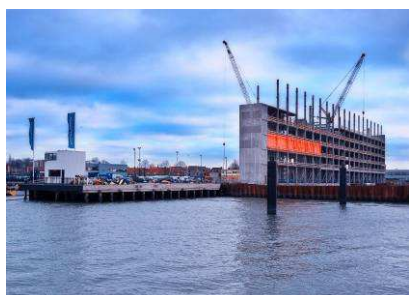


Bestemmingsplan

Haven Zuid, eerste herziening

Gemeente Alblasterdam



Bestemmingsplan

Haven Zuid, eerste herziening

Gemeente Alblasserdam

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

maart 2014

Vastgesteld:

4 maart 2014

Projectgegevens:

TOE02-0251306-01A

REG02-0251306-01A

TEK02-0251306-01A

SVB01-0251306-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0482.bphz01havenz064-vg01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

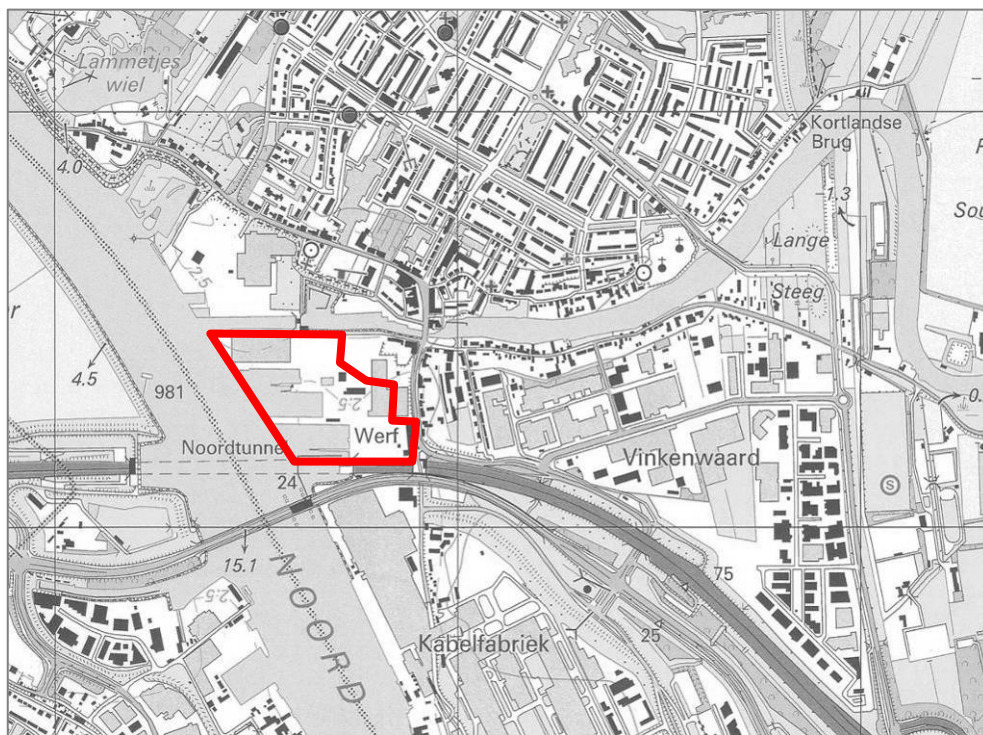
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Het plan	3
2.2	Verantwoording	5
3	Juridische planopzet	9
3.1	Plansystematiek	9
3.2	Bestemmingen	9
4	Haalbaarheid	11
4.1	Financieel	11
4.2	Maatschappelijk	11



Globale begrenzing plangebied 'Haven Zuid, eerste herziening'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De afgelopen jaren is er veel veranderd op het haventerrein van Alblasserdam. Jachtbouwer Oceanco is op het terrein Haven Zuid hard bezig haar bedrijf uit te bouwen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een tweede jachtbouwloods en een spuitloods langs de Ruigenhil. Deze ontwikkelingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' dat op 12 november 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is opgesteld om de herstructurering van het natte bedrijventerrein Haven Zuid, ten zuiden van het centrumgebied van Alblasserdam, mogelijk te maken. Onderdeel van de beoogde herstructurering was de realisering van een aanlegsteiger ten behoeve van de Fast Ferry/Waterbus en ten behoeve van toeristische veerdiensten op de kop van het havengebied, in de rivier de Noord. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid' maakte de realisering van deze aanlegplaats mogelijk.

