aansluit op de Polderstraat en aan de zuidzijde aantakt op de Oranjestraat (als calamiteitenontsluiting).

Met het plan wordt beoogd een programma aan de kern van Alblasserdam toe te voegen waar behoefte aan is. Er wordt een positieve kwaliteitsslag gerealiseerd. Verder wordt er tegemoet gekomen aan de grote vraag naar dergelijke woningen in Alblasserdam en de Drechtsteden.

2.2.2. Stedenbouwkundige opzet

De opzet van het plan is als gevolg van de vorm van het plangebied noord-zuid georiënteerd. Aan de zijde van de Polderstraat zijn twee tegen elkaar aan staande appartementengebouwen geprojecteerd. Het zijn de hiervoor genoemde (3) appartementen in de duurdere prijsklasse. Aan de oostzijde van de beide appartementengebouwen sluit de toegangsweg tot het plangebied aan op de Polderstraat. Die toegangsweg slingert verder door het plangebied. Van noord naar zuid volgen het blok rijenwoningen (rug aan rug), de twee-onder-een-kap woningen en de goedkopere rijwoningen. Het volgende kaartbeeld geeft een indruk van de nieuwe situatie. Verwezen wordt ook naar bijlage 14.

De hoogte van de bebouwing sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing aan Polderstraat, de Oranjestraat en de Dam/Ruigenhil. De vorm van de zgn. rug-aan-rugwoningen lijkt op de schuur van de voormalige manege. Het ontwerp van de rijwoningen aan de zuidzijde vormt een markeringspunt van het plangebied.

Aan de zuidzijde zal de ontsluitingsweg worden vormgegeven als een langzaam verkeersontsluiting welke aansluit op de Oranjestraat/De Helling. Deze ontsluiting zal tevens dienst doen als calamiteitenontsluiting naar De Helling.

2.2.3. Toe te laten functies

Hiervoor is het programma weergegeven. Het gaat voornamelijk om wonen en parkeren; en de daarbij behorende ontsluiting. De kavelsloten die het plangebied nu al omzomen blijven in stand en worden waar mogelijk verbreed. Op verschillende plaatsen is het belangrijk het groen binnen het plangebied te markeren. Dat is gedaan met de bestemming Groen, als het groen een meer openbaar karakter heeft en met de bestemming Tuin als het groen een privé-karakter heeft. Verder zijn binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied groene invullingen mogelijk, zoals bomen etc. Ook parkeren is binnen laatstgenoemde bestemming mogelijk, evenals de ontsluitingsweg.

Voor de woningen is met een aanduiding onderscheid gemaakt naar het type woningen, zoals gestapeld en twee-aaneen. Zonder nadere aanduiding betreft het rijenwoningen (zoals rug-aan-rugwoningen).

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Toetsing

Het project betreft een transformatie binnen bestaand ensemble, gericht op meer woningen. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling is een separate onderbouwing van de laddertoets opgesteld¹. De conclusie hiervan luidt (citaat):

- *Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Alblasterdam en de Drechtsteden is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.*
- *De herontwikkeling aan de Polderstraat te Alblasterdam voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.*

Het plan is niet kortom in strijd met het rijksbeleid op dit vlak. Hierna, bij de toetsing aan regionaal beleid, zoals de Nota wonen Alblasterdam, zal nader op dit aspect worden ingegaan.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat. De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities 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.

¹ Antea, Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Polderstraat Alblasterdam, 0468389.100, 15 oktober 2024, bijlage 1

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

Transitie landelijk gebied

De provincie wil de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied verbeteren en daarbij interbestuurlijk afgesproken doelstellingen voor transitieopgaven realiseren. Bij keuzes over ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied geeft de provincie voorkeur aan locaties of grondgebruik die passen bij het bodem- en watersysteem.

De provincie kiest ervoor om ontwikkelingen in het landelijk gebied integraal te benaderen, met een samenhangende en gebiedsgerichte aanpak. Hiertoe ontwikkelt de provincie gebiedsprogramma's, als onderdeel van het omgevingsprogramma. Er zijn gebieden waar meerdere transities samenkomen en urgente beleidsopgaven gerealiseerd worden, waardoor in de komende jaren aanzienlijke veranderingen in de ruimtelijke inrichting te verwachten zijn en ruimtelijke keuzes nodig zijn. De provincie stuurt in deze transitiegebieden op de totstandkoming van ruimtelijke gebiedsplannen, als basis voor te maken keuzes over 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied staan in verbinding met stedelijke ontwikkelingen. De provincie wil bestaande steden en dorpen optimaal ontwikkelen, en tegelijkertijd de kwaliteit van het landelijk gebied behouden of versterken. Ook met oog voor blijvende functies.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toepassing van voornoemde thema's. Verder voorziet het plan in het beter benutten en opwaarderen van wat er is, alsmede in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2. Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan. Ook staan er instructieregels is voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen. De ZHOV is geldig vanaf 1 januari 2024. De ZHOV is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV voor de inwerkingtreding al enkele keren gewijzigd en aangevuld en er zijn ook nu nog wijzigingen in procedure. Het volgende is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

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 genoemd in bijlage IX, onder A.

3. Voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde en vijfde lid zijn de artikelen 7.43h, 7.43j, 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 7.43h (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.

Toetsing

Zoals eerder onder de toetsing aan het rijksbeleid is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder van duurzame verstedelijking. De laddertoetsing heeft plaatsgevonden in een afzonderlijk onderzoek, het rapport/memo daarvan maakt als bijlage deel uit van deze Toelichting. De conclusie van het rapport wordt hierna integraal weergegeven.

Conclusie

Om de herontwikkeling van de Polderstraat te Alblasserdam mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In Alblasserdam is het aandeel verhuizingen binnen de gemeente relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van het samenwerkingsverband Drechtsteden, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tussen 2020-2030 is er vraag naar 6.680 woningen in de Drechtsteden. In Alblasserdam is er tot 2030 vraag naar 480 woningen.
- In de Drechtsteden zijn er voor 4.029 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Alblasserdam zijn er harde plannen voor 54 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 2.651 woningen tot 2030. In Alblasserdam blijkt er nog een behoefte aan 426 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in Alblasserdam en de Drechtsteden.
- In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopeengezinswoningen (64%) en koopappartementen (23%). In alle prijssegmenten van koopwoningen is er een sterke behoefte aan woningen.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Alblasserdam en de Drechtsteden is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De herontwikkeling aan de

Polderstraat te Alblasserdam voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op grond van genoemd artikel dient onderhavig bestemmingsplan te voorzien in voldoende sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie. Op dit vlak wordt verwezen naar paragraaf 3.5.2.

Conclusie

Het plan past binnen provinciaal beleid.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Woonvisie Drechtsteden

Op regionaal niveau is wat betreft woonbeleid de regionale woonvisie Drechtsteden 2017-2030 (Goed wonen in de Drechtsteden, 25 oktober 2017). Uitwerking van de woonvisie vindt plaats door de afzonderlijke gemeenten, waaronder ook Alblasserdam. De woonvisie staat niet op zichzelf, ze maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak 'Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden' met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaaleconomische positie van de Drechtsteden.

De woonvisie en de Groeiaagenda beogen een schaal- en kwaliteitssprong van het wonen in de Drechtsteden. Goed wonen, goed werken en goed bereikbaar zijn de thema's waar het om draait. Met goed wonen wordt bedoeld: hoogwaardig wonen, met een stevige aantrekkingskracht om te werken en te verblijven. De nog onvoldoende benutte kwaliteiten van de regio spelen daarbij een belangrijke rol. Omdat het huidige woningaanbod te eenzijdig en van veel middelmaat is, wordt ingezet op woningaanbod voor het midden en hoger segment. De Drechtsteden hebben de ambitie om tot 2031 zo'n 25.000 woningen toe te voegen; 15.000 boven de autonome behoefte (van 10.000 woningen).

In de woonvisie is een indicatieve woningbouwopgave opgenomen die tegemoetkomt aan de autonome woonvraag in de regio. De woonvraag is met name gericht op de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid. De opgave voor Alblasserdam komt neer op 500 woningen. De te bouwen wooneenheden vallen hier binnen.

Toetsing

Het plan voorziet in de bouw van 53 wooneenheden in verschillende prijsklassen.

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen.

3.4.2. Planmonitor wonen Drechtsteden

De met dit plan te realiseren woningen zijn opgenomen in de Planmonitor Wonen en in de rapportage Wonen in de Drechtsteden. De woningaantallen zijn hiermee regionaal afgestemd; de rapportage is aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring.

Qua woningbouwprogramma wordt hierbij uitgegaan van de realisatie van 30% van de woningen als sociale koopwoning, wat neerkomt op een koopprijs van maximaal € 325.000,- (Nationale HypotheekGarantie, over het jaar 2021).

3.4.3. Klimaatadaptatie

Voor klimaatadaptatie is Alblasserdam deelnemer in de werkregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (A5H). Vanuit deze werkregio is een Regionale Adaptatie Strategie (RAS) opgezet in juli 2021 en wordt aansluitend een regionaal uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie opgesteld. Op 26 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam kennisgenomen van de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) die door het college van B&W is vastgesteld op 21 september 2021. De RAS beschrijft de strategierichtlijnen voor de aanpak van de effecten van klimaatverandering om het landschap en de bebouwde omgeving klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. In regionale klimaatstresstesten, gemaakt door A5H, zijn de belangrijkste gevolgen van klimaatverandering die de regio het hoofd te bieden heeft, reeds in beeld gebracht: hitte, droogte, waterrobuustheid, maar ook bodemdaling en het grondwaterpeil. In dit regioverband A5H, waar ook het waterschap aan deelneemt, wordt gezocht naar kansen om klimaatadaptatie te koppelen aan andere plannen en ambities op het gebied van waterveiligheid, economie, bereikbaarheid, cultuurhistorie, natuur en recreatie. De RAS is een regionaal beleidsinstrument dat afstemming tussen betrokken partijen veronderstelt. Hiertoe wordt bijgedragen in de regionale projectgroep. Naast deze inhoudelijke en procesgerichte afstemming dient ook afstemming plaats te vinden met buurgemeenten en -regio's.

Toetsing

Op dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 3.5.6.

3.4.4. Regionale energiestrategie

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Voorafgaand aan dit besluit zijn er meerdere participatieavonden geweest voor zowel inwoners, bestuur en raadsleden. De RES beschrijft de wijze waarop de regio Drechtsteden uitvoering wil geven aan de energietransitie. De regio Drechtsteden wil de energietransitie nadrukkelijk realiseren met de hoogst haalbare maatschappelijke opbrengst.

Daarom gaan we voor een betaalbare, betrouwbare, duurzame en rechtvaardige energievoorziening, waarbij de balans met onze regionale en lokale economie, leefbaarheid en kwaliteit van landschap en natuur voorop staat. We spelen hiermee actief in op kansen voor onder andere werkgelegenheid en het versterken van onze sociaaleconomische positie.

Samenvattend wil de RES regio Drechtsteden:

- 20% energiebesparing in 2030 ten opzichte van 2020,
- 0,37 Twh aan duurzame energie opwekken,
- 12.500 woningequivalenten van het aardgas (met ambitie om dit te verhogen naar 25.000).

Toetsing

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.5.6.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie Alblasserdam 2040 (2013)

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld. Binnen deze structuurvisie zet Alblasserdam in op de volgende ambitie: 'Alblasserdam is een dorp met een menselijke maat waar aangenaam wonen en ruimte voor ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Alblasserdam koestert haar groene en dorpse karakter waar de lijnen kort zijn, de sociale infrastructuur hecht en de voorzieningen op het huidige niveau blijven. De economische kracht zit in de marktplaatsfunctie die Alblasserdam vanouds door haar ligging heeft en in de samenwerking met haar omgeving. De houding van de gemeente is er één van netwerken, faciliteren, kansen zien, flexibiliteit en ruimte geven. Vanuit deze basis richt Alblasserdam zich op een veilige en duurzame toekomst.'

Op het gebied van wonen zet de structuurvisie in op het volgende thema's:

- Zorg dragen voor voldoende en betaalbare woningen voor ouderen, starters en eenoudergezinnen.
- Realiseren van bijzondere woonvormen op kleine schaal.
- Op peil houden van de kwaliteit van het groen in het dorp.
- Op peil houden van de voorzieningen voor winkels, verenigingen, sport en vrije tijd.
- Bevorderen van de leefbaarheid in de woongebieden.

Toetsing

De gemeentelijke structuurvisie geeft aan in te zetten op het toevoegen van middeldure woningen in de koop- en huursector, evenals op bijzondere woonvormen langs bijvoorbeeld historische linten. Naast een variatie aan woningen ambieert de gemeente Alblasserdam ook een variatie in leefmilieus. In het rustig stedelijke leefmilieu is sprake van grote functiemenging, hoge dynamiek en hoge(re) dichtheden; in het rustig groene leefmilieu wordt voornamelijk gewoond in lage dichtheden.

Volgens de structuurvisie behoort het plangebied tot een gebied dat is aangeduid als 'bedrijventerrein mogelijke functieaanpassingen'. Het onderhavige plan is een dergelijke functieaanpassing. Het plangebied behoort tevens tot een aandachtsgebied. Het gebied rond de Vinkenspolderweg en de Oranjestraat vragen aandacht voor de cultuurhistorische waarde (beschermde dorpsgezicht). Hier spelen volgens de visie verschillende opgaven, zoals de ligging tegen het bedrijventerrein, de aanwezigheid van een manege en de verkeersontsluiting. De opgaven in dit gebied worden in zijn geheel bekeken waarbij de cultuurhistorische kwaliteiten als randvoorwaarde worden meegenomen. De genoemde manege verdwijnt als gevolg van onderhavig plan en maakt, met de bedrijfsbebouwing, plaats voor woonbebouwing. Die transformatie strijdt op zichzelf niet met de uitgangspunten van de structuurvisie; wel dient er aandacht te zijn voor het beschermde dorpsgezicht. Het plan houdt daar met de passende bebouwing langs de Polderstraat rekening mee.

