

Gemeente **Alblasserdam**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'Alblasserdam – Hof en Singel fase III'



NL.IMRO.0482.abhofensingel089-vg01

Status: vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak 31-07-2015



Van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën.....	5
2.2.2 Huidig gebruik.....	6
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).....	7
3.1.3 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).....	8
3.1.4 Conclusie rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Provinciale structuurvisie	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	10
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020.....	10
3.2.4 Conclusie provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal Beleid.....	11
3.3.1 Regionale structuurvisie Ruimte Geven (2006).....	11
3.3.2 Transformatievisie Merwedezone (2009)	11
3.3.3 Woonvisie ‘Spetterend wonen in Drechtsteden 2010-2020’.....	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040 ‘bedrijvig Hollands dijkdorp’	12
3.4.2 Woonvisie Alblasserdam	12
3.4.3 Gemeentelijk Waterplan Alblasserdam (2006)	13
3.4.4 Bestemmingsplan ‘Hof en Singel’	13
3.4.5 Ontwerpbestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam”	14
3.5 Conclusie	14
4 PLANBESCHRIJVING.....	15
4.1 Bouwplan	15
4.2 Ontsluiting en Parkeren	17
4.3 Waterhuishouding.....	18
4.4 Motivering medewerking.....	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING.....	19

5.1 Geluidhinder	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Bodem	23
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	23
5.5 Watertoets	25
5.6 Flora en fauna.....	28
5.8 Luchtkwaliteit	29
5.9 Externe veiligheid	29
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6.1 Exploitatie	33
7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	33
7.1 Vooroverleg	33
7.2 Zienswijzen	33

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening Fase 3	Van der Padt & Partners architecten	Hof en Singel Alblasserdam	09-03-2015
2	Akoestisch onderzoek	Gemeente Alblasserdam	48200.15191.00	04-07-2010
3	Verkennd bodemonderzoek LTS / Esdoornlocatie (locatie 3) te Alblasserdam	MH Nederland BV	B06.189.V3	Feb. 2007
4	Archeologisch bureauonderzoek LTS-Esdoorn te Alblasserdam	BK Ingenieurs BV	20061141	01-05-2007
5	Nota Zienswijzen Omgevingsvergunning	Gemeente Alblasserdam	20150623	15-07-2015
6	Collegebesluit verlening vergunning	Gemeente Alblasserdam	1531668	21-07-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 29 maart 2011 is het bestemmingsplan 'Hof en Singel' door de gemeente Alblasserdam vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om het bouwplan 'Hof en Singel' bestaande uit 68 woningen te realiseren ter plaatse van de voormalige LTS aan de Esdoornlaan in Alblasserdam.

De 1^{ste} fase van het bouwplan 'Hof en Singel' is inmiddels gerealiseerd en de 2^{de} fase is in aanbouw. Voor een verder invulling van het plangebied is het voormalige zwembad verplaatst naar een locatie ten oosten van de sporthal. De vrijgekomen locatie zal als 3^{de} fase worden ontwikkeld.

Naar aanleiding van de verkoop van de 1^{ste} en 2^{de} fase en het uitgevoerde marktonderzoek is geconcludeerd dat het oorspronkelijk geplande woningaanbod van de 3^{de} fase niet voldoet aan de wensen van de markt, waardoor de ontwikkelaar in overleg met de gemeente Alblasserdam heeft besloten een ander woonproduct te ontwikkelen dat beter aansluit bij de marktvraag. De huidige markt vraagt naar een gespreid woningaanbod. Dit heeft geresulteerd in een differentiatie van het woningaanbod, een herindeling en optimalisatie van het plangebied. Daarnaast was de verplaatsing van de in het plangebied gelegen zendmast onderdeel van het oorspronkelijke ontwikkelingsplan. Nader onderzoek heeft echter uitgewezen dat het verplaatsen van de zendmast niet mogelijk is.

Het nieuwe plan voor fase 3 past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (niet binnen de kader van de uitwerkingsbevoegdheid). Om het nieuwe plan te kunnen realiseren is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Hof en Singel' noodzakelijk. Op 22 december 2014 is, vanwege de strijdigheid van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan (overschrijding van het maximaal wooneenheden) en het 'Herstelplan Alblasserdam', een aanvraag gedaan om af te wijken middels een omgevingsvergunning. De omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft in een schriftelijke beantwoording (d.d. 9 januari 2015, zaaknummer 1343441/0141138) aangegeven medewerking aan het bouwplan te willen verlenen middels een uitgebreide afwijkingsprocedure (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo). Om de uitgebreide afwijkingsprocedure te kunnen doorlopen is Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. benaderd om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Middelwetering in het noorden, een singel in het oosten, de Sportlaan in het zuiden en de Anjerstraat in het westen.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan “Hof en Singel”, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op vastgesteld 29 maart 2013.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Wonen;
- Sport;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Groen;
- Water.

Daarnaast hebben de bouwvlakken de volgende bouwaanduidingen:

- Maximum bouwhoogte;
- Maximum goothoogte;
- Maximaal aantal wooneenheden.

De ontwikkelaar is voornemens het woningaanbod in de 3^{de} fase van het onderhavige bouwplan ‘Hof en Singel’ uit te breiden naar 20 wooneenheden. Dit is in strijd met de gestelde bouwaanduidingen op het betreffende bouwvlak. De bouwaanduiding stelt een maximum aantal van 16 wooneenheden. De omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen middels een uitgebreide afwijkingsprocedure.

Momenteel heeft de gemeente Alblasserdam een nieuw bestemmingsplan in procedure waarin enkele wijzigingen worden doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben eveneens betrekking op het plangebied ‘Hof en Singel’ (hoofdstuk 3.4.5). Het ontwerpbestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam” heeft momenteel de status ontwerp en is per 10 oktober 2014 ter inzage gelegd.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het bouwplan zijn beschreven.