Naar aanleiding van bezwaren van Rijkswaterstaat hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 30 juni 2009 goedkeuring onthouden aan de realisering van een aanlegsteiger in de Noord. De locatie is niet langer in beeld voor de realisering van een aanlegsteiger met bijbehorende voorzieningen. Aanpassing van de bestemmingen naar een bedrijfsbestemming is dan ook gewenst. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' is opgesteld om de locatie op de kop van Haven Zuid van een passende bestemming te voorzien.

Met deze herziening wordt ook voorzien in een aantal extra bouw mogelijkheden op het terrein voor mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Het gaat met name om de uitbreiding van een bouwvlak aan de zuidzijde van het bouwvlak van de jachtbouwloods. Dit ten behoeve van werkplaatsen over meerdere verdiepingen. De maximale bouwhoogte is 18 meter. Daarnaast worden er nieuwe opstelplaatsen aangewezen voor (gestapelde) containers. De maximale bouwhoogte van de jachtbouwloods blijft hetzelfde (30 meter). Deze aanpassingen hebben geen invloed op de zichtlijnen op de brug vanuit het centrum.

Voorliggend herzieningsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' biedt een actuele juridisch-planologische basis voor de genoemde wijzigingen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft een groot gedeelte van de gronden die waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid', namelijk de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en een deel van de verkeersbestemming ten noorden van de bestemming 'Bedrijf'. Het transferium maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De grenzen van het plangebied worden grotendeels gevormd door de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Bedrijf' en deels door de grenzen van de bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Dit bestemmingsplan is op 12 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 30 juni 2009 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven. Hierbij wordt aandacht besteed aan de bestemmingsplanregeling die in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is opgenomen en de wijze waarop deze regeling wordt herzien. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de verantwoording van het plan op het gebied van beleid en milieuaspecten. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de juridische regeling die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en de procedures.

Ten noorden van de scheepswerf is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer-voorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

2.1.2 Reden van de herziening

Rijkswaterstaat Zuid-Holland heeft op 22 juli 2008 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Haven Zuid'. In deze zienswijze is aangegeven dat Rijkswaterstaat niet akkoord kan gaan met de realisering van een aanlegsteiger in de Noord. Op 30 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, in overeenstemming met de reactie van Rijkswaterstaat, gedeeltelijk goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt ook wel Westpunt' genoemd. Er is onder meer goedkeuring onthouden aan de aanduiding 'aanlegsteiger (as)' op de plankaart. Doordat de locatie in noordwesten van het plangebied in de Noord, niet langer in beeld is voor de realisering van een aanlegsteiger, worden ook de gronden waarop de bijbehorende voorzieningen (openbare ruimte en wachtruimte/horecagelegenheid) waren beoogd, niet meer ingericht ten behoeve van de aanlegsteiger. De bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Centrum' komen daarmee te vervallen en worden na overleg met de eigenaar van de gronden gewijzigd in de naastgelegen bedrijfsbestemming.

Naast deze wijziging worden de volgende ontwikkelingen meegenomen in voorliggende herziening.

Nieuwe bouwwerken

De eigenaar van de scheepswerf heeft aangegeven ook op andere delen van het terrein bouwwerken te willen toevoegen die niet passen binnen het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Dit vanwege nieuwe inzichten naar aanleiding van het ontwerp van een nieuwe tweede scheepsloods. Het gaat om het vergroten van de tweede loods in zuidelijke richting (richting brugtracé) ten behoeve van werkplaatsen over meerdere verdiepingen. Daarnaast moeten de bestaande bouwwerken, zoals een rokersabri en het trafogebouw worden vastgelegd. Deze bouwwerken zijn al vergund of ze zijn omgevingsvergunningvrij.