3.5.2. Nota wonen Alblasserdam

De Nota Wonen Alblasserdam bevat het woonbeleid van de gemeente Alblasserdam. De nota richt zich op de periode 2012-2020, met een doorkijk tot 2025. In de nota is aandacht voor de demografische ontwikkelingen binnen Alblasserdam, de huidige woningvoorraad, woonwensen en

doelgroepen. Ook bevat de nota een prognose van de woningbehoefte en een woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020.

Toetsing

Voor Alblasserdam wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van een nieuwbouwproductie van tenminste 900 woningen en 100 onttrekkingen, dus een netto toevoeging van 800 woningen. Het gaat hierbij om de onttrekking van 100 sociale huurwoningen, de bouw van 50 appartementen sociale huur, 50 eengezinswoningen sociale huur, 350 koopappartementen en 450 koop eengezinswoningen.

Met voorliggend plan wordt voorzien in het omzetten van oude bedrijfsbebouwing en een manege naar een woningbouwgebied met 53 nieuwe wooneenheden. Tot die bedrijfsbebouwing behoorde 1 bedrijfswoning. Daarmee worden er feitelijk 50 nieuwe woningen toegevoegd aan het woningpotentieel van Alblasserdam. Met de sanering van de leegstaande bedrijfsbebouwing wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de woonkwaliteit ter plaatse van het plangebied en haar omgeving.

Via de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het aandeel te realiseren sociale woningen.

3.5.3. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Alblasserdam (2019)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam (GVVP), vastgesteld op 29 oktober 2019, wordt, rekening houdend met aspecten die voor de gemeente van groot belang zijn (veiligheid, duurzaamheid, leefbaarheid en bereikbaarheid), ingezoomd op o.a. de prioriteiten uit de structuurvisie Alblasserdam 2040 (bijv. het waar mogelijk terugdringen van verkeersdruk en het stimuleren van andere vervoersvormen (vervoer over water) en fietsverkeer (nieuw fietspad)). In het plan wordt aangegeven welke normen of aspecten voor een bepaald onderdeel van belang zijn, wat de stand van zaken ervan is in gemeente Alblasserdam en welke aanbevelingen tot verbetering van verkeerssituaties worden voorgesteld. Belangrijk is om hierbij te beseffen dat een GVVP veelal een afgeleide is van stedenbouwkundig beleid en de structuurvisie.

Het doel is om in het GVVP alle aspecten met betrekking tot verkeer en vervoer eenduidig en in samenhang bij elkaar te brengen om vervolgens daarmee een maatschappelijk en bestuurlijk breed gedragen beleid voor de korte en lange termijn vast te leggen. Het GVVP heeft betrekking op de periode tot en met 2030. Het GVVP fungeert als onderlegger voor een omgevingsvisie die wordt opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet (2021). Tevens dient dit plan als uitgangspunt voor te maken afwegingen bij ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP Alblasserdam bevat een visie en waar mogelijk een leidraad of aanpak op het gebied van verkeer en vervoer (als afgeleide van het economisch, ruimtelijk en maatschappelijk beleid en plannen) waaraan allerlei ontwikkelingen in en rondom Alblasserdam kunnen worden getoetst.

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan heeft enige impact op de lokale (hoofd)wegenstructuur. Er worden immers nieuwe woningen toegevoegd. Wel vervalt het bezoekersverkeer aan het watersportbedrijf en de manege. Uit het GVVP blijkt de noodzaak om de parkeerbehoefte en parkeerfaciliteiten beter op

elkaar af te stemmen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom opgenomen, dat in geval van functiewijziging en nieuwbouw moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In beginsel moet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met dit beleid. Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen van het GVVP.

3.5.4. Welstandsnota Alblasserdam 2014

De Welstandsnota Alblasserdam 2014 heeft als uitgangspunt voor het beleid: vrijlaten waar het kan, beschermen waar het moet. De gemeente wil ondernemers en burgers ruimte bieden bij het vormgeven van hun bouwwerken. (Maatschappelijke) ondernemers moeten zich kunnen huisvesten om hun bedrijf optimaal te laten functioneren en een gezicht te geven in de openbare ruimte. Bewoners moeten comfortabel kunnen wonen in hun (uitbreidbare) woningen. De burger draagt verantwoordelijkheid voor zijn eigen openbare ruimte, daar waar het zijn eigen gebouw betreft. De welstandsnota dient daarbij tot ondersteuning. De nota is weliswaar primair een toetsingskader, maar is zo opgesteld dat zij mensen gidsen bij het maken van hun ontwerp. De regels zijn daarom begrijpelijk en makkelijk te vinden. Sommige gebieden van Alblasserdam worden beschermd. Dit zijn de gebieden waar cultuurhistorie en collectief wonen een belangrijke rol spelen. Deze thema's hebben een directe relatie met de identiteit van het dorp. De regels zijn zo licht mogelijk gehouden.

Toetsing

Het plangebied maakt deels deel uit van het gebied dat als beschermd dorpsgezicht geldt. Het gaat hier om het dijklint langs de Alblas. De Polderstraat maakt deel uit van dat dijklint. Er gelden speciale regels voor het dijklint:

- De kappen staan nagenoeg allemaal parallel aan de weg, de enkele uitzondering hierop zijn enkele woningen (één onder één kap).
- Korte rijtjes (2 à 3 woningen) zijn mogelijk, de opbouw hiervan is één laag met een kap. Deze korte rijtjes hebben de kap altijd in de richting parallel aan de weg.
- Woningen zijn een laag met een kap.
- De woning is georiënteerd op de straatzijde (entree, voorgevel).
- De woningen staan in dezelfde rooilijn als hun burens (rooilijn verschilt tussen eerste en tweede deel Polderstraat).
- Waar doorzichten tussen woningen zijn, blijven deze bestaan.
- Aan de noordzijde dient het hoogteverschil (dijk) in de plattegrond te worden opgenomen, er wordt niet aangedijkt.
- Materiaalgebruik zoals beschreven bij dijklint langs de Noord

Conclusie

Het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten als neergelegd in de structuurvisie, de nota Wonen, het GVVP en de welstandsnota.

3.5.5. Omgevingsvisie Alblasserdam

De gemeente werkt aan een nieuwe omgevingsvisie. Met het oog hierop zijn diverse participatieronden opgestart. Naar verwachting zal de raad in 2024 een beslissing kunnen nemen over deze nieuwe Omgevingsvisie.

Onder de noemer het 'fitte en groene dorp in de polder' kiest de gemeente voor milieu en duurzaamheid, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen, warmtepompen, vergroening, hergebruik en het omgaan met extreem weer. De gemeente zal zich daarbij inzetten om de buitenruimte groener te maken door tegels en asfalt zoveel mogelijk te vervangen door waterdoorlatende alternatieven. Daarnaast worden er door vergroening goede leefomstandigheden gecreëerd voor wilde dieren door ook zoveel mogelijk te kiezen voor aanplant van inheemse bomen en struiken.

Op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling streeft de gemeente naar verdere ontwikkeling binnen de bestaande dorpsgrenzen. Dit betekent immers dat nog onbebouwde ruimte beschikbaar gehouden wordt voor extensieve recreatie. In lijn met de eisen en randvoorwaarden qua zuinig ruimtegebruik dienen ruimtelijke ontwikkelingen daarbij compact te worden vormgegeven. De gemeente zet ook in op gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelauto's. Middels verdichting van het bestaande bebouwde gebied beoogt de gemeente verder bij te dragen aan een optimaal gebruik van voorzieningen die voor zo veel mogelijk bewoners te voet en op te fiets bereikbaar zijn.

Toetsing

De openbare ruimte in het plangebied zal direct al bij aanleg kunnen worden vormgegeven volgens het nieuwe concept dat de gemeente hanteert voor de inrichting van openbare ruimte. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied en is zo compact mogelijk vormgegeven. Hiermee wordt voldaan aan het verwachte gemeentelijke beleid. In het plangebied zullen overeenkomstig het gemeentelijke beleid laadvoorzieningen worden gecreëerd voor elektrische voertuigen.

3.5.6. Duurzaamheidsplan 2012 en Duurzaamheidsagenda's

Voor energie sluit Alblasserdam aan bij de doelstelling van de Drechtsteden. Dat wil zeggen 2% energiebesparing per jaar, 20% duurzame energie in 2020 en 30% minder broeikasgassen ten opzichte van 1990.

De gemeente heeft in 2012 een duurzaamheidsactieplan vastgesteld. Het streven van de gemeente is hierbij om initiatieven te ondersteunen van burgers, bedrijven en organisaties die gericht zijn op ecologische duurzaamheid. Daarbij heeft de gemeente de rol van stimuleren, faciliteren en ondersteunen. Ook wil de gemeente de bestaande (woning)voorraad verduurzamen; waarbij speciale aandacht is voor isolatie.

In de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda 2016-2020 is het uitgangspunt dat de gemeente een toekomstbestendig dorp wil, dat ook voor de komende generaties gezond, leefbaar en aantrekkelijk is. Deze ambitie is vertaald in 5 sporen:

- duurzame energie (energie besparen, duurzame opwekking, samen komen tot een energieneutrale regio);
- schone lucht en leefomgeving (terugdringen van fijnstof en stikstof tot de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie in 2030);
- circulair en afvalvrij (verlagen van restafval, streven naar een afvalvrij dorp waar alles opnieuw bruikbaar is);
- duurzaam ruimtegebruik (ruimtegebruik voor de lange termijn, toekomstbestendig inrichting, klimaatadaptatie);

- gemeente en inwoners samen (aantrekkelijke ontmoetingsplaatsen creëren in de buitenruimte, betrouwbaar dorpsnetwerk).

Het duurzaamheidsactieplan 2012 en de duurzaamheidsagenda 2016-2020 zijn voorlopers van de duurzaamheidsagenda 2023-2026 van de gemeente Alblasserdam. De drie agenda's hanteren in essentie hetzelfde doel: een energie- en klimaatneutraal Alblasserdam in 2050. Veel lijnen die in de agenda's van 2012 en 2016-2020 zijn benoemd, vinden ook een plek in de nieuwere agenda. In veel gevallen zijn deze lijnen wel verder ontwikkeld in de nieuwe agenda, zijn beleidsdocumenten die eraan ten grondslag liggen aangescherpt (RES en TVW) en is de focus iets verschoven.

Concreet is de doelstelling van de actuele duurzaamheidsagenda het aanpassen van de manier van wonen, werken en leven door:

- Zo min mogelijke belasting op het klimaat en milieu door het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (de energietransitie);
- Omgaan met en het voorkomen van overlast die de klimaatverandering met zich meebrengt (klimaatadaptatie);
- Voorkomen van onnodige uitputting van grondstoffen door anders om te gaan met grondstoffen (circulariteit);
- Verkleinen van de ecologische voetafdruk en ons dorp fit en groen te houden voor toekomstige generaties (rentmeesterschap).

Toetsing

Duurzame energie

De woningen zijn volledig gasloos en worden waar de bezonning dit toelaat middels zonnepanelen voorzien van energie. De betrokken zonnepanelen kunnen vergunningvrij op de daken worden geïnstalleerd, zodat deze niet aan de orde zullen komen in de wabo-bouwvergunning.

Schone lucht

Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt aan de gangbare luchtkwaliteitsnormering voldaan. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.

Circulair en afvalvrij

Er zal worden gebouwd volgens geldende normering. Waar mogelijk worden gerecyclede bouwmaterialen toegepast en wordt gebruik gemaakt van bouwmaterialen die aan het einde van de levensduur ook eenvoudig her te gebruiken en/of te scheiden zijn met het oog op recycling.

Duurzaam ruimtegebruik

Onderhavige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied maakt optimaal gebruik van reeds aanwezige voorzieningen en infrastructuur, waardoor elders geen nieuwe infrastructuur en dergelijke behoeft te worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan zuinig ruimtegebruik.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling vindt plaats in een verstedelijkte omgeving. De stresstest die voor de gemeente is uitgevoerd laat zien dat dit zorgt voor een grotere kans op overlast bij overmatige regenval, droogte en hitte.

Overmatige regenval

De kans op hevige neerslag is toegenomen en zal de komende jaren verder toenemen door stijging van de temperatuur. Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn de korte hevige buien (lokaal) van 1 uur veelal maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. De kan leiden tot water-op-straat, overlast en schade. De eisen voor het voorkomen van wateroverlast hebben tot doel om hevige neerslag lokaal vast te houden en bebouwing en voorzieningen te beschermen.

Op dit vlak is relevant dat in het plangebied wordt voorzien in het nodige oppervlaktewater en groen, waarbij het verhardten (afwaterend maken) van tuinen ook aan beperkingen is onderworpen. Hierdoor is de inrijding van het plangebied zo groot mogelijk gehouden.

Droogte

Klimaatverandering zorgt voor langere periodes van droogte en daarmee verminderde toevoer van water naar het oppervlakte- en grondwater. Het doel is het voorkomen of beperken van schade aan houten fundering, schade aan begroeiing, extra bodemdaling en een slechte waterkwaliteit. De eisen richten zich op het rekening houden met droogte en aanvulling van het grondwater.