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

2 BESTAANDE SITUATIE

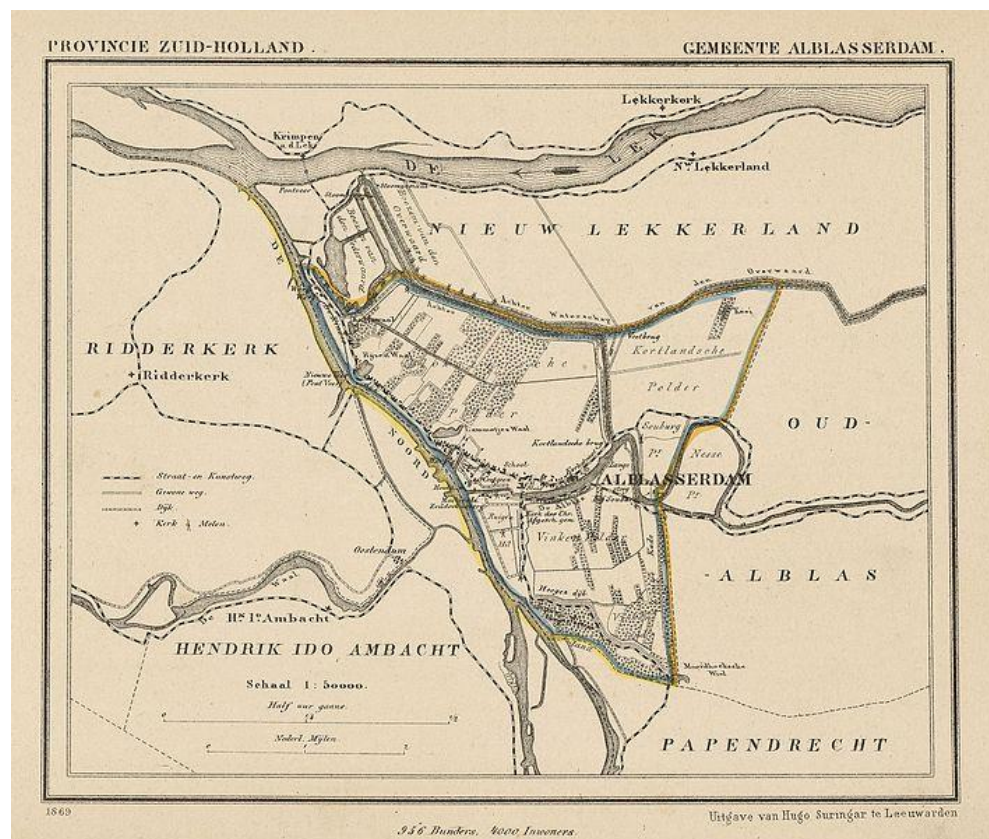
2.1 Algemeen

De kern Alblasserdam is een dorp met een kleine 20.000 inwoners en is één van de plaatsen die samen de Merwedezone vormen. De gemeente Alblasserdam behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt aan de zuidrand van de Alblasserwaard, langs de rivier de Merwede.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Alblasserdam ligt aan één van de drukst bevaren rivieren van West-Europa, "De Noord". De geschiedenis van Alblasserdam gaat ruim 700 jaar terug. De naam wordt voor het eerst genoemd in een kroniek van Melis Stoke uit 1299, maar is gesticht in 1447. Voor die tijd vormde het één geheel met Oud-Alblas. Het oude centrum werd op 11 mei 1940 zwaar getroffen. De historische Kerkstraat en de karakteristieke dijkbebouwing langs de rivier de Noord zijn grotendeels bewaard gebleven. In de geschiedenis van Alblasserdam heeft water een grote rol gespeeld. De naam is afkomstig van het riviertje, de Alblas, waar een dam werd aangelegd. De rivier De Noord is van groot belang geweest voor de groei van Alblasserdam. Door de ligging aan deze rivier was Alblasserdam een gunstige vestigingsplaats voor industrie. De ligging aan het water bracht ook nadelen met zich mee. In de jaren tussen 1350 en 1821 liep de Alblasserwaard 32 keer onder water. Ook de watersnood van 1953 trof een gedeelte van Alblasserdam. Heden ten dage, door versterking van de dijk en verbeteringen aan de sluis vormt het water geen direct gevaar meer.



Afbeelding 2: Alblasserdam omstreeks 1869

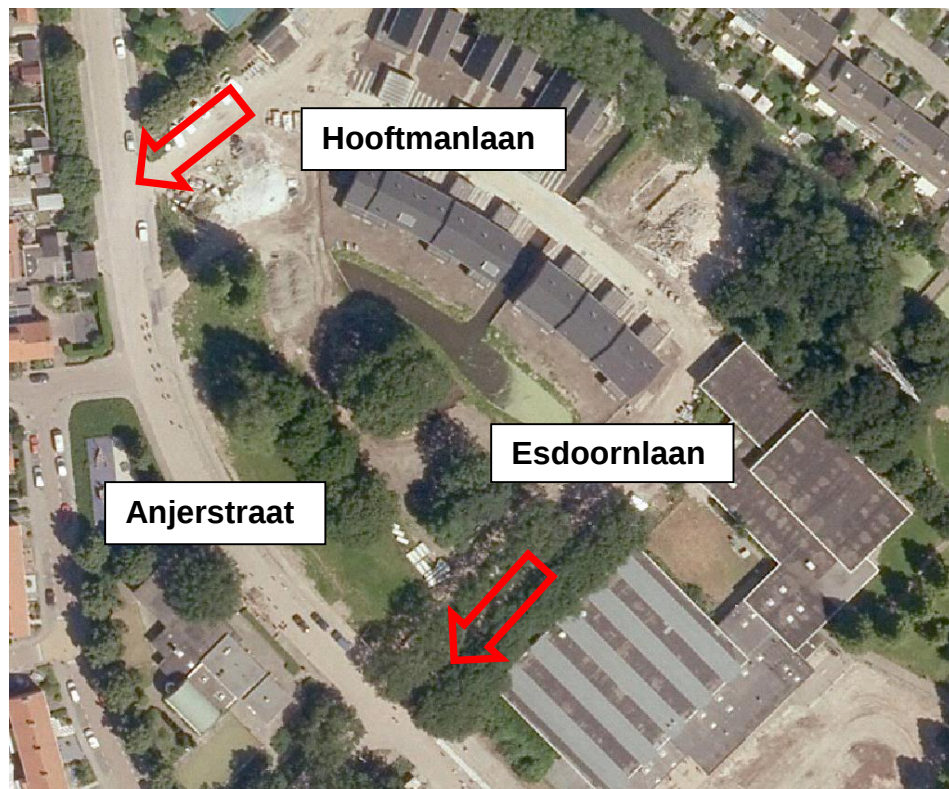
Vanwege de aanwezigheid van de rivier de Noord heeft Alblasserdam zich ontwikkeld tot een dorp met een sterke binding met watergebonden industrie. Vanuit het aan de rivier gelegen centrum heeft het dorp door de loop van de eeuwen zicht steeds meer uitgebreid richting het polderlandschap van de Alblasserwaard. Het plangebied is centraal gelegen binnen de stedelijke kern van de gemeente Alblasserdam. Het plangebied ligt min of meer aan de noordzijde van de noord-zuidgerichte centrale zone met voorzieningen (waaronder het Raadhuis en het Makado-Center).

2.2.2 Huidig gebruik

Het plangebied bestaat met de gerealiseerde 1^{ste} fase en de in aanbouw zijnde 2^{de} fase van het bouwplan 'Hof en Singel' voor het grootste deel uit woongebied. In het zuidoostelijke deel van het plangebied zijn sportvoorzieningen (sporthal/ zwembad) gesitueerd. Verder is het hart en de noordoostelijke rand van het plangebied in gebruik als groenvoorziening met water. Het zuidwestelijke deel van het plangebied grenzend aan de Anjerstraat is momenteel nog niet ingevuld, maar heeft in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de nieuw aangelegen Hooftmanlaan en de Esdoornlaan op de Anjerstraat (afbeelding 3).



Afbeelding 3: Ontsluiting plangebied

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het onderhavige bouwplan 'Hof en Singel – Fase III' te Alblasserdam is kleinschalig van aard, gelegen binnen de stedelijke kern en betreft een herontwikkelingslocatie. Er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.1.3 Bro (Besluit ruimtelijke ordening)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (duurzaamheidsladder) opgenomen. Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie punten van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien stap 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding)
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Toetsing en conclusie

De ontwikkelaar is voornemens de 3^{de} fase van het plangebied opnieuw in te delen en te optimaliseren. Dit resulteert in een differentiatie van het woonaanbod waarbij 4 wooneenheden worden toegevoegd.

1. Uit de regionale 'Woonvisie 'Spetterend wonen in Drechtsteden 2010-2020' (par 3.3.3) blijkt dat er sprake is van een regionale behoefte naar een beter en meer gespreid woonaanbod voor lagere inkomens. Het realiseren van levensloopbestendige en starterswoningen sluiten hiermee aan bij de marktvraag in en om de kern Alblasserdam.
2. Het plangebied is een herontwikkelingslocatie binnen het stedelijk gebied van de gemeente Alblasserdam en voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde.
3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

De ontwikkeling voldoet hier mee aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het onderhavige bouwplan is kleinschalig van aard. Het plan is in overeenstemming met het door het Rijk geformuleerde beleid en er worden geen Rijksbelangen geschaad. Gesteld kan worden dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het plangebied komt het erop neer dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan 'Hof en Singel', vastgesteld 29 maart 2013, is opgenomen dat de provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met de herontwikkeling van de locatie van de voormalige LTS en het zwembad. Het oorspronkelijke bouwplan is beoordeeld als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de veranderde marktvraag en de aanwezige zendmast (welke na nader onderzoek niet verplaatst kan worden) is besloten het plangebied opnieuw in te delen en te optimaliseren. Dit resulteert in een meer gespreid woningaanbod en de toevoeging van 4 woningen en extra groen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het oorspronkelijke bouwplan behouden dan wel versterkt wordt. De differentiatie van het woningaanbod zorgt voor een betere aansluiting op de regionale marktvraag.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Binnen de regio Drechtsteden is vraag naar een beter en meer gespreid woonaanbod voor lagere inkomens zoals blijkt uit de regionale Woonvisie 'Spetterend wonen in Drechtsteden' 2010-2020 (par. 3.3.3).

