

Voorontwerpbestemmingsplan

Haven Zuid, tweede herziening

gemeente Alblasterdam



Voorontwerpbestemmingsplan

Haven Zuid, tweede herziening

Gemeente Alblasserdam

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

september 2012

Projectgegevens:

TOE01-0251230-01D

REG01-0251230-01C

TEK01-0251230-01C

Identificatienummer:

NL.IMR0.0482.bphz02havenz065-vo02

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

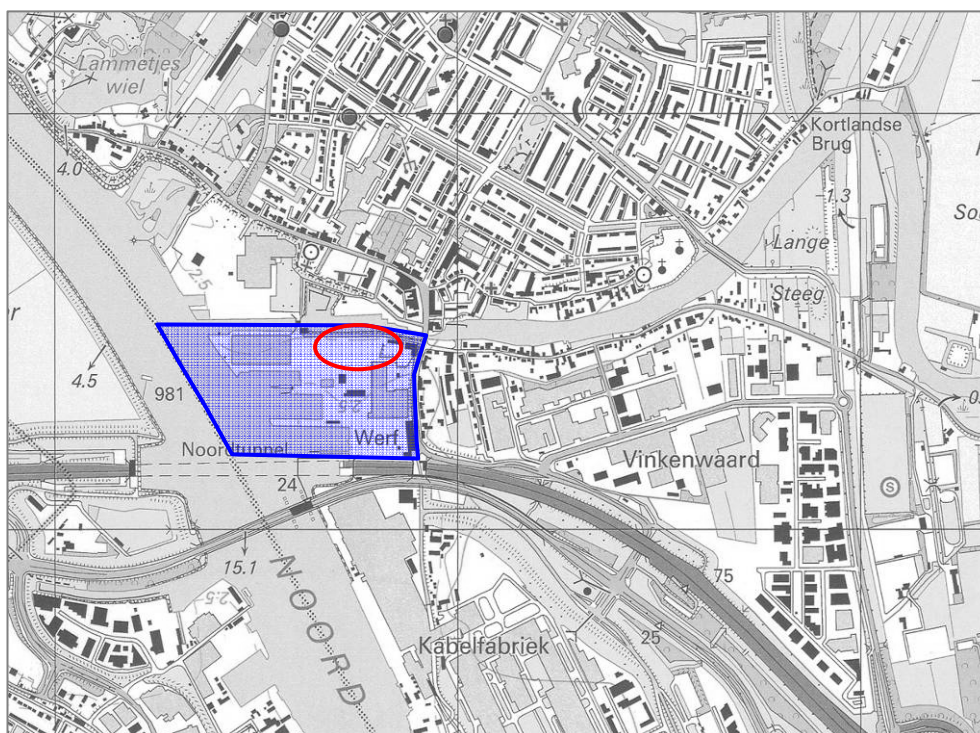
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Het plan	3
2.2	Verantwoording	8
3	Milieu- en planologische aspecten	11
3.1	Bodem	11
3.2	Relatie met de Wet geluidhinder	11
3.3	Luchtkwaliteit	13
3.4	Externe veiligheid	13
3.5	Waterhuishouding	14
3.6	Flora en fauna	15
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	15
3.8	Bedrijf en Milieuzonering	16
3.9	Distributie planologisch onderzoek	18
3.10	Verkeer en parkeren	18
3.11	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	21
4	Juridische planopzet	23
4.1	Plansystematiek	23
4.2	Bestemmingen	23
5	Haalbaarheid	25
5.1	Financieel	25
5.2	Maatschappelijk	25

Bijlagen:

- 1 Akoestisch onderzoek Royal House of Holland wegverkeer, Cauberg-Huygen 120531
- 2 Akoestisch onderzoek Royal House of Holland industrielawaai, ten gevolge van de zone 'Aan de Noord', Cauberg-Huygen 120608
- 3 Royal House of Holland te Alblasserdam onderzoek luchtkwaliteit, Cauberg Huygen, 23-06-2012
- 4 Aanvullend onderzoek waterhuishouding t.b.v. bestemmingsplan Haven Zuid, Royal House of Holland, 110629
- 5 Archeologisch onderzoek Haven Zuid te Alblasserdam, waarderend booronderzoek, ArcheoMedia BV, februari 2012