De inrichting van het plangebied is, evenals in de huidige situatie reeds het geval, afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Hierin vindt geen negatieve verandering plaats. Met de komst van meer groen en water wordt ook een grotere bufferopvang in het grond- en oppervlaktewater gecreëerd.

Hitte

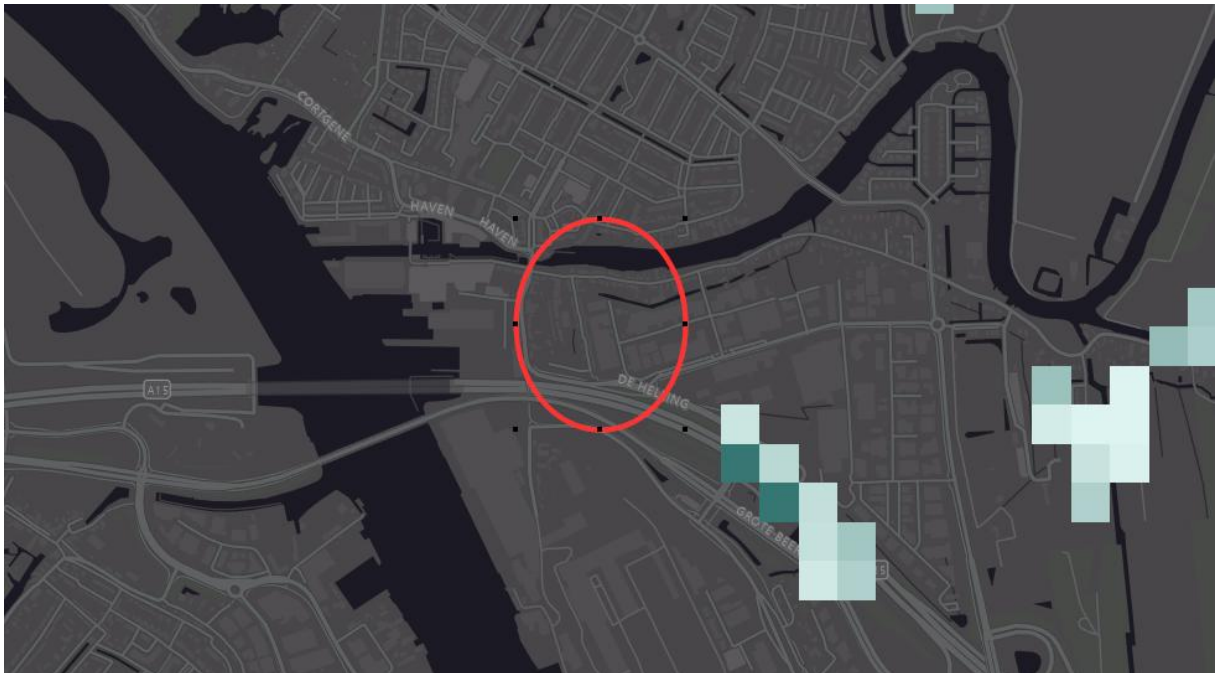
Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. De stedelijke omgeving warmt al meer op dan het buitengebied en in de openbare ruimte zijn plekken nodig om af te koelen. De geformuleerde eisen hebben tot doel om koelere plekken buiten te creëren en het opwarmen van de stedelijke omgeving tegen te gaan. Eisen voor temperatuurregulatie in gebouwen zelf zijn hier niet opgenomen.

Door te voorzien in zonneschermen en terugliggende balkons wordt de opwarming van de nieuw te bouwen gebouwen zoveel mogelijk tegengegaan.

Bodemdaling

Bodemdaling wordt veroorzaakt door ontwatering en kan komen door droogte. Bodemdaling kan consequenties hebben voor het waterbeheer. Vooral veengebieden zijn gevoelig voor bodemdaling door oxidatie bij lagere grondwaterstanden. Op dit vlak is van belang dat sprake is van een bodemopbouw van klei met daarin een veenlaag. Verder is sprake van een locatie in stedelijk gebied die al sinds jaar en dag in gebruik is geweest. Er is hierbij geen sprake van noemenswaardige

bodemdaling. Dit wordt ook onderschreven door de provinciale klimaatonderlegger, welke ter plaatse geen risico op bodemdaling identificeert. Verwezen wordt naar figuur 8.



Figuur 8: Uitsnede klimaatonderlegger bodemdaling provincie Zuid-Holland, locatie rood omcirkeld

Zoals beschreven in paragraaf 3.5.2 is er vraag naar woningen in de regio. Het bouwen binnen stedelijk gebied heeft hierbij de voorkeur, maar de mogelijkheden hiervoor zijn doorgaans schaars. Onderhavige locatie biedt deze mogelijkheid wel. Gelet op het feit dat sprake is van bestaand stedelijk gebied, is het risico op verdere bodemdaling gering.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling

In het kader van een evenwichtige toekenning van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is in onderhavige situatie nog gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

De VNG-publicatie geeft richtafstanden (tussen milieubelastende en milieugevoelige functies), gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Van die afstanden mag in een voorkomend geval gemotiveerd worden afgeweken; het zijn immers 'richtafstanden'. Zo kunnen, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
- Het omgevingstype gemengd gebied

Situatie ter plaatse/toetsing

De beoordeling van de milieuzonering is neergelegd in het als bijlage bijgevoegd rapport. De beoordeling en conclusie van het rapport zijn hierna weergegeven.

Bedrijven*)	Max. cat.	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot projectgebied gemeten van bestemmingsgrens tot projectgrens (minimale nabijheid)	Conclusie
A. Scheepswerf	5.1	300 m.	Ca. 85 m.	Voldoet niet
B. Garage met werkplaats	2	10 m.	Ca. 35 m.	Voldoet
C. Gasverdeelstation	3.1	50 m.	Ca. 100 m.	Voldoet
D. Bedrijfsunits	3.1	30 m.	Ca. 175 m.	Voldoet
E. Bedrijven	3.2	50 m.	Ca. 145 m.	Voldoet
F. Transportbedrijf**)	3.1	30 m.	Ca. 240 m.	Voldoet
G. Coatingbedrijf**)	4.1	100 m.	Ca. 200 m.	Voldoet
H. Staalbedrijf	5.1	300 m.	Ca. 140 m.	Voldoet niet
I. Busremise**)	4.2	200 m.	Ca. 200 m.	Voldoet
J. Transportbedrijf**)	5.1	300 m.	Ca. 280 m.	Voldoet niet
K. Garagebedrijf**)	2	10 m.	Ca. 180 m.	Voldoet
L. Nutsvoorziening	2	10 m.	Ca. 35 m.	Voldoet

*) Bron: bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" en toetsing Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (maart 2021)

**) Bij deze bedrijven kunnen ook buiten werkzaamheden plaatsvinden. Ondanks dat deze bedrijven aan de richtafstand voldoen, kan geluid bij woningen als overlast worden ervaren.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden, behalve ten aanzien van bedrijven A, H en J. Daar vindt een overschrijding plaats van de richtafstanden. Op basis van akoestisch onderzoek moet de haalbaarheid (inpasbaarheid) van het woningbouwplan ten opzichte van het geluidgezoneerd industrieterrein

worden aangetoond. Aanbevolen wordt deze Omgevingsvergunningen milieu op te vragen en te analyseren, met specifieke aandacht voor de opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 11'. Daarnaast wordt aanbevolen bij de gemeente en Omgevingsdienst na te vragen in hoeverre deze aanduiding van invloed is op het plan. Vanuit andere functies, zoals horeca binnen de bestemming gemengd en de brandweerkazerne binnen de bestemming maatschappelijk (Broerestraat), wordt voldaan aan de richtafstanden. Voor beide functies is nu al sprake van menging met wonen en de richtafstand voor horeca is in feite in gemengd gebied niet van toepassing (0 meter). De brandweerkazerne ligt op ca. 90 meter afstand.

Voor genoemde bedrijven A, H en J zijn nader onderzocht op milieuzonering en effect op het plangebied.

Bedrijf A. Scheepswerf

- Milieucategorie: 5.1
- Afstand tot plangebied : ca. 85 meter²

Aspect	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	Conclusie
Geur	100 meter	50 meter	Voldoet
Stof	100 meter	50 meter	Voldoet
Geluid	500 meter	300 meter	Voldoet niet, is beschouwd in akoestisch onderzoek
Gevaar	50 meter	30 meter	Voldoet

Bedrijf H. Staalbedrijf

- Milieucategorie: 5.1
- Afstand tot plangebied : ca. 140 meter³

Aspect	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	Conclusie
Geur	50 meter	30 meter	Voldoet
Stof	50 meter	30 meter	Voldoet
Geluid	500 meter	300 meter	Voldoet niet, is beschouwd in akoestisch onderzoek
Gevaar	50 meter	30 meter	Voldoet

Bedrijf J. Transportbedrijf

- Milieucategorie: 5.1
- Afstand tot plangebied : ca. 280 meter⁴

² Gemeten van bestemmingsgrens tot projectgrens (minimale nabijheid).

³ Gemeten van bestemmingsgrens tot projectgrens (minimale nabijheid).

⁴ Gemeten van bestemmingsgrens tot projectgrens (minimale nabijheid).

Aspect	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	Conclusie
Geur	50 meter	30 meter	Voldoet
Stof	50 meter	30 meter	Voldoet
Geluid	500 meter	300 meter	Voldoet niet, is beschouwd in akoestisch onderzoek
Gevaar	50 meter	30 meter	Voldoet

Uit voormelde analyse blijkt dat het aspect milieuzonering ten aanzien van een drietal bedrijven voor het aspect 'geluid' een aandachtspunt oplevert. Dit wordt in paragraaf 4.4 nader uitgewerkt.

4.2. Luchtkwaliteit

Normstelling

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van artikel 2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden (rijks)omgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Er moet worden getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof nl. PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrondconcentraties langs de omliggende wegen ligt onder de 25 µg/m³.

Situatie ter plaatse/toetsing

Het aspect Luchtkwaliteit is onderzocht door Antea en in een afzonderlijk rapport bijgevoegd als bijlage 3 (1 september 2023). De conclusie van dat rapport luidt als volgt (citaat):

Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. Het plan is niet in betekende mate voor de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan de maatgevende waarden. Tot slot heeft Alblasterdam samen met 35 andere gemeenten en negen provincies op 13 januari 2020 het Schone Lucht Akkoord met minister Van Veldhoven getekend. Voor Alblasterdam is dit akkoord een extra motivatie om door te werken aan een betere luchtkwaliteit. Sinds 2017 voert de gemeente met steun van de provincie Zuid-Holland het actieprogramma luchtkwaliteit uit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet bij aan een substantiële verslechtering van de (goede) luchtkwaliteit. Het Bkl staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3. Omgevingsveiligheid*Normstelling/beleidskader*

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken

leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Situatie ter plaatse/toetsing

Het aspect externe veiligheid is onderzocht en neergelegd in een afzonderlijk rapport dat als bijlage 4 bij deze Toelichting is gevoegd (d.d. 30 augustus 2023). Met het rapport is invulling gegeven aan de volledige verantwoording van het groepsrisico, door middel van de uitgevoerde risicoberekening (QRA). De conclusie van het rapport luidt als volgt (citaat):

Conclusies

Ter plaatse van Polderstraat te Alblasserdam bestaat het voornemen woningbouw mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van verschillende risicobronnen. De externe veiligheidssituatie is inzichtelijk gemaakt voor de ruimtelijke procedure.

Omleidingsroute Noordtunnel van A15

Plaatsgebonden risico

De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de omleidingsroute bedraagt ter hoogte van het plangebied 93 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied, er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor de A15 geldt conform de Regeling basisnet een plasbrandaandachtsgebied (PAG) ter hoogte van het plangebied. Het plangebied ligt echter buiten het PAG.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de omleidingsroute Noordtunnel van A15 bevindt zich zowel in de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico bevindt zich tussen 0,1 en 1 keer de oriëntatiewaarde en neemt toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de omleidingsroute Noordtunnel van A15 is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht in het kader van de ruimtelijke procedure. In hoofdstuk zes zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico.

Vaarweg de Noord (Corridor Rotterdam – Duitsland)

Plaatsgebonden risico

De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de omleidingsroute bedraagt ter hoogte van het plangebied 0 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied, er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Vanwege de afstand van het plangebied tot de vaarweg (meer dan 200 meter) is een nadere beschouwing van het groepsrisico niet nodig.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht in het kader van de ruimtelijke procedure. In hoofdstuk zes zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico.