Met het bestemmingsplan 'Hof en Singel', vastgesteld 29 maart 2013, is reeds ingestemd met het realiseren van 68 wooneenheden in het totale plangebied. Door de veranderde marktvraag en de aanwezige zendmast is besloten een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Het realiseren van een gespreid woningaanbod (met o.a. levensloopbestendige en starterswoningen) is passend binnen de regionale woningmarktafspraken.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Woningbouwontwikkelingen op herontwikkelingslocaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied hebben de voorkeur in het provinciaal beleid. De differentiatie van het woningaanbod is passend binnen het provinciale beleidskader.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Ruimte Geven (2006)

Voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling heeft de Regio Drechtsteden een ruimtelijk kader 'Ruimte Geven' vastgesteld. 'Ruimte Geven' is de ruimtelijke visie en het kader van de regio waarbinnen verschillende ontwikkelingen een plek krijgen. De regio heeft een uitgebalanceerd pakket aan woonmilieus, typen bedrijventerreinen en voorzieningen. Het zorgdragen voor het kwalitatief kunnen blijven ontwikkelen van dit pakket is het uitgangspunt. De strategie 'Ruimte Geven' richt zich nadrukkelijk op projecten die voor de Hollandse Delta van strategisch belang zijn en waarop extra inspanningen moeten worden geleverd.

Centrale opgave voor het ruimtelijk kader is om de hoogwaardige ruimtelijke vertaling te maken van het streefbeeld 'Samen stad aan het water'. Hierbij wordt gestuurd op het versterken van de kwaliteiten van de regio.

Deze kwaliteiten zijn samen te vatten in vijf thema's:

- Het woonklimaat;
- De regionale business-to-business-economie;
- De regionale consumenteneconomie;
- Recreatie en toerisme;
- Verkeer en vervoer.

3.3.2 Transformatievisie Merwedezone (2009)

Gemeenten, waterbeheerders en provincie schetsen met het opstellen van de Transformatievisie Merwedezone de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Merwedezone tussen Gorinchem en Alblasserdam. De visie geeft randvoorwaarden voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2015 met een doorkijk naar de verdere toekomst. De transformatievisie is bedoeld als basis voor verdere uitwerking op projectniveau.

De transformatievisie zet onder andere in op het benutten van gebiedsspecifieke kwaliteiten voor woonmilieus. Het plangebied valt niet binnen een specifiek project.

3.3.3 Woonvisie 'Spetterend wonen in Drechtsteden 2010-2020'

De Drechtsteden functioneren in steeds grotere mate als één stedelijk gebied en dus ook als één woningmarkt. Om goed te kunnen inspelen op ontwikkelingen en bedreigingen in die woningmarkt moeten de programma's in de deelnemende gemeenten goed op elkaar zijn afgestemd. Daartoe is de Woonvisie Drechtsteden opgesteld. Daarin is richting gegeven aan regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen. De regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' is vastgesteld in 2009. Centraal in de ambitie op het gebied van wonen staat het streven naar kwaliteit. De centrale ambitie van 'een regio met meer kwaliteit' wordt voor wonen als volgt ingevuld.

Centrale ambitie:

- Een regio met meer kwaliteit;
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Zeggenschap en keuzevrijheid;
- Duurzame regio.

Doelstellingen woonkwaliteit:

- Beter aanbod voor hogere inkomens;
- Betere kwaliteit in de sociale sector en betere spreiding;
- Meer levensloopbestendige woningen en keuzevrijheid;
- Beter aanbod voor specifieke doelgroepen;
- Betere toekomstwaarde, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaamheid.

Doelstellingen woonomgevingskwaliteit:

- Beter aanbod hoogwaardige stedelijke woonmilieus;
- Beter aanbod groene en blauwe woonmilieus;
- Herstructurering verouderde wijken;
- Versterken kwaliteit bestaande wijken.

Voor Alblasserdam zijn aanvullend de volgende ambities vastgesteld:

- Het aantal sociale sectorenwoningen in de woningvoorraad is bestaand stedelijk gebied blijft gelijk;
- Het Merconterrein en Waterhoven behoren tot het milieu 'Rustig groen';
- Aanwijzing van een locatie voor collectief particulier opdrachtgeverschap;
- Realisering van vrije kavels.

De woonvisie vormt bovendien de context voor de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, die tegemoet komen aan de behoeften van de regio en die van de afzonderlijke gemeenten en biedt gemeenten ruimte voor eigen invulling. In de woonvisie is een indicatief uitvoeringsprogramma opgenomen dat tegemoetkomt aan de woonvraag in de regio. Deze woonvraag is meerledig en met name gericht op realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid voor bevolkingsgroepen en individuele bewoners. De woonvisie zet de grote lijnen uit. De werkelijke uitwerking en uitvoering van het beleid vindt plaats op lokaal niveau. De regio heeft daarbij tot taak de regie te voeren op de uitwerking van de afspraken en de lokale uitvoeringsprocessen meer dan voorheen aan te sturen.

Het oorspronkelijke woningaanbod van het bouwplan 'Hof en Singel' bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen van het dure segment en rijwoningen van het middensegment. Door de veranderde markt sluit het oorspronkelijke woningaanbod niet meer aan bij de regionale marktvraag. Hierdoor is besloten om meer gespreid woningaanbod te realiseren door middel van het toevoegen van woningen van het goedkope segment. Hiermee sluit het plan aan bij de regionale behoefte naar een beter en meer gespreid woonaanbod voor lagere inkomens.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040 'bedrijvig Hollands dijkdorp'

Het college gaat ervan uit dat er de komende jaren geen grootschalige ruimtelijke ingrepen nodig zijn. Daarom ligt het accent in de visie op de beschrijving van de kwaliteiten van Alblasserdam (het profiel), de ambitie en de ontwikkelstrategie van Alblasserdam. Het wil nadrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst zijn, maar een visie die uitnodigt om samen aan de toekomst van Alblasserdam te werken. In de structuurvisie zijn verschillende speerpunten / uitdagingen benoemd, waar de ambitie is om in de komende jaren aan te werken. Deze speerpunten zijn:

- Waterveiligheid verbeteren;
- Alblasserdam als recreatief knooppunt;
- Bereikbaarheid van Alblasserdam op peil houden / versterken;
- Een aantrekkelijk centrum;

Het onderhavige plangebied 'Hof en Singel' wordt niet genoemd in de structuurvisie. Het nieuwe plan draagt echter bij aan het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in het centrum van Alblasserdam.

3.4.2 Woonvisie Alblasserdam

Naast de regionale woonvisie is de Woonvisie Alblasserdam (1999) het belangrijkste beleidsstuk voor wat betreft het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor de komende periode. Actualisering en invulling daarvan vindt plaats op basis van de resultaten van woningmarktonderzoek (regionale woonwensenonderzoek 2006). Daaruit is, onder andere, gebleken dat in Alblasserdam met name behoefte is aan betaalbare woningen die de woonkansen van startende huishoudens vergroten. Concrete speerpunten zijn daarnaast:

- Een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad (o.a. levensloopbestendige woningvoorraad ten behoeve van senioren);
- Aanhoudende inzet op verbetering van de doorstroming op de woningmarkt en op de mogelijkheden voor een wooncarrière in Alblasserdam;
- Aanpassing van het woningtoewijzingssysteem;

Middels de differentiatie van het woningaanbod wordt aangesloten bij de lokale behoefte naar betaalbare woningen. De realisatie van 20 relatief kleine en goedkope woningen resulteert in grotere woonkansen voor startende huishoudens en een betere doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Alblasserdam.

3.4.3 Gemeentelijk Waterplan Alblasserdam (2006)

Om de waterkwaliteit en kwantiteit nu en in de toekomst te kunnen beheersen is er door de gemeente Alblasserdam in goed overleg met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Alblasserdam opgesteld,. In dit Waterplan staan de principes van een duurzaam stedelijk waterbeheer nader uitgewerkt. Hierbij wordt in hoofdzaak gestreefd naar een veerkrachtiger stedelijk watersysteem.

Er wordt aangegeven wat op korte en lange termijn nodig is om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. Het Waterplan richt zich op de wateropgave, riolering en waterkwaliteit, nieuwe regelgeving, uitvoering en afstemming met belangengroepen.

3.4.4 Bestemmingsplan 'Hof en Singel'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan "Hof en Singel", dat door de gemeenteraad is vastgesteld op vastgesteld 29 maart 2013.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Wonen;
- Sport;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Groen;
- Water.