Plangebied in rood aangegeven op de nu vigerende bestemmingsplannen 'Haven Zuid' en 'Centrum'



plangebied bestemmingsplan 'Haven Zuid' (blauw vlak) en
locatie plangebied bestemmingsplan 'Haven Zuid, tweede herziening' (rode cirkel)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 12 november 2008 is het bestemmingsplan 'Haven Zuid' 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 is de realisering van het 'internationaal' concept 'Royal House of Holland' in de noordoostelijke punt van het havengebied.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' zijn de plannen voor het 'Royal House of Holland' verder uitgewerkt. De nu gepresenteerde plannen passen niet binnen de gestelde regels van de bestemming 'Centrum - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. De afwijkingen hebben betrekking op het aantal woningen, het aantal vierkante meters horeca en toeristisch/recreatieve functies en de interpretatie van het begrip 'toeristische en recreatieve voorzieningen'. Bovendien komt het nieuwe complex iets meer richting haven te liggen en wordt de parkeeroplossing buiten de genoemde bestemming en bebouwingsmogelijkheden gesitueerd.

Om het plan voor het 'Royal House of Holland' te kunnen realiseren is dan ook een herziening van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' nodig. Voorliggend herzieningsplan 'Haven Zuid, tweede herziening' biedt een actuele juridisch-planologische basis voor de nieuwe plannen voor 'Royal House of Holland'.

Daarnaast wordt binnen deze herziening de bestemming 'Verkeer - Verblijf' ruimer gemaakt. Terrassen en ambulante handel worden mogelijk gemaakt en ook de bouw van een grote fietsenstalling.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeelte van de gronden die waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid', namelijk de gronden in het noordoostelijk deel van het plangebied waarop de bestemmingen 'Centrum - Uit te werken', 'Verkeer en verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn opgenomen. De grenzen van het plangebied worden grotendeels gevormd door de Zuiderstek en de daaraan gesitueerde woningen (noordzijde), het hotel op de hoek Zuiderstek - Dam (oostzijde) en de scheepswerven van Oceanco en Van der Giessen-De Noord (zuid- en westzijde).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Centrum' en 'Haven Zuid'. Bestemmingsplan 'Haven Zuid' is op 12 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 30 juni 2009 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van

Zuid-Holland. Bestemmingsplan 'Centrum' is op 15 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

De plannen voor Royal House of Holland passen niet binnen de in de bestemmingsplannen genoemde regels. Daarom is voorliggend herzieningsplan opgesteld. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en op welke manier deze nu in het herzieningsplan worden geregeld.

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 beleids- 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.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

2.1.1 Structuurplan Haven Zuid (2005)

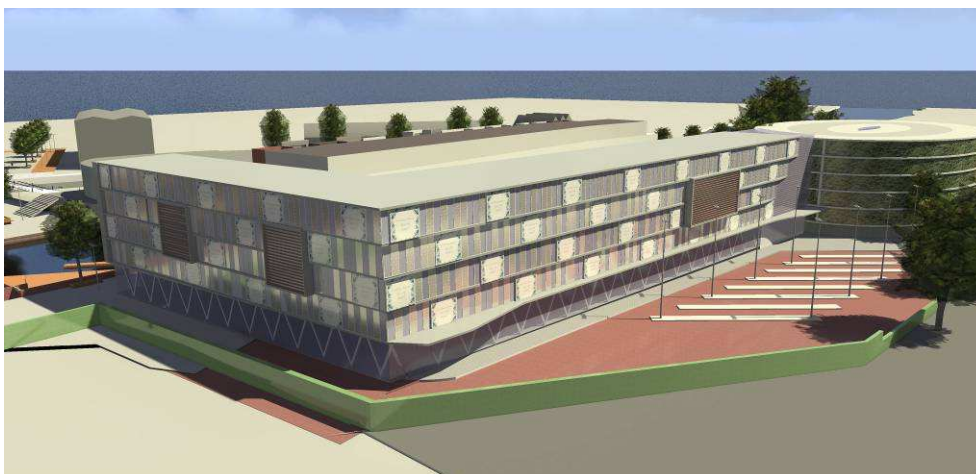
In 2005 is het Structuurplan Haven Zuid opgesteld, dat richting geeft aan de herontwikkeling van Haven Zuid. Haven Zuid wordt hierin als spil gezien, waar de toerist arriveert en per auto, touringcar, HOVD en over het water (cruiseschip/fast ferry/watertaxi) wordt verplaatst naar de toeristische attracties van de regio. Er wordt in dit structuurplan gedacht aan toeristische accommodaties en aanverwante stedelijke voorzieningen, het concept 'Royal House of Holland', horeca, toeristisch informatiepunt, hotel, locatie voor verhuur van fietsen, kano's en dergelijke en toeristisch gerelateerde detailhandel. Hierdoor zal nieuwe toeristische werkgelegenheid en dienstverlening ontstaan en de toestroom van toeristen naar Haven Zuid zal een aanvullende impuls geven aan de lokale en regionale economie. Bij een integrale ontwikkeling, waarbij woningen als 'kartrekker' kunnen fungeren voor een ontwikkeling, zal de aantrekkelijkheid van Haven Zuid toenemen. Tevens draagt integratie van woningbouw bij aan de levendigheid op alle momenten van de dag en verhoogt daarmee de beleving van de sociale veiligheid.