*Hogedruk aardgastransportleidingen**Plaatsgebonden risico*

De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de omleidingsroute bedraagt ter hoogte van het plangebied 0 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied, er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Gezien de omvang van het plan, de geringe persoonsaantallen en de ligging op de rand van de 1% letaliteitsgrens is op basis van expertkennis vastgesteld dat de ontwikkeling geen significant effect heeft op het groepsrisico van de leiding.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

Conclusie

Het groepsrisico van de omleidingsroute Noordtunnel van de A15 neemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling toe, maar zowel in de huidige- als toekomstige situatie ligt deze onder de oriëntatiewaarde. Omdat het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied van de omleidingsroute Noordtunnel A15 (afrit 21 tot afrit 22, met uitzondering van wegvak Z77a), binnen het brandaandachtsgebied van aardgasleiding (W-530-01) en binnen het invloedsgebied van de vaarweg de Noord ligt, worden onderstaande adviezen van de VRZHZ overgenomen:

- Vanwege de ligging binnen het explosieaandachtsgebied van de omleidingsroute Noordtunnel A15 moet er voldaan worden aan artikel 4.96 van het Bbl (scherfwerking). Gezien de afstand van de woningen en de positionering zal worden volstaan met geluidswerend en warmte isolerend glas.
- De woningen behoren te worden voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- Binnen het explosieaandachtsgebied dient geen gebruik te worden gemaakt van losliggend dakbedekkingsmateriaal zoals bijvoorbeeld grind als afdeklaag. Dit kan door de drukgolf van een explosie schade in de omgeving veroorzaken. (Tenzij door de initiatiefnemer aan burgemeester en wethouders voldoende is aangetoond dat de grindlaag op het dak voldoende is afgeschermd tegen de drukgolf);
- Er zullen duidelijke vluchtroutes van de bron af worden gecreëerd;

- Bewoners worden geïnformeerd over de risico's en worden daarbij handelingsperspectief geboden;
- Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

In een aanvullende memo van 1 september 2023 (bijlage 4a) is door Antea nagegaan of een wijziging van het bouwplan relevant is voor de omgevingsveiligheid. Dit blijkt niet het geval.

Er is onderzoek gedaan naar onontpofte munitie en door de betreffende instanties is aangegeven dat dit gebied hier niet (meer) onder valt.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid bestaan na overname van de adviezen dus geen belemmeringen voor het vaststellen van het plan.

4.4. Geluid

Normstelling

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, luchtvaartterreinen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Voor geluidgezoneerd industrieterrein geldt daarbij specifiek overgangsrecht op grond van de artikelen 12.1 en 12.13ia, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Kort gezegd dient te worden getoetst aan de grenswaarden Wet geluidhinder totdat geluidproductieplafonds zijn vastgesteld voor het betrokken industrieterrein.

Situatie ter plaatse/toetsing

De gevolgen van het plan voor de omgeving, evenals naar die van de omgeving op het plan, zijn onderzocht en neergelegd in het als bijlage toegevoegde rapport. De conclusie en samenvatting van het rapport luiden als volgt (citaat):

Conclusie en samenvatting

.....

Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen als gevolg van de omliggende wegen, niet gezoneerde bedrijven en industrieterrein Aan de Noord.

De berekeningsresultaten van wegverkeerslawaai en industrielawaai als gevolg van industrieterrein Aan de Noord zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Naast deze beoordeling is in onderhavig onderzoek voor de niet gezoneerde bedrijven beoordeeld of het plan verantwoord is in te passen in haar fysieke omgeving. Deze beoordeling zal worden gedaan op basis van de systematiek van de VNGuitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Wegverkeer

A15

De hoogst berekende geluidbelasting, ten gevolge van de A15, ligt in het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie en bedraagt 58 dB op een beoordelingshoogte van 4,5 meter. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt bijna overal overschreden. Daarnaast wordt ter plaatse van het bouwplan C, D en E op enkele punten de maximale ontheffingswaarde (53 dB) overschreden.

N915

Gekeken naar de rekenresultaten ligt de hoogst berekende geluidbelasting, ten gevolge van de N915, in het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie en bedraagt 58 dB op een beoordelingshoogte van 4,5 meter. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt op een deel van de woningen overschreden.

De Helling

Gekeken naar de rekenresultaten ligt de hoogst berekende geluidbelasting, ten gevolge van De Helling, in het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie en bedraagt 54 dB op een beoordelingshoogte van 4,5 meter. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt alleen ter plaatse van het bouwplan A1 en E overschreden.

Niet gezoneerde weg Polderstraat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de relevante omliggende 30 km/uur weg Polderstraat beschouwd. Uit de berekeningsresultaten (zie bijlagen) blijkt dat geluidbelasting binnen het plangebied ≤ 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh is. In analogie met de Wet geluidhinder wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de Polderstraat.

Industrie

Beschouwing invloed bedrijven op geluidgevoelige bestemmingen

Op basis van de systematiek van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld of het nieuwbouwplan verantwoord is in te passen in haar fysieke omgeving met onder andere

bedrijven. Vanuit deze systematiek wordt ten aanzien van de bedrijven die niet op het gezonde industrieterrein zijn gelegen een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd. Het blijkt dat drie bedrijven niet aan de VNG-afstanden voldoen. Aangezien deze bedrijven op het gezonde industrieterrein Aan de Noord zijn gelegen, is de beoordeling van het geluid als gevolg van het gehele industrieterrein separaat uitgevoerd en getoetst aan de kader van de Wet geluidhinder.

Gezond industrieterrein Aan de Noord

De hoogst berekende geluidbelasting, ten gevolge van het gezonde industrieterrein 'Aan de Noord', ligt in het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie en bedraagt 56 dB(A) op een beoordelingshoogte van 4,5 en 7,5 meter. De voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) wordt bijna overal overschreden. Daarnaast wordt ter plaatse van het bouwplan C, D en E op enkele punten de maximale ontheffingswaarde (55 dB(A)) overschreden.

Cumulatie

Het plangebied is gelegen binnen de zone van meerdere geluidbronnen (wegverkeer en industrielawaai).

Aangezien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, is de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelasting op de woonblokken bedraagt ten hoogste 65 dB Lden (excl. aftrek).

Geluidreducerende maatregelen

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn.

Uit analyse naar de doeltreffendheid van maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger en toetsing aan de stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke en financiële aspecten, blijkt dat maatregelen stuit op bezwaren van diverse aard.

Toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid

Voor de toetsing aan het geluidbeleid van gemeente Alblasserdam wordt er gekeken of ieder woning een geluidluwe gevel en buitenruimte heeft. Uit de rekenresultaten blijkt dat bij diverse woningen in alle woonblokken (A t/m E) geen geluidluwe gevel aanwezig is.

In het geluidbeleid is aangegeven dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is acceptabel als er een geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Indien een geluidluwe gevel niet mogelijk is dient dit te worden gemotiveerd.

Om een goede woon- en leefomgeving te creëren zijn er de volgende overwegingen:

- 1. De geluidbelastingen op de minst belaste zijde zijn acceptabel en om een goed leefklimaat in de slaapkamers te realiseren worden de woningen voorzien van (nacht)koeling en mechanische ventilatie met een capaciteit van 150% t.o.v. Bouwbesluit.*
- 2. Tenminste worden de slaapkamers van woningen die niet kunnen voldoen aan de geluidluwe zijde eis uit beleid worden voorzien van een transparant gevelscherm voor het raam. Op deze wijze kunnen ramen tijdens de nachtrust openstaan voor voldoende ventilatie en koeling, maar zorgt het scherm voor een reductie van de geluidbelasting.*

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij woningen C3, C5, D5 en D7 geen geluidluwe buitenruimte hebben.

Om een goede woon- en leefomgeving te creëren zijn er de volgende overwegingen:

- 1. De geluidbelastingen op de buitenruimte zijn acceptabel.*
- 2. Er kan afscherming worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid.*

Voorstel hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder

Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de gebouwen terug te brengen zijn niet mogelijk of lijken niet doelmatig. Het college van burgemeester en wethouders van Alblasterdam kan daarom overwegen de volgende hogere waarden vast te stellen:

<...>

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er, met inachtneming van de geadviseerde en noodzakelijke maatregelen en hogere waarden, geen belemmeringen die het vaststellen van het plan in de weg staan.

4.5. Bodem

4.5.1. Milieuhygienische aspecten

Normstelling

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Situatie ter plaatse/toetsing

Met het oog op de bestemmingswijziging is de milieuhygiënische kwaliteit van bodem van het plangebied onderzocht. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het als bijlage toegevoegde rapport. De conclusies en aanbevelingen van het rapport luiden als volgt (citaat):

Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van Polderstraat Alblasterdam B.V. is door Antea Group in februari en maart 2021 een nader bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Polderstraat 9 in Alblasterdam. Het nader onderzoek volgt op verkennend onderzoek van Antea Group (d.d. 21 november 2018, kenmerk 418178-02).

Aanleiding en doel

Aanleiding tot onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie tot woongebied. Doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de omvang van de

verschillende verontreinigingen en inzicht krijgen in enkele specifieke potentiële verontreinigingen.

Halfverhardingen en funderings-/stabilisatielagen

Verspreid over het terrein komt een halfverharding c.q. funderings-/stabilisatielaag voor. Deze laag is zeer divers van samenstelling en komt op basis van de milieuhygiënische kwaliteit indicatief in aanmerking voor hergebruik. Vanwege de diverse samenstelling kan het echter wel lastig zijn om een hergebruikslocatie te vinden.

Verontreiniging met zware metalen

Op basis van historisch onderzoek en nader bodemonderzoek is op vier delen een sterke bodemverontreiniging met zware metalen aangetoond. Deze wordt doorgaans aangetroffen onder de verhardingsconstructie.

In hoeverre deze sterke verontreiniging verwijderd moet worden, hangt met name af van het bouwpeil en de voorgenomen ontgravingen (bijv. bouwkuipen) en de inrichting van het terrein (bijv. duurzame verhardingen en leeflagen; standaard dikte 1 m).

Verontreiniging met asbest

Op de locatie is tijdens voorgaande onderzoek een bodemverontreiniging met asbest aangetoond. Hier dient nog nader onderzoek naar plaats te vinden.

Verontreiniging met PFAS

Vanwege een brand in de werkplaats van de vml. garage en ten behoeve van de afvoer van vrijkomende grond is ook onderzoek verricht naar PFAS. In de grond is geen PFAS aangetoond.

Manege

In de zandige bovengrond met polyestervlokken worden geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen (standaard pakket) aangetoond. Voor de verwerking van deze grond kan de aanwezigheid van polyester wel beperkend werken. In de zandige of kleiige ondergrond bevat ten hoogste licht verhoogde gehalten. In de gravellaag is een zeer laag gehalte aan dioxine gemeten die ter indicatie ruim onder de norm voor nader grondonderzoek ligt.

Aanbeveling

Aanbevolen wordt om op het zuidelijke deel van het terrein (rondom boring 113) na te gaan wat de omvang van de verontreinigde zwak puin- en baksteenhoudende bovengrond is. Daarna wordt aanbevolen om tezamen met de resultaten van het asbestonderzoek een deelsaneringsplan dan wel BUS-melding op te stellen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het bouwpeil in relatie tot de hoogte van het huidige maaiveld en de definitieve inrichting van het gebied. Deze ingrediënten tezamen bepalen grotendeels de saneringsinspanning. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Conclusie

Uit het voormeld (nader) onderzoek volgt dat op verschillende aspecten nog nader onderzoek moet plaatsvinden. Algemeen beeld is wel dat de bodemsituatie niet dermate negatief is dat onderhavig plan niet kan worden vastgesteld. Omdat nog niet geheel duidelijk wat de exacte bodemsituatie is, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting tot onderzoek en aantonen geschiktheid opgenomen.

4.5.2. Bodemkwaliteit

Verwezen wordt ook naar paragraaf 4.7. De bodem ter plaatse bestaat uit een deklaag van circa 12 meter klei, met daarin een dikke veenlaag van circa 6 meter. De ondergrond heeft geen belevingswaarde, gelet op omliggende bebouwing en wegen. De toekomstwaarde van de ondergrond wordt in principe niet aangetast door onderhavige ontwikkeling. De gebruikswaarde van de ondergrond is niet in beeld gebracht (om bijvoorbeeld te dienen als grondstof voor de baksteenindustrie, potgrond of dekaardeproductie). Mede gelet op de ligging omringd door wegen, de aanwezige (beschermingszone voor de) waterkering en op de omliggende bebouwing ligt grondstoffenwinning niet voor de hand. De kwaliteit van de ondergrond zal evenwel niet worden aangetast door onderhavige ontwikkeling, nu deze maar beperkt zal worden verstoord door funderingswerken. Kortom zal de kwaliteit van de ondergrond door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. Voor het overige kan worden verwezen naar paragraaf 4.11 voor wat betreft de archeologische waarden en verwachtingswaarden.

4.6. Mer-beoordeling

Normstelling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De ontwikkeling wordt beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van J11 van Bijlage V Omgevingsbesluit, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt.

Situatie ter plaatse/toetsing

De milieueffectbeoordeling heeft plaatsgevonden in een afzonderlijk onderzoek waarvan het rapport als bijlage bij deze Toelichting is gevoegd⁵. De conclusie van het rapport zijn hierna weergegeven (citaat):

⁵ Antea, M.e.r.-beoordeling Herontwikkeling Polderstraat 9 Alblasserdam, 0468389.100, 8 oktober 2024, bijlage 6.

Uit voorliggende vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er op dit moment enkele nadelige milieueffecten plaatsvinden door de het bouwplan die aandacht vragen.

- *Bodem*
- *Milieuzonering*
- *Geluid*
- *Natuur*
- *Externe veiligheid*

Toetsing

Gelet op de uitkomst van de milieueffectbeoordeling heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de hierin aangegeven milieuaspecten. Voor deze nadere onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting alsook de naar hetgeen hierover in deze toelichting is opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu, zodat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

4.7. Waterhuishouding

4.7.1. Normstelling

Water en planologie hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in planologische besluitvorming en kan daarmee beperkingen opleggen aan de toedeling van functies aan locaties. Anderzijds kan toedeling van functies aan locaties ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. Op grond van paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een weging van het waterbelang vereist. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Rivierenland. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater;
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Plannen worden getoetst aan het beleid van het waterschap Rivierenland. In verband met de ontwikkeling van onderhavig bouwplan is een watertoets uitgevoerd. Hierna wordt op verschillende aspecten in verband met deze watertoets ingegaan.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen'

Het waterbeheerprogramma 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 ende 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.