Daarnaast hebben de bouwvlakken de volgende bouwaanduidingen:

- Maximum bouwhoogte;
- Maximum goothoogte;
- Maximaal aantal wooneenheden

Door de veranderde marktvraag en de aanwezige zendmast is besloten de 3^{de} fase van het plangebied 'Hof en Singel' opnieuw in te delen en te optimaliseren.

Hierbij is sprake van een differentiatie van het woningaanbod. Dit heeft tot gevolg dat de grootte en situering van de bouwvlakken wijzigen en 4 wooneenheden aan het plangebied worden toegevoegd. Het vigerende bestemmingsplan stelt een maximum van 16 wooneenheden op het betreffende bouwvlak (afbeelding 4), waardoor de uitbreiding van het woningaanbod naar 20 wooneenheden strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. De omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen middels een uitgebreide afwijkingsprocedure. Om de uitgebreide afwijkingsprocedure te kunnen doorlopen is Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. benaderd om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

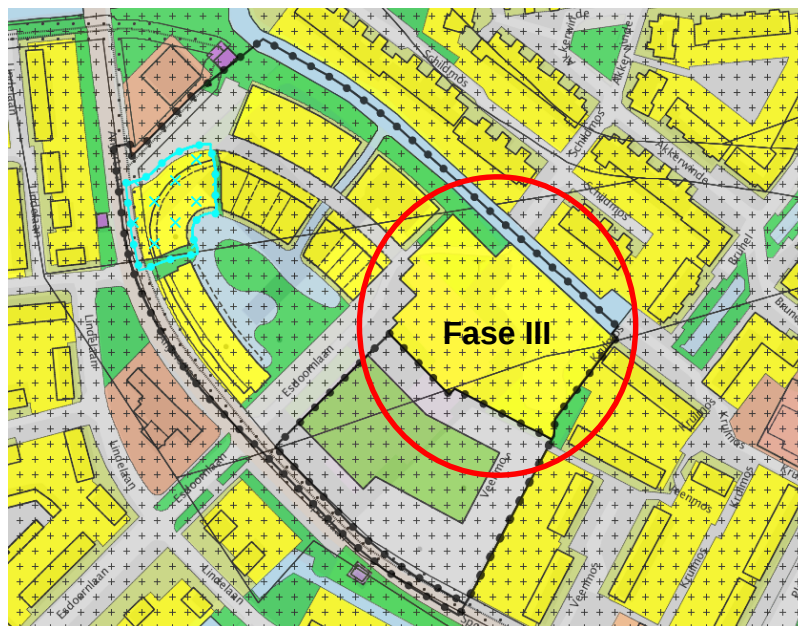
Momenteel heeft de gemeente Alblasterdam een bestemmingsplan in procedure welke enkele bestaande bestemmingsplan zal herzien. Hieronder het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan “Hof en Singel”.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Wonen – 4;
- Wonen – Uit te werken;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Sport;
- Groen;
- Water.

- Waarde – Archeologie (categorieën 7 en 8)

- Maximum bouwhoogte;
- Maximum goothoogte;
- Maximaal aantal wooneenheden.



Afbeelding 4: Uitsnede 'Herstelplan Alblasserdam'

- De beoogde uitbreiding van het woningaanbod naar 20 wooneenheden past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Hof en Singel”. Er is sprake van een beperkte strijdigheid, uitsluitend een kleine overschrijding van het maximaal aantal wooneenheden.
- Het nieuwe bouwplan plan voor de 3^{de} fase past verder binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.
- De differentiatie van woningaanbod sluit aan bij de regionale en gemeentelijke behoefte en kan worden beoordeeld als een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de gemeente Alblasserdam. Het nieuwe woningaanbod leidt tot een gevarieerd woningaanbod (met o.a. levensloopbestendige en starters(woningen)).

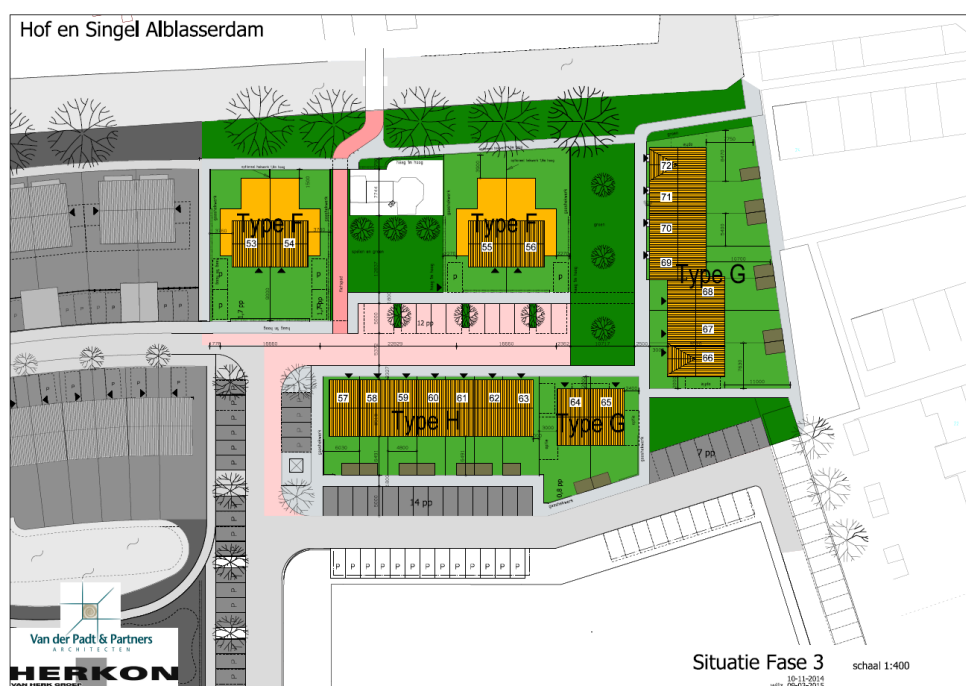
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Bouwplan

Ontwikkelaar Herkon B.V. is na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hof en Singel' (d.d. 29 maart 2011) gestart met de realisatie van het bouwplan 'Hof en Singel' ter plaatse van de voormalige LTS aan de Esdoornlaan in Alblasserdam. De 1^{ste} fase van het bouwplan is inmiddels gerealiseerd. Gelijk met de verplaatsing van het zwembad naar een locatie ten oosten van de sporthal is 2^{de} fase van het bouwplan gestart. De 2^{de} fase is momenteel in aanbouw.

Naar aanleiding van de verkoop van de 1^{ste} en 2^{de} fase en het uitgevoerde marktonderzoek is geconcludeerd dat het geplande woningaanbod van de 3^{de} fase van het bouwplan (op de locatie van het voormalige zwembad) niet voldoet aan de huidige wensen van de markt. Daarnaast is nader onderzoek gedaan naar de verplaatsing van de aanwezige zendmast in het plangebied. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat het verplaatsen van de zendmast voor de eigenaar geen optie is.