De zuid- en westzijde van het centrum van Alblasserdam krijgen een sterke impuls door de bouw van nieuwe woningen, appartementen en winkels. De ontwikkeling van Haven Zuid moet hier een logisch vervolg op geven. De noordoostelijke punt van het havengebied, grenzend aan het centrum van Alblasserdam, is aangewezen om invulling te geven aan de plannen voor de toeristische en aanverwante stedelijke voorzieningen.

2.1.2 Bestemmingsplan 'Haven Zuid'

Om de realisering van toeristische en aanverwante stedelijke voorzieningen mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' de bestemming 'Centrum – Uit te werken' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor:

- horeca;
- dienstverlenende bedrijven;
- maatschappelijke voorzieningen;
- toeristische en recreatieve functies;
- lichte bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2;
- aan bedrijvigheid ondergeschikte en productiegebonden detailhandel;
- wonen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen.



Visuals 'Royal House of Holland' zijde bedrijventerrein (CFC Architecten)

Waarbij voor het gebruik het volgende is geregeld:

- Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 40.
- De oppervlakte aan toeristische en recreatieve functies mag niet meer bedragen dan 2.500 m².
- De oppervlakte aan horeca mag niet meer bedragen dan 4.500 m².
- Het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 300 te bedragen.

2.1.3 Het concept 'Royal House of Holland'

Het 'Royal House of Holland' is een multifunctioneel toeristisch centrum met daarbij een hotel, een transferium en appartementen. Het 'Royal House of Holland' wordt gezien als de 'Poort tot Hollands Glorie' met in het bijzonder de vijf iconen: het Werelderfgoed Kinderdijk, de historische binnenstad van Dordrecht, het Nationaal Park de Biesbosch, de Zilverstad Schoonhoven en de Haven van Rotterdam.

De diverse toeristische stromen (circa 0,5 miljoen bezoekers per jaar) worden in het 'Royal House of Holland' opgevangen en gaan via het water naar de diverse bestemmingen. Het 'Royal House of Holland' wordt een toeristische topattractie, waar het Hollandse ambacht, op kwalitatief hoog niveau, centraal staat. Het toeristisch centrum 'Royal House of Holland' gaat een sfeer uitstralen van de Hollandse vindingrijkheid (verleden en heden) en de dynamiek van de Hollandse industrie. Er zal een gezamenlijk promotiebeleid gevoerd worden, in nauwe samenwerking met het hotel en de exploitanten van het centrum. Het 'Royal House of Holland' zal duidelijk op de kaart gezet moeten worden, zowel nationaal als internationaal.

2.1.4 Reden van de herziening

De tussen 2010 en 2012 uitgewerkte plannen voor het 'Royal House of Holland' passen niet binnen de gestelde regels van de bestemming 'Centrum - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. De afwijkingen - welke nodig zijn om de haalbaarheid van het plan te vergroten - worden hierna toegelicht. Bovendien komt het nieuwe complex iets meer richting haven te liggen en valt de voorgestelde parkeeroplossing buiten de genoemde bestemming en bebouwingsmogelijkheden. Voorliggend plan betreft daarom ook een herziening van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' en geen uitwerkingsplan conform de bestemming 'Centrum - Uit te werken'.

Horeca

In bestemmingsplan 'Haven Zuid' is voor de uitwerking van de plannen binnen de bestemming 'Centrum - Uit te werken' aangegeven dat het horecaoppervlak niet meer dan 4.500 m² mag bedragen. Dit oppervlak was gekoppeld aan het hotel dat hier is gepland. In de nieuwe plannen is binnen het 'Royal House of Holland'-concept, naast het hotel, ook voorzien in ruimte voor diverse restauratieve voorzieningen. Het hotel zal waarschijnlijk meer kamers bevatten maar zal qua oppervlak gelijk blijven. De benodigde oppervlakte aan horeca komt te liggen tussen de 4.500 en 9.000 m².