4.7.2. Situatie ter plaatse/toetsing/waterparagraaf

Het aspect 'waterhuishouding' is afzonderlijk onderzocht en vastgesteld in het als bijlage bijgevoegde rapport. Bij het opstellen van het rapport heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerders, dit is tevens vermeld in het rapport. In het definitieve rapport is de reactie van de waterbeheerders verwerkt. Het rapport wijdt een afzonderlijk hoofdstuk aan de waterparagraaf voor onderhavig plan. Die waterparagraaf is hierna weergegeven.

Locatie

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Alblasserdam en is grofweg gelegen tussen het water De Alblas en de A15. Het plangebied wordt aan de oost, zuid- en westzijde begrensd door oppervlaktewater.

Huidige situatie

De huidige inrichting van het plangebied bestaat voornamelijk uit losse bebouwing langs de Polderstaat met daarachter stallen en een managetal en rijhal. Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit een paardenbak en een longeerbak. Vanaf de rij- en longeerbak richting het zuiden is het plangebied onverhard. De noordzijde van het plangebied rondom de bebouwing is volledig verhard.

Maaiveldhoogte

Om de maaiveldhoogtes in het plangebied te analyseren is de AHN-viewer geraadpleegd. In het plangebied ligt het maaiveld op circa NAP -1,1 á -0,8 m. Het plangebied ligt daarmee meer dan 2 meter lager dan de omliggende wegen. Zo heeft de polderstraat een hoogte van circa NAP +1,5 m, Dam/Ruigenhil ligt op circa NAP +4,7 m en Helling op circa NAP+1,7 m.

Bodemopbouw

Om de bodemopbouw ter plaatse van de planlocatie te analyseren zijn de grondboringen van het DINOloket geraadpleegd. Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit een deklaag van circa 12 meter dik van klei met daarin een dikke veenlaag van ca. 6 meter dik.

Grondwaterstanden

In de omgeving van het plangebied zijn geen peilbuisgegevens bekend. De grondwaterstanden in het plangebied zullen naar verwachting sterk worden beïnvloed door het aanwezige oppervlaktewater dat rondom de projectlocatie ligt.

Grondwaterstroming

In de omgeving van de projectlocatie zijn te weinig peilbuisgegevens beschikbaar in Grondwatertools.nl om isohypsen te genereren. De grondwaterstromingsrichting in de eerste zandlaag is daarom ook onbekend.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Watersysteem

Op de leggerkaart van waterschap Rivierenland, zie figuur 2-5 (in het rapport), wordt het watersysteem rondom het plangebied weergegeven. Langs de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied loopt een secundaire watergang die aan de noordzijde met elkaar verbonden zijn met een duiker onder het plangebied door.

Waterpeil

In het plangebied is door het waterschap een vast peil vastgesteld van NAP -1,97 m [bron: bosatlas- watersysteem-Alblasserwaard].

Vuil- en hemelwater

In het plangebied is beperkt bebouwing aanwezig. Het rioolstelsel betreft een drukriool aangelegd tussen 1980-1989 (bron: GRP Alblasserdam 2015-2018, rev3. Het rioolstelsel voert af richting het rioolgemaal C2599.

Waterveiligheid

Uit de legger van waterschap Rivierenland blijkt dat het plangebied zich in de kern- of beschermingszones van zowel primaire- als regionale waterkeringen bevindt. De regionale waterkering ligt over de Polderstraat, de primaire waterkering ligt over de Dam/Ruigenhil en de Helling. Deze wegen liggen ook allemaal hoger in het maaiveld. Tevens moet rekening worden gehouden met het profiel van vrije ruimte van de waterkeringen.

Toekomstige situatie

Voorgenomen ontwikkeling

In de toekomstige situatie wordt herontwikkeling van de locatie Polderstraat 9 te Alblasserdam.

In hoofdstuk 2 is het ontwerp van het voorgenomen plangebied weergegeven.

Verharding

Oppervlakteverdeling

Rekening houdend met een verhardingspercentage van 50% voor halfverharding en 86,4% voor de tuinen bedraagt de toename aan verharding 1.774 m².

Grondwater

De grondwaterstand in het plangebied is onbekend. Naar verwachting wordt deze sterk beïnvloed door het omliggende oppervlaktewaterpeil. Bij de nieuwe bouwpeilen moet rekening worden gehouden met zowel voldoende ontwateringsdiepte (maaiveld ten opzichte van de grondwaterstand) als met voldoende drooglegging (verschil oppervlaktewaterpeil en maaiveld. Het waterschap adviseert hierbij voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Hierbij mogen de waterhuiskundige gevolgen van uitbreidingen (niet stedelijk gebied) niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Vanuit het oogpunt duurzaam en toekomstbestendig waterbeheer is het niet wenselijk om zonder meer grond- en oppervlaktewaterpeilen (lokaal) te verlagen. Het waterschap werkt hier dan ook niet (beleidsmatig) aan mee. Op deze locatie zeker niet, omdat er mede sprake is van veen, dat als gevolg van peildaling versneld zal verdwijnen. Alternatieven zijn het ophogen van de grond ter plaatse van de woningen of het aanpassen van het technisch ontwerp van de woningen.

Watersysteem

Waterstructuur

De waterstructuur wijzigt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet.

Onderhoud watergangen

De watergangen rondom het plangebied worden door het waterschap als secundaire watergangen beschouwd. Het waterschap onderhoudt deze watergangen niet. Omdat het niet wenselijk is dat de watergangen door de naastgelegen perceeleigenaren worden onderhouden heeft het de voorkeur dat de watergangen door de gemeente worden onderhouden. Hierover dienen echter nog wel afspraken gemaakt te worden met het waterschap/gemeente.

Waterbergingsopgave

Rekening houdend met de compensatie-eis van 436 m³ per ha verhard oppervlak wordt in het plan voorzien in voldoende berging om een toename aan verhard oppervlak van 1.835 m² te compenseren, terwijl er binnen onderhavig plan een toename van 1.755 m² aan verhard oppervlak zal worden gerealiseerd. Dit betekent dat er 61 m² meer wateroppervlak gerealiseerd gaat worden dan er geëist is. In totaal zal er 400 m² aan oppervlaktewater worden gerealiseerd. Bij een maximale peilstijging van 20 cm voor dit gebied betekent dit een toename aan waterberging van ca. 80 m³.

Vuil- en hemelwater

In het plangebied is een gescheiden riool voorzien. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Er mag bij nieuwbouw geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen. Op het moment dat deze wel worden gebruikt, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd.

Waterkwaliteit

In de toekomstige situatie zorgt het afstromend hemelwater niet voor een verslechtering van het oppervlaktewater. Er zal gebruik worden gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen, waardoor afvloeiend hemelwater niet zal verontreinigen. Zuiveringsstappen voor het waarborgen van de waterkwaliteit zijn niet noodzakelijk.

Waterveiligheid

Uit de legger van waterschap Rivierenland blijkt dat het plangebied zich in de kern- of beschermingszones van waterkeringen bevindt. Bij de nadere uitwerkingen van de woningen moet rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die het waterschap heeft meegegeven ten aanzien van bouwpeilen en holle ruimten etc. De zoneringen van de waterkeringen worden op de plankaart opgenomen.

Conclusie

In het ontwerp zit voldoende compensatie om te voldoen aan de waterbergingsopgave. Er zal 80 m² extra wateroppervlak worden gerealiseerd dan er geëist wordt voor de realisatie van het voorliggende plan. Verwezen wordt naar figuur 9 voor een overzicht van dit oppervlaktewater.



Figuur 9: situering nieuw oppervlaktewater door verbreding watergang aan de oostzijde (bron: RoosRos)

4.8. Natuurwaarden/ecologie/stikstof

Normstelling

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.8.1. Soortenbescherming

Met name met het oog op de te slopen opstallen en het verwijderen van de opgaande vegetatie kunnen er effecten op beschermde planten- en diersoorten en tevens op natuurgebieden. Om die reden is een verkennend natuurwaardenonderzoek (quick scan) uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd⁶.

Het rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd geeft als samenvattende conclusie het volgende weer (citaat).

Conclusie

Het plangebied ligt aan de Polderstraat 9 in Alblasserdam, provincie Zuid-Holland. In het plangebied staat een woonhuis, verschillende bedrijfspanden, een aantal paardenstallen en lage schuren, een hooischuur, een manege, een rijbak en een weiland. De geplande werkzaamheden bestaan uit het slopen van de huidige bebouwing en de herinrichting van het plangebied met nieuwe woningen. Voor deze werkzaamheden plaatsvinden, moeten de gevolgen voor beschermde natuur en de consequenties met betrekking tot de natuur wet- en regelgeving in beeld zijn gebracht.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelgebied. Door de voorgenomen ontwikkeling gaat geen oppervlakte van NNNgebied of weidevogelgebied verloren en is er geen sprake van een wezenlijke aantasting van de waarden en kenmerken van het NNN en weidevogelgebied. Effecten op het NNN worden daarom uitgesloten.

Overige beleidskaders

Er zijn geen andere provinciale natuurbeleidskaders van toepassing op het plangebied.

Wet natuurbescherming – onderdeel gebiedsbescherming

⁶ Laneco, *Quick scan flora en fauna Polderstraat 9 te Alblasserdam*, 148.20.03, 11 september 2020, bijlage 11

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied de 'Boezems Kinderdijk' ligt op circa 1,4 kilometer afstand. Door de geplande werkzaamheden gaat geen Natura 2000-gebied verloren. In dit stadium is nog niet bekend hoe de gebruiksfase en aanlegfase uitgevoerd wordt. Een stikstofberekening kan uitsluitsel geven over van de stikstofemissie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase. Bij een toename in stikstofdepositie zal een toets uitgevoerd moeten worden om de effecten te bepalen op beschermde habitattypen en leefgebieden van beschermde soorten. Als er geen sprake is van een toename in stikstofdepositie kan het bestemmingsplanning worden vastgesteld en de vergunning worden verleend.

Wet natuurbescherming – Onderdeel houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom Boswet van de gemeente Alblasterdam. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is hier dan ook niet van toepassing.

Wet natuurbescherming – Onderdeel soortenbescherming

Voor een aantal mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomende nationaal beschermde soorten zoals egel, konijn, vos, spitsmuizen en muizen geldt een provinciale vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Binnen het plangebied kunnen een aantal nationaal en Europees beschermde soorten voorkomen, waarvoor aantasting van rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van de individuele diersoorten zijn de volgende soorten niet uit te sluiten binnen het plangebied:

Vleermuizen: Met het verdwijnen van de bebouwing en de bomen aan de zuidzijde van het plangebied verdwijnen mogelijk verblijfplaatsen van verschillende gebouwbewonende en boombewonende vleermuissoorten. Daarnaast kan foerageergebied van vleermuizen verdwijnen.

Huismus: Met het verdwijnen van de woning en de aangrenzende bedrijfspanden, worden mogelijk verblijfplaatsen van huismus aangetast.

Gierzwaluw: Wanneer de woning en de aangrenzende bedrijfspanden verdwijnen, verdwijnen mogelijk nestplaatsen van gierzwaluwen.

Steenmarter: Met het verdwijnen van de lage schuren in het plangebied, verdwijnen mogelijk verblijfplaatsen van steenmarter binnen het plangebied.

Consequenties

Nader onderzoek

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rusten verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door de ingreep worden aangetast. Dit kan niet worden uitgesloten zonder nader veldonderzoek voor de volgende soorten:

- *Vleermuizen (Wet natuurbescherming en bijlage IV Habitatrichtlijn), gebouwbewonende en boombewonende soorten en foerageergebied. Onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2020 bestaat uit onderzoeksrondes in de periode juni tot half juli en onderzoeksrondes in de periode half augustus tot eind september. Beide*

onderzoeken dienen plaats te vinden om een volledig beeld te krijgen van de functie van de gebouwen en omgeving voor vleermuizen.

- *Huismus, nestplaatsen (Vogelrichtlijn). Onderzoek vindt plaats door in de periode april – half mei tweemaal onderzoek te doen conform het Kennisdocument van de huismus (BIJ12, juli 2017).*
- *Gierzwaluw, nestplaatsen (Vogelrichtlijn). Onderzoek conform het onderzoeksprotocol van het Netwerk Groene Bureaus bestaat uit drie onderzoeksrondes in de periode 15 mei tot en met 15 juli.*
- *Steenmarter. Onderzoek vindt plaats door 2 camera's te plaatsen langs lijnelementen in de periode 15 mei tot 15 juli gedurende een periode van 6 weken.*

Algemene voorwaarden

Twee algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming zijn altijd van toepassing:

- *de start van werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (het broedseizoen loop globaal van half maart tot half juli) uit te voeren om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Als er nesten van algemene vogels aanwezig zijn in het broedseizoen, dan is het noodzaak om een ecooloog in te schakelen. De ecooloog beoordeelt hoe de werkzaamheden voortgang kunnen vinden.*
- *Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.*

Dit kan door:

het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van foeragerende en overvliegende vleermuizen en andere nachtdieren.