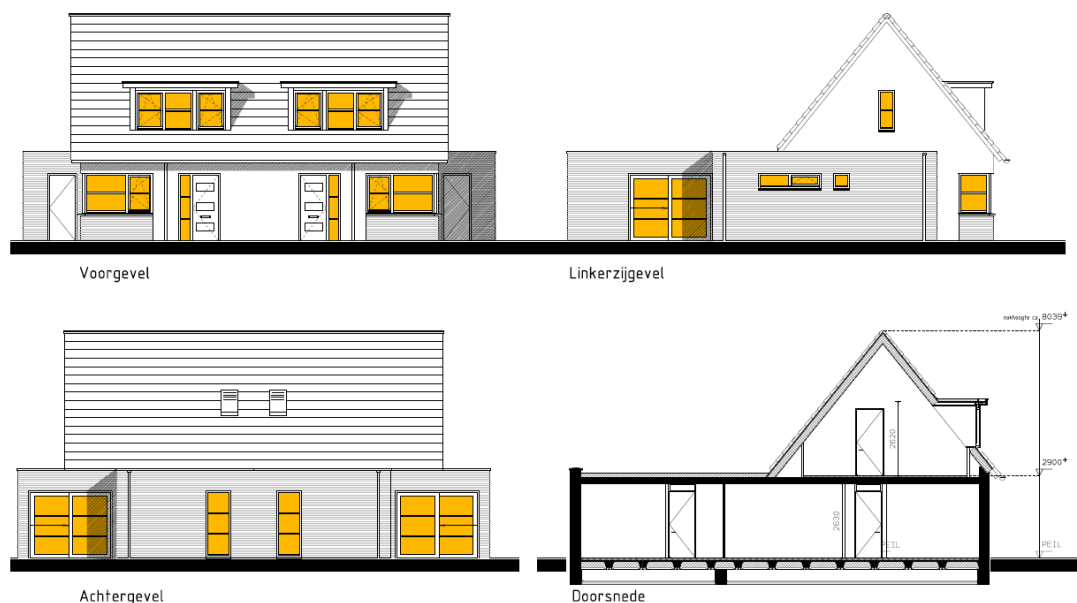
Door de veranderde marktvraag en de aanwezige zendmast is besloten om het plangebied opnieuw in te delen en te optimaliseren. Dit heeft geresulteerd in een differentiatie van het woningaanbod. Als gevolg hiervan is sprake van een wijziging van de grootte en situering van de bouwvlakken, een toevoeging van 4 wooneenheden (uitbreiding van 16 naar 20 wooneenheden) en aanbrengen van extra groen ten oosten van de woningtypen F (nummers 55/56) en ten zuiden van de woningtypen G (nummers 66-68) om de parkeerplaatsen (afbeelding 5). De groenstroken zijn reeds in overleg met de gemeente Alblasserdam toegestaan binnen de huidige woonbestemming, waardoor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan niet noodzakelijk is.



Afbeelding 5: Nieuwe situatie 'Hof en Singel' fase 3

Woningtypen

Van der Padt & Partners architecten hebben in opdracht van ontwikkelaar Herkon B.V. een nieuw ontwerpplan opgesteld voor de 3^{de} fase van het onderhavige bouwplan 'Hof en Singel'. Dit heeft geresulteerd in een wijziging van het woningaanbod, het aantal woningen, de situering en grootte van de bouwvlakken en het aanwezige groen om de woningen (afbeelding 5). Het nieuwe woningaanbod zal bestaan uit 4 levensloopbestendige woningen (type F), 7 rijwoningen van het middensegment (type G), 2 twee-onder-een-kapwoningen (type G) en 7 starterswoningen (type H). De schetsen van de verschillende woningtypen zijn te zien in de afbeeldingen 6-9.



Gevels en Doorsnede bnr 53,54,55,56
Type F: grondgebonden woning

Afbeelding 6: Grondgebonden woningen, type F



Gevels
Type G: rijwoning bnr. 64-65

Afbeelding 7: Twee-onder-een-kapwoningen, type G (nummer 64 en 65)



Afbeelding 8: Rijwoningen van het middensegment, type G (nummer 66-72)



Afbeelding 9: Starterswoningen, type H

4.2 Ontsluiting en Parkeren

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de nieuw aangelegen Hooftmanlaan en de Esdoornlaan op de Anjerstraat. Hiermee blijft de ontsluiting van het plangebied 'Hof en Singel' ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan ongewijzigd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Hof en Singel', is voor de vaststelling van de parkeernorm van het totale plangebied gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 182. De gemeente Alblasserdam is qua stedelijkheid ingedeeld in een matig stedelijk gebied. Hiervoor gelden de onderstaande parkeernormen:

Tabel 1: Parkeernormen		
	Minimaal	Maximaal
Woning duur	1,9	2,1
Woning midden	1,7	1,9
Woning goedkoop	1,4	1,7
Serviceflat/aanleunwoning	0,3	0,6

Door van der Padt & Partners architecten is op basis van de gemiddelde van bovenstaande parkeernormen en gemeentelijk voorschriften de benodigde parkeerbehoefte voor het totale plangebied geraamd op circa 125 parkeerplaatsen. Het oorspronkelijke bouwplan voldeed in eerste instantie niet aan deze raming (tekort van 61 parkeerplaatsen). Door de toevoeging van 74 openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied is voldaan aan de parkeerbehoefte van de bewoners, bezoekers van de sporthal/zwembad en overige bezoekers van het totale plangebied.

Tabel 2: Parkeerbehoefte 3^{de} fase Hof en Singel				
	Oude situatie	Parkeerbehoefte	Nieuwe situatie	Parkeerbehoefte
Woningen midden	16	28,8	13	23,4
Woningen goedkoop	0	0	7	10,9
Totaal (afgerond)	16	29	20	35

In tabel 2 is af te lezen dat er sprake is van een toename van de parkeerbehoefte met 6 parkeerplaatsen. In het nieuwe ontwerpplan wordt ingespeeld op de toegenomen parkeerbehoefte. In het oorspronkelijke plan stonden 30 parkeerplaatsen (waarvan 12 op eigen terrein) ingetekend. In het nieuwe plan wordt dit verhoogd naar 40 parkeerplaatsen (waarvan 6 op eigen terrein). Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de toegenomen parkeerbehoefte van 35 parkeerplaatsen.

4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke kern van de gemeente Alblasserdam. Met de Middelwetering in het noorden, de singel in het oosten en het aangelegde water in het hart van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig voor het afvoeren van het hemelwater. In de nieuwe situatie blijft het gemengde gemeentelijke rioleringsstelsel als in het oorspronkelijke bouwplan ongewijzigd. In het zuiden van het plangebied, aan de Sportlaan/Anjersstraat ligt een rioolpersleiding aangesloten op een gemaal achter de tandartspraktijk. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Water.

4.4 Motivering medewerking

- 1) Er is sprake van een beperkte strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan, uitsluitend een kleine overschrijding van het maximaal aantal wooneenheden.
- 2) Het nieuwe bouwplan voor de 3^{de} fase past verder binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- 3) De differentiatie van het woningaanbod sluit aan bij de regionale en gemeentelijke behoefte en kan worden beoordeeld als een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de gemeente Alblasserdam.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet Geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

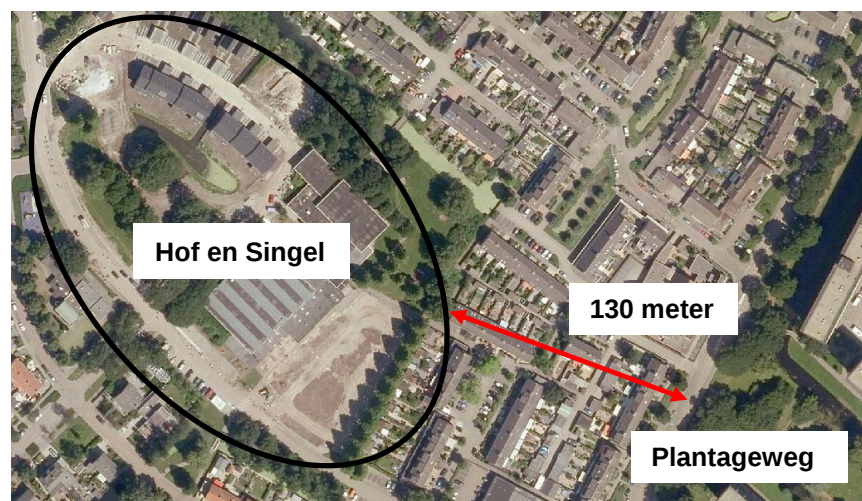
In en om onderhavige plangebied 'Hof en Singel' liggen de volgende wegen:

- Anjerstraat (Erftoegangsweg, 30 km/h);
- Kamgras (Erftoegangsweg, 30 km/h);
- Esdoornlaan (Erftoegangsweg, 30 km/h);
- Plantageweg (Gebiedsontsluitingsweg);
- Hooftmanlaan (Erftoegangsweg, 30 km/h);
- Sportlaan (Erftoegangsweg, 30 km/h).

Door de herindeling en optimalisatie van het plangebied is besloten om 4 woningen toe te voegen aan het plangebied. Vanuit het kader van de Wgh is hiermee sprake van een toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk.

De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Het plangebied 'Hof en Singel' is gelegen in een gebied met uitsluitend 30km/h wegen. Onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk omdat gezoneerde wegen (Plantageweg) op grote afstand van de locatie is gelegen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is wel aandacht besteed aan het wegverkeer op de nabij gelegen 30 km-wegen.