Containers

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het mogen handhaven van de gestapelde containers buiten de door Rijkswaterstaat opgelegde bebouwingsvrije zone (20-zone vanuit de waterlijn) en voor het verplaatsen van de op basis van de milieuvergunning verplichte losstaande containers nabij de gestapelde containers 10 meter vanaf de waterlijn. Ook het inpakken van gestapelde containers is in de omgevingsvergunning meegenomen.

2.1.3 Herziening van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' te herzien en bovengenoemde wijzigingen juridisch planologisch mogelijk te maken.

Om de vergroting van de tweede loods in zuidelijke richting (richting brugtracé) ten behoeve van en werkplaatsen mogelijk te maken, is het bouwvlak in zuidelijke richting vergroot. Het bouwvlak wordt met ongeveer 1.200 m² vergroot. De maximale bouwhoogte is 18 meter. De maximale bouwhoogte van de jachtbouwloods blijft hetzelfde (30 meter). Deze aanpassingen hebben geen invloed op de zichtlijnen op de brug vanuit het centrum.

Om de opstelplaatsen van containers mogelijk te maken zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – containers' met een maximale goot- en bouwhoogte. Ook voor de bestaande bouwwerken, zoals een rokersabri, portierslodge en een trafogebouw zijn bouwvlakken opgenomen. De maximale bouwhoogten zijn op de verbeelding opgenomen.

De noordwest hoek van het plangebied maakt in de huidige situatie deel uit van de scheepswerf die het grootste gedeelte van Haven Zuid beslaat en is in gebruik als bedrijfsterrein. Nu herontwikkeling van deze gronden niet langer aan de orde is, is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen die recht doet aan het huidige gebruik. Het realiseren van bedrijfsgebouwen op deze locatie wordt niet toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt wel een opstelplaats van containers op deze locatie mogelijk.

2.2 Verantwoording

2.2.1 Beleid

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Haven Zuid', waarbij voor een klein gedeelte van de gronden van de scheepswerf het bestaande gebruik (scheepswerf/bedrijfsterrein) positief wordt bestemd, een aantal beperkte bouwwerken en een beperkte uitbreiding van de tweede loods mogelijk wordt gemaakt. Aangezien het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' slechts voorziet in het (opnieuw) positief bestemmen van het bestaand gebruik in het plangebied en beperkte uitbreidingen mogelijk maakt, is een gedetailleerde toetsing aan het vigerende beleid niet relevant.

De voortzetting van het gebruik van de gronden als scheepswerf past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Alblasterdam 2040 en het Structuurplan Haven Zuid.

Met ingang van 20 juni 2013 heeft het ontwerp van de Structuurvisie Alblasterdam 2040 ter inzage gelegen. De Structuurvisie is een ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van Alblasterdam; het accent ligt daarbij op het profiel, de ambitie en ontwikkelingsstrategie. Het uitbouwen van de transferiumfunctie, waar Haven Zuid onderdeel van uitmaakt, is genoemd als speerpunt in de ruimtelijke thema's waar de gemeente op de korte termijn mee aan de slag wil gaan. In het Structuurplan Haven Zuid (2005) is nadrukkelijk aangegeven dat scheepsbouwactiviteiten ook in de toekomst deel blijven uitmaken van Haven Zuid. De voorgenomen wijzigingen zijn ondergeschikt aan het gebruik als scheepswerf.

2.2.2 Milieuaspecten

Zoals hierboven aangegeven, wordt door middel van voorliggend bestemmingsplan het bestaande gebruik van de gronden in het plangebied positief bestemd worden en beperkte uitbreidingen mogelijk gemaakt. Er is in het kader van bestemmingsplan 'Haven Zuid' afdoende onderzoek gedaan naar de impact op de omgeving. Dit bestemmingsplan sluit hier op aan, met uitzondering van de uitbreiding van het bouwvlak voor werkplaatsen.