Aanbevelingen

Er zijn vanuit ecologisch oogpunt aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting:

- *Nieuwbouw kan geschikt worden gemaakt voor vleermuizen door het gebruik van inbouw vleermuiskasten of door op een hoogte van 2,5 meter en hoger op verschillende windrichtingen (voorkeur voor zuidgerichte zijden) open stootvoegen van 2 cm bij 5 cm breed aan te brengen. Een andere optie is het creëren van 2 cm ruimte achter houten gevelbetimmering of het aanbrengen van kierende planken.*
- *Ook kunnen de nieuw te bouwen bedrijfspanden geschikt worden gemaakt voor huismus en gierzwaluw door het één dakpan hoger plaatsen dan de vogelschroot of het plaatsen van gevelkasten.*
- *Bij het aanbrengen van beplanting wordt aanbevolen om gebruik te maken van inheems bes- en bloemdragende struiken en planten.*
- *Mocht er sprake zijn van een tijdelijke stikstofoverschrijding (meer dan 0,0 Mol/hectare/jaar) op Natura 2000-gebieden als gewerkt wordt met conventioneel materieel, dan bestaat de mogelijkheid om met onconventioneel materieel te werken zoals elektrische voertuigen of toepassing van onder andere stikstoffilters.*

Gelet op het voorgaande is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd⁷.

Het rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd geeft als samenvattende conclusie het volgende weer (citaat).

Huismus

Bij het gerichte onderzoek naar huismus zijn geen nest-, foerageer- of rustlocaties aangetroffen van deze soort. Voor de geplande ingreep zijn er geen consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming voor huismus.

Gierzwaluw

Bij het gerichte onderzoek naar gierzwaluw zijn twee nestlocaties in de woning aan de noordzijde van het plangebied vastgesteld. Met de voorgenomen werkzaamheden worden deze nestlocaties aangetast. Voor deze aantasting dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en dienen er mitigerende maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen worden uitgewerkt in een projectplan die bij de ontheffingsaanvraag wordt gevoegd.

Steenmarter

Bij het gerichte onderzoek naar steenmarter zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen van steenmarter. Voor de geplande ingreep zijn er geen consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming voor deze soort.

Vleermuizen

In het plangebied is één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig. Door de voorgenomen werkzaamheden gaat deze verblijfplaats verloren. Voor deze aantasting dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden. De maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een projectplan die bij de ontheffingsaanvraag gevoegd wordt. De paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, die is aangetroffen in de bomen net buiten het plangebied, gaat verloren wanneer men ook deze bomen tijdens de geplande werkzaamheden verwijderd. In dat geval is eveneens een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Indien de bomen behouden blijven kunnen de werkzaamheden en toekomstig gebruik mogelijk leiden tot indirecte verstoring van de paarverblijfplaats. Men kan tijdens de werkzaamheden en bij toekomstig gebruik verstoring voorkomen door geen (bouw)licht op de bomen te richten. In het plangebied zijn daarnaast voornamelijk foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen, en een enkele overvliegende rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis. Er zijn geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen waargenomen. Het plangebied vormt wel foerageergebied voor gewone dwergvleermuis. Ze foerageren om de bebouwing en de begroeiing. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Daarnaast zal in de nieuwe situatie nieuwbouw gerealiseerd worden, waar gewone dwergvleermuis ook kan foerageren. Het wordt wel geadviseerd om in de nieuwe situatie opgaande (inheemse) begroeiing en naar beneden

⁷ Laneco, Ecologisch veldonderzoek Polderstraat 9 te Alblasserdam, 148.20.03, 6 augustus 2021, bijlage 12

gerichte verlichting aan te brengen. Zo zal het (niet-essentiële) foerageergebied ook in de nieuwe situatie aanwezig zijn.

Overige soorten

Gedurende het onderzoek is tijdens de onderzoeksrondte naar gierzwaluw een andere beschermde soort waargenomen. Een boomvalk is langsvliegend waargenomen over de oostelijke grens van het plangebied. Het betrof een enkel individu en een enkele waarneming, waarbij het dier alleen over het gebied heen vloog en geen binding met het plangebied vertoonde. Het plangebied vormt dan ook geen essentieel onderdeel van het leefgebied van boomvalk. In dit kader is dan ook geen ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor boomvalk.

Gelet op het voorgaande is een ontheffing aangevraagd voor de aanwezige gierzwaluwen. Omdat het hier een broedseizoen periode betreft zijn er al tijdelijke voorzieningen getroffen aan de gevels van de woningen van Woonkracht. De aangetroffen paarplek voor de vleermuizen blijft in stand en zal niet worden verstoord. Immers de bomen waar de vleermuizen in verblijven worden behouden. De geconstateerde natuurwaarden staan uitvoering van het plan dus verder niet in de weg. De overige in de rapportage beschreven maatregelen waaronder toepassing van het voorzorgbeginsel zullen in acht worden genomen conform artikel 1.7 Omgevingswet.

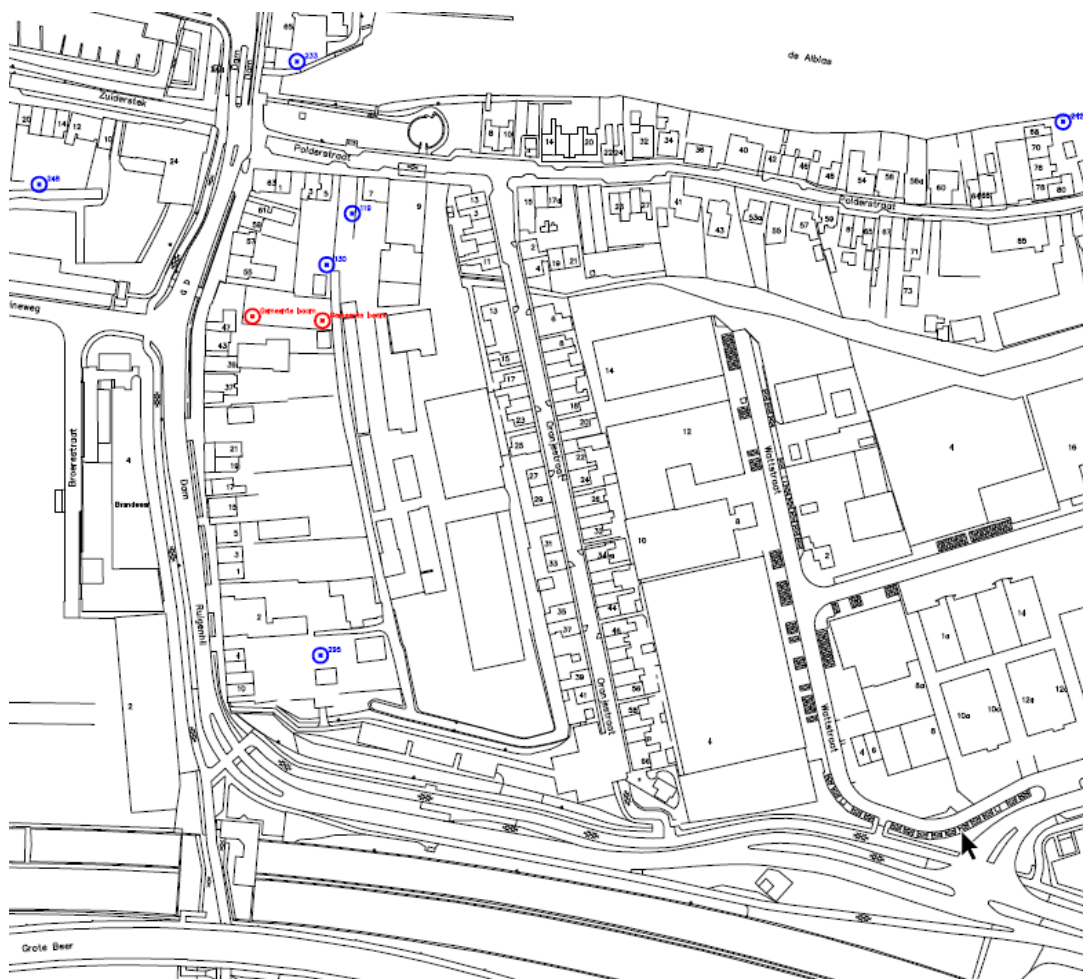
Gelet hierop zijn er geen belemmeringen tot vaststelling van het plan.

4.8.2. Kappen

Ingevolge artikel 4.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Alblasserdam is een vergunning vereist voor het kappen van bomen welke zijn vermeld op de Lijst van beschermde bomen in particulier eigendom. Onderhavige ontwikkeling kan worden gerealiseerd zonder de kap van bedoelde bomen, met uitzondering van een witte paardenkastanje. Op dit vlak is nader onderzoek uitgevoerd⁸. Uit het onderzoek blijkt dat de boom is aangetast door de kastanje bloederziekte en dat de kans groot is dat de boom een verplanting niet zal overleven, gelet op deze aantasting en gelet op het wortelstelsel dat is aangetroffen. Om die reden zal kapvergunning kunnen worden verkregen voor deze boom.

Voor het overige kan het plan worden uitgevoerd met behoud van aanwezige beschermde bomen. Er wordt verwezen naar onderstaande kaartuitsnede uit de gemeentelijke bomenlijst (figuur 10).

⁸ idverde Bomendienst, BVC en VPO Polderstraat 9 Alblasserdam, 728210283, 12 augustus 2021, bijlage 13



Figuur 10: Uitsnede bomenlijst (bron: gemeente Alblasserdam)

4.8.3. Gebiedsbescherming

Blijkens de Omgevingswet dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt.

Er is derhalve onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie op natuurgebieden, afkomstig van het plan. Hierbij is zowel de bouw- als de gebruiksfase beschouwd. Gelet op de omvang van het plan is rekening gehouden met een bouw- en aanlegfase gedurende 2 jaren, voornamelijk 2024 en 2025. Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bij deze Toelichting gevoegd. De rekenresultaten en conclusie van het onderzoek luiden (citaat):

Rekenresultaten en conclusie

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename wordt berekend groter dan 0,00 mol N per hectare per jaar voor zowel de gebruiksfase als de bouw- en aanlegfase. Significante gevolgen op enig Natura 2000-gebied kunnen voor wat betreft stikstofdepositie worden uitgesloten. Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor verdere besluitvorming.

4.8.4. Natuurinclusief bouwen

De bouw van nieuwe woningen is een kans om meer ruimte voor de natuur te creëren en de biodiversiteit te vergroten. In het kader van de uitdetaillering van het ontwerp zal hierbij waar mogelijk invulling aan worden gegeven door:

- a. Verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen in de nieuwbouw door gebruik van inbouwstenen, het toegankelijk maken van de ruimte onder de dakpannen of in de spouwmuur. Verder zullen waar nodig maatregelen worden genomen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen in/aan het gebouw op locaties waarbij sprake zal zijn van een verhoogd contactrisico met uitwerpselen en/of dode vleermuizen. Dit is overeenkomstig de richtlijnen van de WHO⁹.
- a. Aanplant van inheemse bomen en struiken zoals wilg, els, es, meidoorn, vlier, sleedoorn, liguster, lijsterbes, hazelaar. Inheemse beplanting is van een veel grotere waarde voor inheemse soorten.
- b. Behoud van enkele volwassen/oudere bomen en groenstructuren waardoor de ecologisch waarde van het gebied enigszins behouden kan blijven en het makkelijker is voor dieren om zich hier weer te vestigen.
- c. Natuurlijke sloten, poelen, wadi's, en andere wateropvang.

4.8.5. Conclusie natuur en ecologie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het behoud en de bescherming van natuurwaarden en met in achtneming van de in het rapport vermelde aanbevelingen geen aanleiding is te veronderstellen dat het plan niet kan worden vastgesteld. Omdat de resultaten van het nader onderzoek nog niet bekend zijn zal in de regels een voorwaardelijke verplichting tot aantonen voldoen aan ecologische voorwaarden worden opgenomen.

Ook ten aanzien van stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen tot vaststelling van het plan.

4.9. Verkeer, parkeren en ontsluiting

Ten aanzien van de aspecten verkeer, parkeren en ontsluiting heeft een afzonderlijk onderzoek plaatsgehad. Het rapport/memo van dat onderzoek is als bijlage bij de Toelichting gevoegd. De algehele conclusie van het rapport luidt als volgt (citaat).

Conclusie

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de totale verwachte parkeerbehoefte 84,4 parkeerplaatsen, waarvan 15 parkeerplaatsen voor bezoekers. In het stedenbouwkundige plan worden er 81 parkeerplekken gerealiseerd welke overeenkomen met 85 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om in de parkeerbehoefte voorzien. Dit betekent dat er, op basis van de parkeernormen die zijn opgenomen in het GVVP, op de piekmomenten een volledige bezetting bestaat.

De ontwikkeling Polderstraat genereert maximaal 355,9 voertuigbewegingen per werkdag. De huidige verkeersgeneratie bedraagt 466 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Dit is een daling van 109,6 voertuigbeweging per werkdag ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie, wat een positief effect betekent t.o.v. de huidige situatie.

⁹ PREDICT, *Living safely with bats*, juli 2018, Africa version

De ruime capaciteit van de omliggende wegen, de verkeersafname door de ontwikkeling en een beperkte spitsintensiteit (32 voertuigbewegingen in één uur) leiden ertoe dat er geen knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersdoorstroming.

Het advies is om de aansluiting van de ontwikkellocatie op de Polderstraat uit te voeren als een gelijkwaardig kruispunt, met voorrang voor verkeer van rechts. Daarbij moet het zicht op en van het verkeer komende vanaf de locatie voldoende zijn. Dit houdt in dat de weg niet mag wegvallen achter (hoge) bebouwing. Om het kruispunt te accentueren kan gekozen worden voor afwijkende bestrating op de Polderstraat ter hoogte van de nieuwe zijstraat, gelijk aan kruispunt Polderstraat – Oranjestraat.