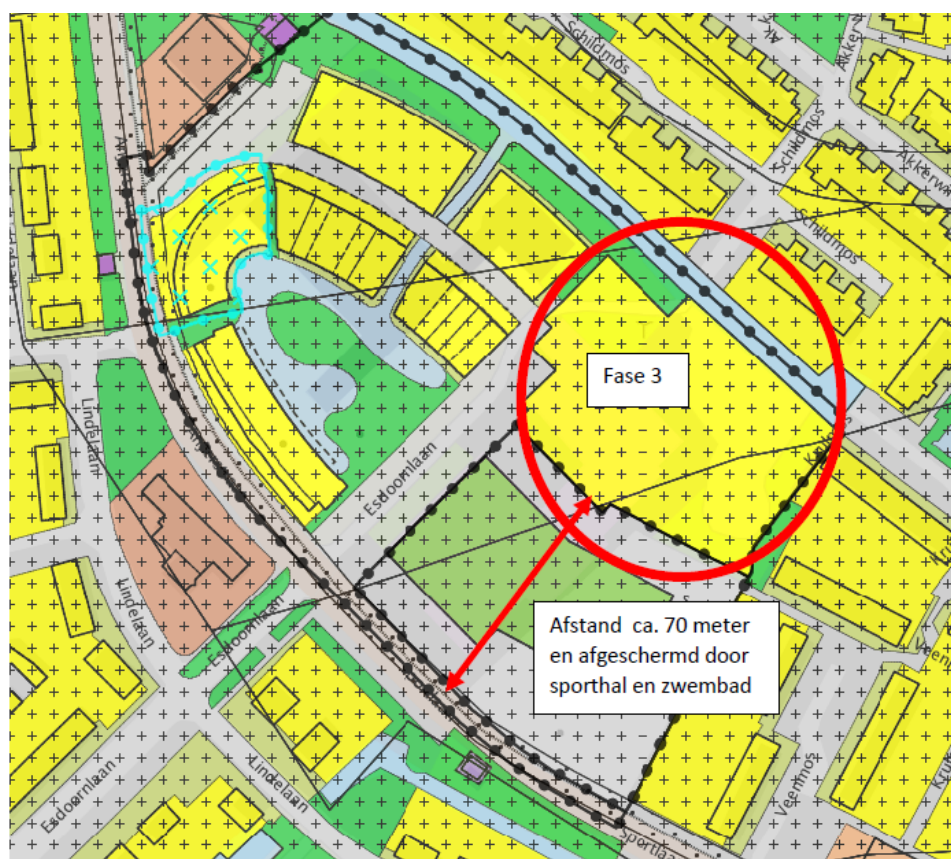
Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hof en Singel, vastgesteld op 29 maart 2013, is op 7 juli 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting als gevolg van de Plantageweg ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB blijft. De kortste afstand tot de eerste rij woningen bedraagt 130 meter. Het tussenliggende gebied is geheel bebouwd en zorgt voor een volledige afscherming van wegverkeerslawaaï vanaf de Plantageweg (afbeelding 10). In de periode tussen 2010 en 2015 is uitsluitend de 1^{ste} fase van het bouwproject 'Hof en Singel' gerealiseerd. Vanuit akoestisch oogpunt is er sprake van een gelijkblijvende situatie. De conclusies uit het akoestisch onderzoek kunnen als actueel worden beoordeeld.



Afbeelding 10: Afstand plangebied Hof en Singel tot Plantageweg

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt aangesloten bij de akoestische gegevens uit het moederplan (bestemmingsplan Hof en Singel). In dit moederplan zijn geluidsberekeningen gemaakt, welke ook vorig jaar nog zijn gebruikt voor de onderbouwing van fase 2 (rug aan rug) woningen. Hieruit is gebleken dat er voor deze wegen sprake is van een matige tot redelijke geluidsbelasting (52dB - 58dB).

De gegevens zijn berekend ten aanzien van de geluidsbelasting van de woningen langs de Anjerstraat. De huidige fase 3 ligt in de woonwijk en op veel grotere afstand van de Anjerstraat. Bovendien worden de woningen afgeschermd door de woningen uit de fase 1 en 2 en de sporthal en het zwembad. De geluidsbelasting op de woningen in deze fase zal dus aanzienlijk minder zijn dan de berekende geluidsbelasting.



Afbeelding 11: Afstand fase 3 tot omliggende 30 km/h wegen

Verder zijn de 'interne' ontsluitingswegen in het plangebied, die wel tot bij de woningen komen, uitsluitend in gebruik door bestemmingsverkeer. Gezien de snelheid die hier gereden kan en mag worden en de lage verkeersintensiteit. In de oorspronkelijke geluidsberekeningen (zie bijlage) voldeed de interne ontsluitingsweg aan de voorkeursgrenswaarde. De toevoeging van 4 woningen leidt in onze optiek slechts tot een verwaarloosbare toename in verkeersintensiteit. (4 woningen x 7 bewegingen per dag = 28 bewegingen per dag voor fase 3) Hierdoor is de geluidsbelasting als gevolg van deze wijkweg(en) te verwaarlozen. Vanuit dit perspectief en mede gezien de belasting langs de Anjerstraat binnen de grenzen blijft is er vanuit akoestisch oogpunt een acceptabele situatie en is er geen verder onderzoek / aanpassing van de berekeningen noodzakelijk.

Omdat woningen op grond van het Bouwbesluit 2012 een minimale karakteristieke geluidwering moeten hebben van 20 dB kan worden verondersteld dat in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering. Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Plangebied 'Hof en Singel'

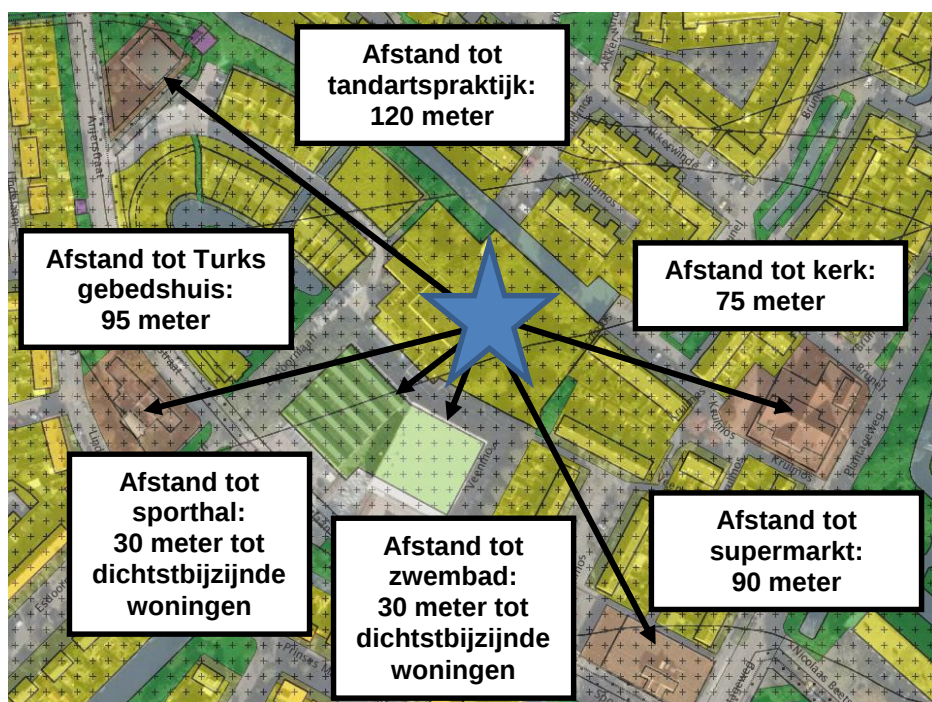
In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van een nieuwe hindergevoelige functie. Om de 4 extra woningen planologisch mogelijk te maken dient er rekening gehouden te worden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Het plangebied is centraal gelegen binnen de stedelijke kern van de gemeente Alblasterdam. Het ligt min of meer aan de noordzijde van de noord-zuidgerichte centrale zone met voorzieningen (waaronder het Raadhuis en het Makado-Center). Het wordt globaal begrensd door de Middelwetering in het noorden, een singel in het oosten, de Sportlaan in het zuiden en de Anjerstraat in het westen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hof en Singel, vastgesteld op 29 maart 2013, is reeds onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfs- en milieuhinder ten opzichte van het plangebied 'Hof en Singel'. Hieruit is geconcludeerd het oorspronkelijke bouwplan geen belemmeringen ondervindt wat betreft bedrijfs- en milieuhinder. De 4 extra woningen worden toegevoegd binnen de bestaande plangrenzen, waarvoor reeds met bovengenoemd onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn. Ter plaatse van het plangebied Hof en Singel is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een actualiserend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/instellingen en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functie op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (maatschappelijke) instellingen en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 3: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven				
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Anjerstraat 5	Tandartspraktijk	10 (Geluid)	10 meter	120 meter
Anjerstraat 2	Turks gebedshuis	30 (Geluid)	10 meter	95 meter
Sportlaan 1	Supermarkt	10 (Geluid)	10 meter	90 meter
Plantageweg 172	Kerk	30 (Geluid)	10 meter	75 meter
Esdoornlaan 25	Sporthal	50 (Geluid)	30 meter	30 meter
Sportlaan 3	Zwembad	50 (Geluid)	30 meter	30 meter