2.2.3 Bodem

De uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de werkplaatsen leidt niet tot een wijziging in functie. Een nader onderzoek naar bodem is dan ook niet aan de orde.

2.2.4 Geluid

Voorliggende herziening voorziet in een uitbreiding van het bouwvlak van de tweede loods. Een vergroting van het bouwoppervlak binnen een bestaande bedrijfsbestemming, waarbij de toelaatbare milieucategorie niet wijzigt, geeft op bestemmingsplanniveau geen aanleiding tot herverdeling van geluidruimte zoals vastgelegd in het zonebeheerplan aan de Noord, vastgesteld door B&W op 2 februari 2010. De te vestigen bedrijfsactiviteiten moeten passen binnen de geluidruimte die aan het perceel is toebedeeld. Wanneer de geluidruimte niet voldoende is voor te vestigen bedrijfsactiviteiten blijkt dat in het kader van de procedure voor omgevingsvergunning. Op dat moment kan een herverdeling van geluidruimte aan de orde komen.

Er is geen sprake van herverdeling of vergroting van de geluidruimte door vergroting van het bouwvlak.

2.2.5 Luchtkwaliteit

De uitbreiding van het bouwvlak is zodanig beperkt dat dit niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet aan de orde.

2.2.6 Externe veiligheid

Over de Noord vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is inzichtelijk gemaakt welke beperkingen het transport van gevaarlijke stoffen oplegt aan het plangebied Haven Zuid.

Conform het Toetsingskader ruimtelijke ontwikkeling langs hoofdvaarwegen (Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland, augustus 2004) is in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' een bebouwingsvrije zone van 20 meter vanaf de gemiddelde waterlijn aangehouden. Deze bebouwingsvrije zone is overgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening', zodat naadloos wordt aangesloten op de regeling van het bestemmingsplan 'Haven Zuid'.

Daarnaast heeft Rijkswaterstaat goedkeuring verleend voor het plaatsen van losse magazijn containers in de zone tot 10 meter vanuit de gemiddelde waterlijn.

2.2.7 Water

De uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot een aanpassing in de waterhuishouding. Een nader onderzoek naar water is niet aan de orde. In het kader van het vooroverleg hebben het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat goedkeuring gegeven aan voorliggende herziening.

2.2.8 Flora en fauna

Op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep, zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet te verwachten. In het algemeen dient bij de uitvoering van bouwprojecten rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels op of nabij de locatie.

2.2.9 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2012 de nota 'Van donk tot dam' vastgesteld. Op kaartbeeld 2 behorende bij de nota is te aangegeven dat de archeologische verwachting in het plangebied met betrekking tot vondsten uit de IJzertijd – Romeinse tijd middelhoog zijn en de archeologische verwachting met betrekking tot vondsten uit de Vroege Middeleeuwen hoog zijn. Het gebied ten noordoosten van het plangebied maakt onderdeel uit van de oude dorpskern van Alblasserdam met bewoning vanaf de Middeleeuwen.

Daarnaast maakt het plangebied uit van gebied dat is aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder historisch karakter. Bij bescherming van een dorpsgezicht gaat het om het beschermen van de historische structuren. Dat betekent dat nieuwe gebouwen kunnen worden toegevoegd in een beschermd dorpsgezicht. Ook kan het gebruik van een gebouw veranderen, mits dit past in het historisch gegroeide karakter. Voor het slopen van gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht is een sloopvergunning vereist. Voordat de vergunning voor slopen wordt verleend, wordt de monumentencommissie om advies gevraagd.

Ten zuiden van het plangebied is een Rijksmonument aanwezig dat, afgezien van het feit dat het object niet binnen de grenzen van het plangebied ligt, een belangrijk object vormt waarmee rekening wordt gehouden met de toekomstige invulling van het plangebied.