Met het oog op de veiligheid binnen de wijk is er gekozen om de fietsverbinding aan de zuidkant van de ontwikkeling in te richten als doorgang voor hulpdiensten in geval van een calamiteit

Van de huidige functies zijn in principe lagere verkeersintensiteiten te verwachten, zij het dat er gedurende de dag meer sprake zal zijn van vrachtwagens / trailers (aanvoer van voer, stro, vervoer paarden en schepen e.d.) en dat het reguliere autoverkeer van gebruikers zich juist vooral zal concentreren op avonden en in weekenden.

Conclusie

De aspecten Verkeer, Parkeren en Ontsluiting leveren geen belemmeringen op voor het plan.

4.10. Kabels en leidingen

Ten aanzien van de aspecten kabels en leidingen heeft een afzonderlijk onderzoek plaatsgehad. Het rapport/memo van dat onderzoek is als bijlage bij de Toelichting gevoegd. De algehele conclusie van het rapport luidt als volgt (citaat):

Er liggen nog enkele leidingen die moeten worden omgelegd. Hiervoor vinden de gesprekken inmiddels al plaats. Het gaat om de volgende kabels en leidingen:

- Gemeente Alblasserdam drukriool
- Gemeente Alblasserdam vrijverval riool
- Waterschap Rivierenland drukriool

Er lopen diverse nutsvoorzieningen langs de noordrand van het plangebied die waarschijnlijk allemaal gehandhaafd kunnen blijven. Dit zal in meer detail bekeken moeten worden in combinatie met de beoogde werkzaamheden. De exacte locatie van de kabels en leidingen zal in een vervolgstadium moeten worden vastgesteld en bekeken moeten worden of de leidingen gehandhaafd kunnen blijven i.v.m. o.a. trillingen die veroorzaakt worden door de beoogde werkzaamheden.

Conclusie

De aspecten kabels en leidingen zijn voor het bestemmingsplan voldoende onderzocht en vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie*Normstelling*

De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied dat een archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor het plangebied gelden om die reden verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Om na te gaan of als gevolg van het plan bestaande archeologische waarden negatief worden beïnvloed is onderzoek verricht. Het rapport van dat onderzoek is als bijlage bij de Toelichting gevoegd.

*Conclusies en advies**Conclusies*

Op basis van de resultaten van het verkennende booronderzoek kunnen de onderzoeksvragen uit het PvA (en paragraaf 3.1 van het rapport) als volgt worden beantwoord:

8. Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?

Binnen het plangebied is sprake van een 0,15 à 1,0 m dik (sub)recent ophogingspakket op een pakket verstoorde kom- dan wel crevasse- of oeverafzettingen (mogelijk betreft het hier ook een (sub)recente) ophogingslaag).

Hieronder is meestal een pakket komafzettingen (afgezet door de Alblas?) aanwezig (met een dikte tussen de 0,50 en 0,95 m). Dit kleipakket ligt veelal erosief op een pakket Hollandveen (beginnend op 1,45 à 1,95 m – mv of -2,14 à -2,93 m t.o.v. NAP).

2. Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?

Nee, er zijn geen aanwijzingen gevonden om de aanwezigheid van een vindplaats te veronderstellen. Gezien de aanwezigheid van een dikke (sub)recente ophogingslaag op verstoorde kom- dan wel crevasse-/oeverafzettingen op Hollandveen, de afwezigheid van een veraarde Hollandveen-top, de afwezigheid van archeologische lagen, de afwezigheid van (intacte) oude bodemhorizonten/oppervlakken, wordt de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden binnen de 4,0 m – mv laag ingeschat.

3. Indien archeologische lagen aanwezig zijn; op welke diepte bevinden deze zich en wat is de maximale diepte?

Niet van toepassing (er zijn geen archeologische lagen aangetroffen).

8. Waaruit bestaat of bestaan deze archeologische laag of lagen?

Niet van toepassing (er zijn geen archeologische lagen aangetroffen).

8. In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen?

Niet van toepassing (er is geen vindplaats aangetroffen en deze wordt ook niet binnen de 4,0 m – mv (meer) verwacht, en de voorgenomen graafwerkzaamheden zullen naar verwachting ook niet zo diep reiken).

8. Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?

Niet van toepassing (zie het antwoord op vraag 5).

7. In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van de bureaustudie?

Op basis van het bureauonderzoek werd enerzijds rekening gehouden met de aanwezigheid van een 1,0 à 1,5m dikke (sub)recente ophogingslaag en anderzijds met de mogelijke aanwezigheid van crevasse- of oeverafzettingen van de Alblas. Ook werd rekening gehouden met de aanwezigheid van een pakket Hollandveen én de aanwezigheid van archeologische resten vanaf de ijzertijd en met name de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Het veldwerk heeft de aanwezigheid van een dikke, (sub)recente ophogingslaag bevestigd. Dit geroerde pakket, waarin mogelijk ook verstoorde crevasse- en/of oeverafzettingen zijn opgenomen, ligt (erosief) op een pakket Hollandveen. Maar in tegenstelling tot de verwachtingen zijn er geen archeologische resten of archeologische lagen aangetroffen en de top van het Hollandveen is geërodeerd (niet veraard). In tegenstelling tot de verwachtingen wordt de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten dan ook laag ingeschat.

8. Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan?

Zie hiervoor de onderstaande paragraaf 4.2.

(Selectie)advies

Op basis van de resultaten en conclusies van het veldonderzoek wordt aanbevolen om het plangebied voor wat betreft archeologie en ten gunste van de voorgenomen herontwikkeling, vrij te geven tot in ieder geval 4,0 m – mv.

De implementatie van de bovenstaande aanbeveling is afhankelijk van het oordeel van de bevoegde overheid (de gemeente Alblasserdam), deze dient een selectiebesluit te nemen.

Op 03-03-2021 heeft mevr. C. Corbeau alsmede dhr. M. Hoenderdaal van de gemeente Alblasserdam laten weten in te kunnen stemmen met de bovenstaande conclusies en aanbeveling (dit na beoordeling door mevr. J. Hoevenberg van de gemeente Dordrecht). Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

Wat betreft het aspect Cultuurhistorie heeft het plangebied geen bestaande bijzondere gebouwen. Wel dient de bebouwing langs de Polderstraat te passen binnen de uitgangspunten die gelden voor beschermd stads- en dorpsgezicht. De planregels zijn daarop ingericht. Door middel van een sloopvergunning wordt het behoud van omgevingskwaliteit, waaronder het aspect behoud van erfgoed, getoetst.

Conclusie

Uit oogpunt van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het beoogde nieuwbouwplan.

4.12. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit.

Gezondheid

De gemeente Alblasserdam heeft de ambitie om een toekomstbestendig dorp te realiseren. Dat is een dorp dat ook voor de volgende generaties gezond, leefbaar en aantrekkelijk zal zijn. Hierbij formuleert de gemeente vijf deelaspecten op het vlak van duurzaamheid.

Duurzame energie

De woningen zijn volledig gasloos en worden middels zonnepanelen voorzien van energie. De betrokken zonnepanelen kunnen vergunningvrij op de daken worden geïnstalleerd, zodat deze niet aan de orde zullen komen in de wabo-bouwvergunning.

Duurzaam bouwen

Er zal worden gebouwd volgens geldende normering. Waar mogelijk worden gerecyclede bouwmaterialen toegepast en wordt gebruik gemaakt van bouwmaterialen die aan het einde van de levensduur ook eenvoudig her te gebruiken en/of te scheiden zijn met het oog op recycling.

Groen en waterveiligheid

De doelgroep zal met name bestaan uit gezinnen met kinderen en in de directe omgeving zijn al enkele (groene) speelplaatsen in de directe omgeving, waardoor in het projectgebied (natuurlijk) spelen niet leidt tot aanvullende maatregelen. De realisatie van groen draagt bij aan het voorkomen van hittestress en biedt natuurlijke infiltratiemogelijkheden in het kader van het waterkwantiteitsbeheer. Voor het aspect waterveiligheid wordt terugverwezen naar paragraaf 4.7.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling vindt plaats in een verstedelijkte omgeving. De stresstest die voor de gemeente is uitgevoerd laat zien dat dit zorgt voor een grotere kans op overlast bij overmatige regenval, droogte en hitte.

Overmatige regenval

De kans op hevige neerslag is toegenomen en zal de komende jaren verder toenemen door stijging van de temperatuur. Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn de korte hevige buien (lokaal) van 1 uur veelal maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. Dit kan leiden tot water-op-straat, overlast en schade. De eisen voor het voorkomen van wateroverlast hebben tot doel om hevige neerslag lokaal vast te houden en bebouwing en voorzieningen te beschermen.

In paragraaf 4.7.2. wordt aangegeven dat het verhard oppervlak als gevolg van het plan toeneemt met 1.334 m². Verder neemt ook het oppervlak aan oppervlaktewater toe met 255 m². In genoemde paragraaf is aangegeven dat de watercompensatie in het plan voldoende is. Daarnaast wordt het plangebied groen ingevuld met o.a. gras, struiken en bomen. Dit als geheel resulteert in voldoende capaciteit van het plangebied om hevige neerslag lokaal vast te houden en wateroverlast te voorkomen.

Droogte

Klimaatverandering zorgt voor langere periodes van droogte en daarmee verminderde toevoer van water naar het oppervlakte- en grondwater. Het doel is het voorkomen of beperken van schade aan houten fundering, schade aan begroeiing, extra bodemdaling en een slechte waterkwaliteit. De eisen richten zich op het rekening houden met droogte en aanvulling van het grondwater.

De inrichting van het plangebied is, evenals in de huidige situatie reeds het geval, afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Hierin vindt geen negatieve verandering plaats. Met de komst van meer oppervlaktewater wordt een grotere buffer gecreëerd.

Hitte

Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. De stedelijke omgeving warmt al meer op dan het buitengebied en in de openbare ruimte zijn plekken nodig om af te koelen. De geformuleerde eisen hebben tot doel om koelere plekken buiten te creëren en het opwarmen van de stedelijke omgeving tegen te gaan. Eisen voor temperatuurregulatie in gebouwen zelf zijn hier niet opgenomen.

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met aanwezigheid van zowel groene- alsook blauwe structuren. Door de mate van schaduw en de aanwezigheid van water en vegetatie wordt invulling gegeven aan de eis om koelere plekken te creëren binnen de stedelijke omgeving.

Bodemdaling

Bodemdaling wordt veroorzaakt door ontwatering en kan komen door droogte. Bodemdaling kan consequenties hebben voor het waterbeheer. Vooral veengebieden zijn gevoelig voor bodemdaling door oxidatie bij lagere grondwaterstanden.

Uit de klimaatatlas komt naar voren dat het plangebied bodemdalingsgevoelig, maar niet sterk bodemdalingsgevoelig is. De bodem bestaat ter plaatse uit een deklaag van ca. 12 meter klei, met daarin een veenlaag van ca. 6 meter.

De bodemladder

De provincie streeft naar een hernieuwbaar gebruik van de bodem, dat maatschappelijk aanvaardbaar is én economische kansen op toekomst vaste wijze benut. De bodemladder is ontwikkeld om deze afweging inzichtelijk te maken. Het is een hulpmiddel om het politieke en maatschappelijke debat over duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van de bodem in relatie tot de intrinsieke waarden van de bodem en in samenhang met bovengronds ruimtegebruik vorm te geven.

De treden van de ladder

1. Hernieuwbaarheid: de mate waarin het natuurlijke herstelvermogen van de bodem in staat is om een ingreep of verandering in bodem of ondergrond door natuurlijke processen binnen een redelijke termijn terug te brengen in de oorspronkelijke toestand.
2. Omkeerbaarheid: indien herstel van het bodemsysteem niet van nature mogelijk is zullen de consequenties van het gebruik op het bodemsysteem omkeerbaar moeten zijn.
3. Beheersbaarheid: betreft de mate waarin risico's rondom initiatieven en projecten (technisch en/of financieel) beheerst kunnen worden.

De staanders van de ladder

De vraag of een functie wel of niet kan worden toegestaan volgt uit een aanvaardbaarheidsbeoordeling. Bepalende factoren daarin zijn nut, noodzaak en impact.

1. Nut: de – mate van – meerwaarde, die een functie of ingreep heeft voor belangrijke maatschappelijke opgaven.
2. Noodzaak: de urgentie om de desbetreffende functie te realiseren mede in relatie tot alternatieve mogelijkheden.
3. Impact: de maatschappelijke beleving van de mogelijk op te treden risico's en de beheersbaarheid.

Beoordeling

Zoals beschreven in paragraaf 3.5 heerst er een grote vraag naar (betaalbare) woningen in de regio. Het bouwen binnen stedelijk gebied heeft hierbij de voorkeur, maar de mogelijkheden hiervoor zijn doorgaans schaars. Onderhavige locatie biedt deze mogelijkheid wel. In de nabije omgeving zijn tal van woningen gerealiseerd, waarbij het grootste gedeelte is aangemerkt als 'niet kwetsbaar' voor bodemdaling. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de risico's voor nieuwe woningen in ditzelfde gebied beheersbaar zijn.

4.13. Gezondheid

Normstelling

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van intensieve veehouderijen, teeltpercelen en hoogspanningsverbindingen. Voor andere omgevingsfactoren die van invloed zijn op de gezondheid, zoals luchtkwaliteit of omgevingsgeluid, gelden omgevingswaarden.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Toetsing

Er is geen sprake van een ontwikkeling in de buurt van veehouderijen, teeltpercelen of hoogspanningsverbindingen.