Afbeelding 12: Afstanden tot omliggende bedrijven

Gezien aan de gecorrigeerde indicatieve richtafstanden wordt voldaan, kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuhinder is hierdoor niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Door de veranderde markt is besloten om het plangebied 'Hof en Singel' opnieuw in te delen, te optimaliseren en 4 woningen aan het woningaanbod toe te voegen. Er is hiermee sprake van een aanzienlijke ingreep in de bodem, waardoor een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hof en Singel', vastgesteld op 29 maart 2013, is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. februari 2007). Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik 'wonen'. Aangezien de ontwikkeling van de 4 extra woningen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan plaatsvindt, is een verder bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

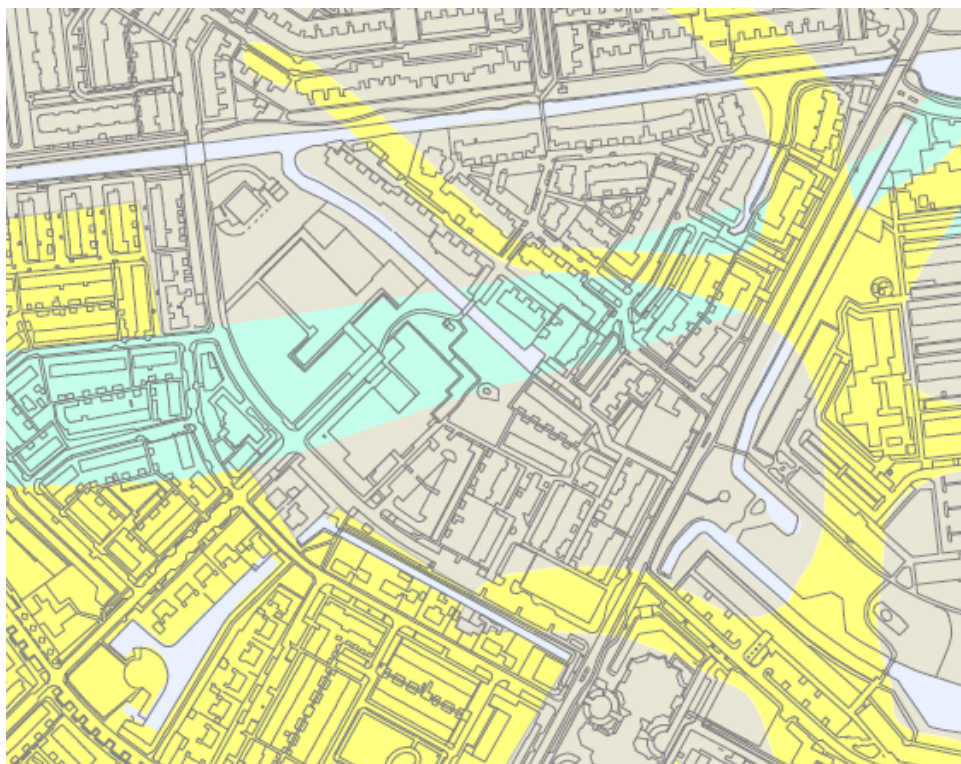
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In opdracht van de gemeente Alblasterdam heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. het rapport 'Van donk tot dam – Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Alblasterdam' opgesteld. De doelstelling van de kaarten is om de gemeente Alblasterdam een inhoudelijk onderbouwd, kwalitatief hoogstaand afwegingsinstrument te bieden om archeologische waarden op efficiënte wijze te laten meewegen in ruimtelijke planprocedures.

Plangebied 'Hof en Singel'

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (afbeelding 13) van de gemeente Alblasterdam is te zien dat:

- Het plangebied heeft voor een deel de medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden (VAW4) . Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens: bodemingrepen tot 1,5 meter –Mv en plangebied maximaal 2500 m².
- Het overige deel van het plangebied heeft de medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden (VAW5) . Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens: bodemingrepen tot 40 cm–Mv en plangebied maximaal 5000m².



Afbeelding 13: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Hof en Singel, vastgesteld op 29 maart 2013, is reeds door BK Ingenieurs B.V. een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (d.d. mei 2007). Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat: *'De locatie heeft een lage verwachting, er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten. Op een deel van de locatie bevindt zich in de ondergrond (circa NAP -7 m) een oude rivierloop, deze heeft een middelhoge verwachting. Vanwege de diepe ligging (vanaf 5,5 m-mv) is er een zeer geringe kans dat eventuele archeologische bewoningssporen tijdens werkzaamheden worden aangetroffen.'*

In het plangebied 'Hof en Singel' is sprake van een toevoeging van 4 woningen, waardoor sprake is van een ingreep in de bodem dieper dan de vrijstellingsgrens. Desondanks is een nieuw archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, omdat de woningen worden gerealiseerd binnen de vastgestelde plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Gezien deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Gemeentelijk beleid

In 2006 is in overleg met het waterschap Rivierenland het Waterplan Alblasserdam opgesteld door de gemeente opgesteld. Het Waterplan geeft een beschrijving van het functioneren van het watersysteem in Alblasserdam en de maatregelen om het watersysteem te beschermen. Het plan benadrukt daarmee de gezamenlijke visie op het water en het waterbeleid.

Keur

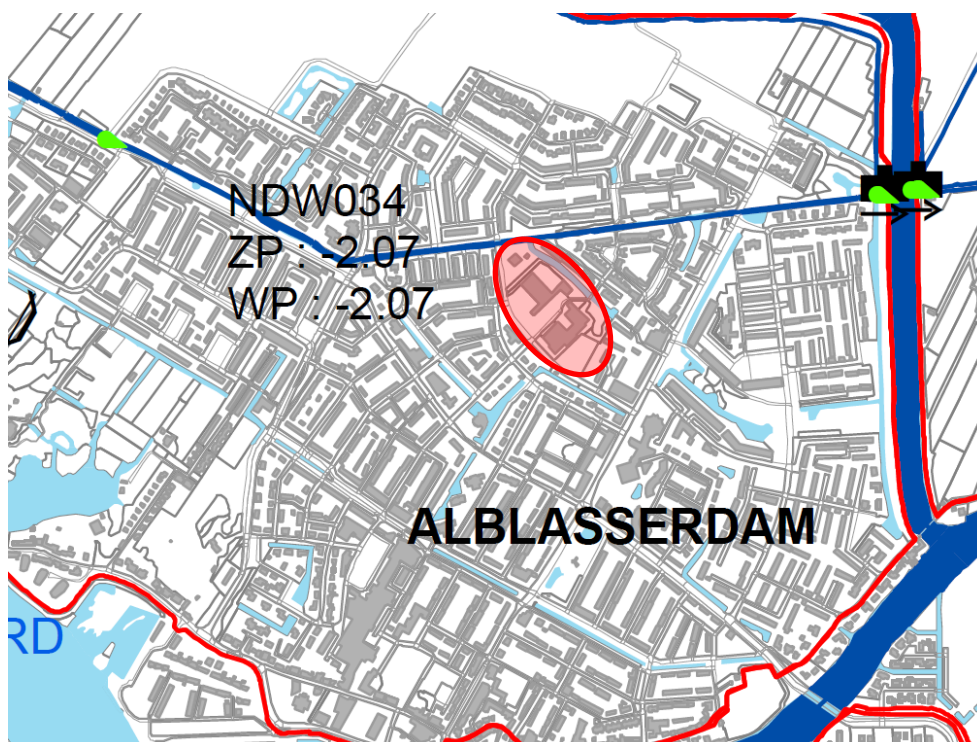
Het waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Ten noordoosten van het plangebied ligt een B-min watergang (waterloopnummer 67570). Deze watergang sluit in het noorden van het plangebied aan op de A-watergang gedeeld onderhoud (waterloopnummer 1184) bestaande uit een beschermings- en onderhoudszone (afbeelding 14).