Het gaat hierbij om de uit geklonken staal bestaande verkeersbrug over de rivier de Noord. De in 1939 voor verkeer geopende brug, maakte deel uit van de Rijksweg Rotterdam-Nijmegen (de huidige A15) en verving een pontveer. De brug is nagenoeg in de oorspronkelijk staat gebleven. Door de wijziging van het tracé van de A15, waardoor het verkeer door een tunnel en onder de rivier doorgaat, is de brug enkel in gebruik voor het lokale verkeer.

Vanaf het plein van het gemeentehuis is, over het plangebied, zicht op de boogbrug. Er is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen die ervoor zorgt dat deze zichtlijn gehandhaafd blijft.

3 Juridische planopzet

3.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' is opgesteld om de bestemming van de gronden op de kop van Haven Zuid te herzien. Het bestaand gebruik van de gronden in de noordwest hoek en het mogelijk maken van een aantal bouwwerken en een uitbreiding van de loods is door middel van voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting zijn de planbeschrijving en de verantwoording van het plan opgenomen. Voor wat betreft de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de juridische regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is de terminologie van de regels aangepast aan de terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Tenslotte voldoet het bestemmingsplan aan de landelijke standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

3.2 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen.

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor een scheepswerf. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het laden en lossen van goederen en zijn aan een scheepswerf ondergeschikte en gerelateerde detailhandel en bedrijvigheid toegestaan. De bedrijvigheid mag maximaal milieucategorie 2 hebben. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 toegestaan worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - containers' en 'specifieke vorm van bedrijf - scheepslift' zijn tevens respectievelijk containers en een scheepslift toegestaan.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen. Via een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van deze regel om overige bouwwerken in deze zone toe te staan.

Verkeer-Verblijfsgebied

De op de verbeelding voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn maximum hoogtes opgenomen in de voorschriften.

4 Haalbaarheid

4.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet wanneer het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst.

In het kader van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' en de ontwikkelingen die daarin mogelijk worden gemaakt is met Oceanco een raamovereenkomst afgesloten. Er wordt een nieuwe anterieure overeenkomst opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' mogelijk worden gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

4.2 Maatschappelijk

4.2.1 Inloopavond

Op 12 september 2013 is door jachtbouwer Oceanco en de gemeente een inloopavond voor omwonenden over de ontwikkelingen op het terrein van Oceanco georganiseerd. De avond is goed bezocht (circa 100 aanwezigen). Oceanco heeft inzicht gegeven in bouwproces. De meeste vragen gingen over de handhaving van de zichtlijnen zoals deze in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' zijn vastgelegd. In voorliggende herziening is de bescherming van de zichtlijnen gehandhaafd.

4.2.2 Vooroverleg

Daarnaast is het plan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties. Er zijn reacties binnen gekomen van de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Papendrecht, Rijkswaterstaat, Waterschap Rivierenland en de provincie.

De beide gemeenten informeren naar de invloed van de nieuwe ontwikkelingen op de geluidsruimte aan de Noord. Hiertoe is navraag gedaan bij de Omgevingsdienst en dit blijkt niet het geval. De mogelijkheden die de bestemming 'Bedrijf' biedt zijn al meegenomen in de vorige berekeningen zodat hier niets verandert. Op de Westpunt wordt alleen de bouw van containers mogelijk gemaakt zodat ook daar ondanks de bestemmingswijziging geen probleem zal ontstaan.

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat de afspraken die in het verleden zijn gemaakt over de westpunt in verband met het behoud van zichtlijnen terugkomen in dit bestemmingsplan en dat zij geen aanleiding hebben om opmerkingen te maken. Ook het waterschap en de provincie hebben geen bezwaren tegen voorliggend bestemmingsplan.

De provincie heeft verder aangegeven dat voor ondergeschikte detailhandel, met de inwerkingtreding van de Actualisatie 2012 van de Verordening Ruimte, een bovengrens van 200 m² geldt (artikel 9 lid 2 onder e). Deze bovengrens is opgenomen in de gebruiksregels van artikel 3.

4.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 november 2013 tot en met 26 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, eerste herziening' is op 4 maart 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.