4.14. Schaduwwerking

Blijkens de uitgevoerde zonnestudie¹⁰ dient beperkt rekening te worden gehouden met schaduwwerking op de woningen aan de Oranjestraat. Dit is vooral het geval in de avondperiode in de winter. Het gaat hier om een kleine toename ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is beperkt bebouwing voorstelbaar tot een hoogte van 8 meter. In de beoogde situatie zal de bebouwingsdichtheid toenemen waarbij de meest relevante toegelaten bouwhoogte toeneemt tot

¹⁰ RoosRos, Zonnestudie Polderstraat 30 oktober 2024, bijlage 15

10,75 meter. Deze beperkte toename kan als acceptabel worden beschouwd, mede gelet op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

5. Juridische aspecten

5.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Het TAM-Omgevingsplan kan worden gepubliceerd volgens de zogenaamde STOP/TPOD-standaard op het DSO-LV, waarbij de (ongewijzigde) Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012), die nog voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening mag worden gehanteerd. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het TAM-omgevingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

5.2. Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

5.2.1. Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een TAM-omgevingsplan zijn de regels waarmee functies aan op de verbeelding aangegeven locaties worden toegekend. Dit geschiedt uit de aard der zaak nog middels bestemmingen zoals gebruikelijk onder de Wet ruimtelijke ordening (oud). Hiervoor is ook gekozen om het voor heel Alblasserdam geldende algemene planologische kader voor wat betreft afwijkingsbevoegdheden en dergelijke zoveel mogelijk in stand te houden, aangezien het ontwerpen van een nieuw algemeen planologisch kader voor een deel van Alblasserdam minder evenwichtig zou zijn.

Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiekere te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het TAM-omgevingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het TAM-omgevingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan is dat de van geldende regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen

afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten, een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Van belang hierbij is, dat het om technische redenen niet mogelijk is om duidelijk aan te geven dat thans geldende bestemmingen door vaststelling en in werking treden van dit TAM-omgevingsplan zullen worden vervangen door de nieuwe bestemmingen. Echter dit aspect is van tijdelijke aard, namelijk tot aan het moment waarop de geldende planologische regelingen zullen worden opgenomen in het nieuwe gemeentelijke Omgevingsplan.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in het plangebied. Daarbij is ook de inrichting van het plangebied van belang.

5.2.2. Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.2.3. Opbouw van de regels

Dit TAM-omgevingsplan beoogt het mogelijk maken van een nieuwe functionele ontwikkeling van het plangebied. Primair is aansluiting gezocht bij de systematiek van binnen de gemeente recent vastgestelde geldende planologische regelingen.

Gestreefd wordt naar de juridische verankering van de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen het plangebied. Het TAM-omgevingsplan is opgesteld als een gedetailleerd plan. Het plan is in die zin gedetailleerd, dat in de verbeelding en de regels wordt vastgelegd welke functies en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels)
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels)
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels)
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.2.4. Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het afhankelijk stellen van de uitoefening van een bepaalde functie aan voorwaarden of het stellen van nadere eisen. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

5.3. Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven

5.3.1. Methodiek

Woonpercelen worden voorzien van de bestemming Wonen. Ter plaatse van de (beoogde) woningen wordt het bouwvlak aangegeven (hoofdgebouwen en bijgebouwen toegestaan). Op het deel van het perceel buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mogen (tevens) bijgebouwen worden gerealiseerd. Daar waar het niet de bedoeling is dat er wordt gebouwd, wordt aan de (woon)percelen de bestemming Tuin gegeven.

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

- Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een

perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

- Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- Onder een woning wordt verstaan: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

5.3.2. Bestemmingen Wonen

- Hoofdgebouwen

Binnen de woonbestemming worden de toelaatbare goot- en bouwhoogten van de gebouwen op de verbeelding aangegeven. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

- Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 1 m achter de voorgevel van de woning ligt, gelijk met de grens die het Besluit omgevingsrecht aan de grens van het achtererfgebied geeft. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

5.3.3. Bestemming Tuin

Voortuinen

Uitgangspunt is dat met deze bestemming wordt bereikt dat de voortuin overwegend onbebouwd blijft. Door de afwijkende bestemming en kleur is het geen automatisme dat er gebouwd kan worden. Voor toetsers van bouwaanvragen is dergelijke duidelijke informatie op de verbeelding duidelijker dan een bepaling in de voorschriften.

Achter- en zijtuinen (met stedenbouwkundig betekenis)

Ook achtertuinen die stedenbouwkundig een belangrijke functie hebben, kunnen de bestemming Tuin krijgen. Op deze manier wordt deze functie optimaal beschermd met betrekking tot bebouwingsmogelijkheden en geeft de kleur (lichtgroen) op de verbeelding ook een duidelijk signaal af.

5.3.4. Voorwaarden beroep aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis, hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken. Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast. In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen.

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.
- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter.
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- Detailhandel is niet toegestaan.

5.3.5. Mantelzorg

De regeling voor mantelzorg sluit aan op de Omgevingswet, zoals paragraaf 12.1.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor wat betreft de definitie voor mantelzorg wordt aangesloten bij de definitie van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

5.4. Regeling overige bestemmingen

5.4.1. Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor structuurbepalend openbaar groen. Bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van die welke de bestemming dienen.

5.4.2. Verkeer - Verblijfsgebied

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen etc. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. De bestemming maakt een flexibele invulling/inrichting van het openbaar gebied mogelijk.

Het betrokken tankstation is thans bestemd via een functieaanduiding in de geldende verkeersbestemming. Het tankstation zal worden verboden om in een nieuw vast te stellen bestemming voor 'verkeer – verblijfsgebied', maar dan zonder deze nadere functieaanduiding.

5.4.3. Water

Gronden (water) met deze bestemming hebben een structuurbepalend karakter, evenals de groenbestemming. De gronden met deze bestemming zijn van oudsher de perceelsomsluitende

kavelsloten, achter de woningen aan de Dam/Ruigenhil en achter de woningen aan de Oranjestraat. De element 'water' wordt in het plan versterkt door meer toe te voegen/verbreden.

5.4.4. Waarde – Archeologie

De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie zijn opgenomen om de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied te beschermen. In het kader van de planvorming is onderzocht of als gevolg van het plan archeologische waarden worden geschaad. Dat is niet het geval. De dubbelbestemming geldt naast de primaire bestemming.

5.4.5. Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen om het waterkeringsbelang van de Dam en Polderstraat als dijk te dienen. De dubbelbestemming geldt naast de primaire bestemming.

5.4.6. Algemene bouwregels

Onder algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.7. Algemene gebruiksregels

Onder algemene gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.8. Algemene afwijkingsregels

Onder algemene afwijkingsregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.9. Algemene wijzigingsregels

Onder algemene wijzigingsregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.10. Overige regels

Onder overige regels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.5. Overige aspecten

In het gemeentelijk beleid zijn parkeernormen opgenomen inzake de nieuwe functies. Deze normen worden gesteld in het kader van de omgevingsvergunningverlening. Essentieel is dat via dat instrumentarium 'maatwerk' kan worden geleverd. Immers, er kan rekening worden gehouden met de exacte functie, de omgeving en de eventuele consequenties van een te strikte toepassing.

6. Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Omgevingsplan van rechtswege

Bij het omgevingsplan van rechtswege zijn er drie mogelijke scenario's:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

7. Overleg en inspraak

7.1. Participatie

De omgeving van het plangebied is in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planontwikkeling. De initiatiefnemer heeft in de periode april/mei 2021 aangrenzende bewoners van het plangebied actief benaderd en het planvoornemen besproken en getoond.

De ontwikkelaar heeft op 29 juni 2021 een bijeenkomst georganiseerd om de direct omwonenden te informeren over de plannen. De ontwikkelaar heeft in deze bijeenkomst de laatste stand van zaken van de plannen gepresenteerd. De ontwikkelaar en de architect hebben tijdens deze avond tekst en uitleg gegeven en eventuele vragen beantwoord. De gemeente was op deze avond tevens aanwezig om een toelichting te geven en de verdere procedure uit te leggen.

Op 13 oktober 2021 is een nieuwe bewonersavond georganiseerd waarin een aangepaste stedenbouwkundige opzet is gepresenteerd op basis van de input welke tijdens de eerste bijeenkomst was ontvangen.

De definitieve stedenbouwkundige hoofdopzet is op 11 februari 2022 met omwonenden gedeeld. In het definitieve stedenbouwkundige plan is waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van de omgeving.

Tot slot is op 4 oktober 2022 het definitieve stedenbouwkundige plan gepresenteerd aan omwonenden.

Participatie wordt beschouwd als een doorlopend proces gedurende de planvorming en realisatie. Met regelmaat zullen omwonenden en andere belanghebbenden bij het plan worden betrokken.

7.2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het eerder voor deze ontwikkeling opgestelde conceptbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en gemeentelijke instanties. Met omwonenden heeft afzonderlijk overleg en afstemming plaatsgevonden.

Op deze wijze is voldaan aan de verplichte participatie op grond van participatie op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet.

7.2.1. Waterschap Rivierenland

Door het Waterschap Rivierenland is het volgende opgemerkt over het voorontwerp bestemmingsplan.

- Er zijn opmerkingen gemaakt op een eerdere versie van de Watertoets welke is uitgevoerd door Antea.

Deze opmerkingen zijn verwerkt.

- De begrenzing van de beschermingszone waterkering wijkt af van de Legger. Verder dienen twee beschermingszones te worden opgenomen.
Het voorontwerp bestemmingsplan was qua begrenzing van de beschermingszones gebaseerd op het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'. De correcte begrenzing zal op basis van de digitale Leggertekening in de verbeelding worden opgenomen.
- Er loopt een duiker met de status van een categorie A watergang door het plangebied heen. Het verzoek is om deze te voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van deze duiker.
Het bestemmingsplan voorziet thans in de bescherming van deze duiker middels een dubbelbestemming.
- Verzocht wordt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 in de toelichting op te nemen
Deze aanpassing is doorgevoerd.
- Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting voor het in stand houden van halfverharding.
De planregels voorzien in een aanlegvergunningstelsel voor het toevoegen van afwaterend oppervlak groter dan waarmee in de waterbalans rekening is gehouden. Het omzetten van halfverharding naar volledige verharding (cq. het niet goed onderhouden van halfverharding) valt ook onder deze vergunningplicht.
- Er wordt aandacht gevraagd voor het onderhoud van de watergangen dat als uitvloeisel van het woningbouwplan moeilijker zal worden.
Het onderhoud van deze watergangen ligt bij de gemeente.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de geringe drooglegging in het gebied.
Er is een bepaling toegevoegd dat qua bouwpeil dient te worden aangesloten op de door het Waterschap vereiste drooglegging.
- Er worden enige redactionele correcties voorgesteld v.w.b. afwaterend oppervlak en groepering van onderwerpen.
Deze aanpassing is doorgevoerd.
- Er mogen geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt
Dit is als zodanig toegevoegd aan de toelichting.

7.2.2. Provincie Zuid-Holland

Door de provincie Zuid-Holland zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Het is niet duidelijk of de beheerder van de waterkering is betrokken bij het plan.
Dat is het geval geweest.
- In het bestemmingsplan moet overeenkomstig het provinciale beleid worden opgenomen of voldoende sociale huurwoningen mogelijk worden gemaakt in de zin van een door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
Dit is het geval; er worden 21 sociale appartementen toegelaten, wat neerkomt op circa 1/3^e van het totale aantal woningen.

- Er wordt aandacht gevraagd voor de klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of worden genomen. Dit specifiek v/w/b/ bodemdaling.
Dit is verwerkt. Blijkens de door de provinciale klimaatonderlegger is geen sprake van gebied met risico op bodemdaling.
- Er is geen invulling gegeven aan 3D-Ordering zoals beoogd in het Omgevingsbeleid Zuid-Holland.
Dit is verwerkt. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5.2, 4.7 en de opgenomen dubbelbestemming ter bescherming van de ondergronds gelegen duiker.

7.2.3. RCE en archeologie

Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn voor onderhavig plan geen relevante aandachtspunten geïdentificeerd.

De bescherming van de archeologische verwachtingswaarden is in lijn met die van het 'Herstelplan Alblasserdam.

7.2.4. VRZHZ

Door de veiligheidsregio Zuid Holland Zuid is aangegeven dat het eerder door de VRZHZ uitgebrachte advies verwerkt is in het plan.

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid blijft graag betrokken bij de verdere inrichtingsplannen en de uitvoering daarvan, met het oog op het streven om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

7.3. Zienswijze

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 juni 2024 tot en met donderdag 9 augustus 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging van het TAM-omgevingsplan zijn zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de separaat opgestelde Nota beantwoording van zienswijzen (bijlage 16).

Bijlagen

- Bijlage 1 – Memo ladderonderbouwing
- Bijlage 2 – Memo milieuzonering
- Bijlage 3 – Memo luchtkwaliteit
- Bijlage 4 – Memo externe veiligheid
- Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6 – Milieueffectscan
- Bijlage 7 – Watertoets
- Bijlage 8 – Memo stikstofdepositie
- Bijlage 9 – Memo verkeer en parkeren
- Bijlage 10 – Memo kabels en leidingen
- Bijlage 11 – Ecologische quickscan
- Bijlage 12 – Ecologisch veldonderzoek
- Bijlage 13 – Rapportage beschermde boom
- Bijlage 14 – Indicatieve stedenbouwkundige opzet
- Bijlage 15 – Beschaduwingsdiagrammen
- Bijlage 16 – Nota van zienswijzen