Afbeelding 14: Uitsnede Legger Wateren

Peilgebied

Het plangebied 'Hof en Singel' is gelegen in het peilgebied van de Nederwaard, gebied NDW034. Dit peilgebied heeft een zomerpeil van -2,07 NAP en een winterpeil van -2,07 NAP (afbeelding 15).



Afbeelding 15: Uitsnede kaart peilgebieden Alblasserwaard

Nieuwbouweffecten

Het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan 'Hof en Singel, de bouw van 68 woningen, is door het waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor het bouw- en woonrijp maken op grond van de Keur Waterschap Rivierenland 2009. In het onderhavige plan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de in het vigerende bestemmingsplan vastgestelde maximum toegestane aantal wooneenheden te verhogen met 4 wooneenheden. De extra woningen worden gerealiseerd binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan, waardoor het opnieuw aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk is. De bouwkavels zullen als gevolg van de differentiatie van woningtypen worden gewijzigd. De totale oppervlakte aan verharding, zowel uitgeefbare als openbare grond, zal hierdoor eveneens wijzigen. Het uitvoeren van watercompensatie is echter niet noodzakelijk, omdat ter compensatie van de nieuwbouw in het totale plangebied reeds voldoende oppervlakte is gerealiseerd.

Riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Conform de Leidraad Riolering West-Nederland en vigerende beleid van het Waterschap is in het plangebied een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd zodat, schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering en schoon hemelwater wordt afgekoppeld naar het omliggende oppervlaktewater. In de nieuwe situatie blijft het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel ongewijzigd. In het zuiden van het plangebied, aan de Sportlaan/Anjersstraat ligt een rioolpersleiding aangesloten op een gemaal achter de tandartspraktijk.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de nieuw aangelegen Hooftmanlaan en de Esdoornlaan op de Anjerstraat. Hiermee blijft de ontsluiting van het plangebied 'Hof en Singel' ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan ongewijzigd.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe zijn verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor ruimtelijke plannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van de gemeente Alblasterdam en is onderdeel van het Groene Hart. Het plangebied maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Om de invloed van nieuwbouw op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is destijds voor het vigerende bestemmingsplan 'Hof en Singel', door adviesbureau RBOI een Flora-en Faunaonderzoek gedaan. Uit het onderzoek is gebleken dat de nieuwbouw 'Hof en Singel' mogelijk aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Om overtredingen van de Faunawet te voorkomen zijn preventieve maatregelen genomen, waardoor het bouwplan geen negatieve gevolgen heeft voor de Flora en Fauna in het plangebied.

In de huidige situatie is de 1^{ste} fase gerealiseerd en de 2^{de} fase momenteel in aanbouw. De aanleg van de verbindingswatergang en de vijver zijn al gerealiseerd. De extra woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande plangrenzen, waarvoor reeds preventieve maatregelen zijn genomen. Het is derhalve niet noodzakelijk een aanvullend Flora- en Faunaonderzoek uit te voeren. Het onderhavige bouwplan ondervindt geen belemmeringen ten opzichte van Flora en Fauna.

5.8 Luchtkwaliteit

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om 4 extra wooneenheden toe te voegen aan het plangebied 'Hof en Singel'. Aangezien het gaat om een beperkt aantal woningen valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en luchtkwaliteit toetsing niet noodzakelijk is. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

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

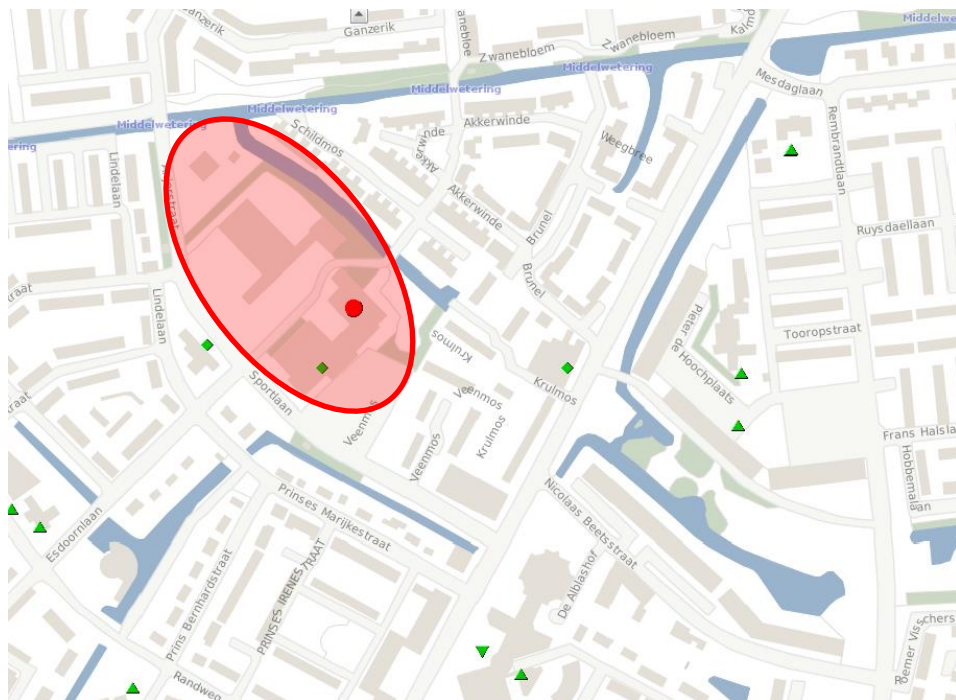
Invloed van stationaire bronnen

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

voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10-6/jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting waar opslag plaatsvindt of een Bevi-inrichting die een bedreiging kan vormen voor het onderhavige plan. Ter plaatse van het nieuwe zwembad (rode stip in afbeelding 16) wordt evenals in het oude zwembad mogelijk chloorbleekloog opgeslagen. Voor de opslag van chloorbleekloog geldt geen PR 10⁻⁶ contour en geen invloed op het groepsrisico. Door de toevoeging van 4 woningen in het plangebied neemt de woningdichtheid en daarmee de persoonsdichtheid in het gebied toe. Uitgegaan kan worden van een toename van 2,4 personen per woning. Totaal neemt de dichtheid daarmee toe met 9,6 personen. Gezien de relatief beperkte verdichting en het feit dat er voor de opslag bij het zwembad geen risicocontour is gedefinieerd wordt de onderhavige ontwikkeling acceptabel geacht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De aanwezigheid van de opslag heeft geen ruimtelijke consequenties.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

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

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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. De ten zuiden van het plangebied gelegen snelweg A15 heeft volgens het Basisnet Weg ter hoogte van het traject A15 een veiligheidszone van 46 meter vanuit het midden van de weg. Het plangebied ligt met een afstand van meer dan een kilometer uit de weg ruim buiten de veiligheidszone. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van het plan Hof en Singel geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemengd gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in of nabij de Damstraat de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt hiermee wat betreft aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

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

Conclusie

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

7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar wettelijk overlegpartners

In het kader van het vooroverleg is het plan worden besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;
- Veiligheidsregio ZHZ.
- KPN Nederland

7.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken, van 28-mei-2015 tot en met 10 juli 2015 ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbesluit is één zienswijze kenbaar gemaakt. De ingediende zienswijze is inhoudelijk behandeld en beantwoord en heeft niet tot planaanpassing gelegd. De behandeling van de zienswijze is opgenomen in de bij de toelichting gevoegde Nota zienswijzen.

Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld / verleend.