Visuals 'Royal House of Holland' zijde haven (CFC Architecten)

Het hotel, de restauratieve voorzieningen en de dancing zijn in voorliggend bestemmingsplan geregeld door opname van het begrip 'horeca' in de bestemmingsomschrijving. Het benodigde oppervlak is vastgelegd onder de specifieke gebruiksregels.

Toeristische en recreatieve functies en detailhandel in Dutch Design

Het 'Royal House of Holland' wordt gezien als een 'internationaal' detailhandelsconcept. De bedoeling is dat toeristen die naar bijvoorbeeld Kinderdijk zijn geweest, per boot naar dit verkooppunt worden gebracht, waar unieke ontwerpen en producten van Nederlandse bodem worden verkocht: het Dutch Design. Tevens vinden zij hier op het toerisme afgestemde souvenirs en streekgebonden producten. Het gaat hierbij o.a. om meubels, sieraden, juwelen en aardewerk. Dit concept heeft geen relatie met watergebonden, ter plaatse geproduceerd of branchegerelateerde detailhandel zoals opgenomen onder de bestemming 'Centrum - Uit te werken' in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'.

Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' voor toeristische en recreatieve functies, waaronder ook detailhandel, een maximaal oppervlak opgenomen van 2.500 m². Het nieuwe plan voorziet in een groter oppervlak voor deze functies. Het plan voorziet een behoefte van 2.500 tot 8.500 m² aan commerciële ruimten inclusief een overdekt plein/winkelplaza. Onder de gebruiksregels van het voorliggend bestemmingsplan is dan ook voor het oppervlak voor toeristische en recreatieve functies inclusief detailhandel een maximum opgenomen van 8.500 m².

Wonen

Het aantal te realiseren woningen bedraagt in het nieuwe plan voor het 'Royal House of Holland' meer dan hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van een maximaal aantal woningen van 40 met een oppervlakte van maximaal 4.800 m². Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in maximaal 90 kleinere appartementen binnen eenzelfde oppervlakte. Onder de gebruiksregels is dit aantal gewijzigd.

Overige functies uit bestemmingsplan 'Haven Zuid'

Naast het 'Royal House of Holland'-concept maakt het voorliggend plan ook ruimte voor havenfaciliteiten aangevuld met parkeervoorzieningen (ten behoeve van het geplande transferium). Er wordt voor gekozen om aansluiting te houden bij de bestemmingsplannen 'Haven Zuid' en 'Centrum'. Tevens is gekozen in het voorliggende bestemmingsplan alleen de in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' onder de bestemming 'Centrum - Uit te werken' genoemde functies over te nemen die ook een plek krijgen binnen het 'Royal House of Holland'-concept. Dit betreft de volgende functies:

- dienstverlenende bedrijven;
- maatschappelijke voorzieningen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen.

In het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is voor het transferium ((gebouwde) parkeervoorzieningen) aangegeven dat er ruimte moet worden gereserveerd voor minimaal 300 parkeerplaatsen. Dit aantal blijft in het voorliggend bestemmingsplan gelijk.

Bebouwingsmogelijkheden

Het nieuwe complex komt iets meer richting haven te liggen dan was voorzien in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' en valt hiermee gedeeltelijk binnen de vigerende bestemming 'Verkeer en verblijfsgebied', waarin geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen.

Het plangebied wordt met 114 m² vergroot richting de haven. In dit extra 'stukje' plangebied zal een arcade worden gerealiseerd, die een aanvulling vormt voor het kademilieu. Dit gedeelte van de bebouwing vormt een intermediair tussen de binnen- en de buitenruimte. Het heeft als functie de bezoekers beschutting te bieden tegen de weersinvloeden. Qua functiegebruik zal er in deze zone op de bovenliggende etages vooral buitenruimte worden gerealiseerd behorende bij de appartementen. Incidenteel zullen er ook woonfuncties komen. Dit om de levendigheid van het kademilieu te versterken.

Ook het transferium binnen het nieuwe complex wordt iets anders weergegeven dan was voorzien in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Hierdoor breidt het complex zich uit in de richting van de Brandweer en valt hiermee gedeeltelijk binnen de vigerende bestemming 'Verkeer en verblijfsgebied'. Hierin zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen.

In het voorliggend bestemmingsplan is het plangebied voor het 'Royal House of Holland' vergroot ten opzichte van het plangebied in het bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Hierbij is ook vastgelegd dat de arcade en het transferium kunnen worden gerealiseerd.

2.2 Verantwoording

2.2.1 Beleid

Omdat de plannen zodanig zijn gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' en gezien de tijd tussen vaststelling van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' en nu, is nagegaan welke in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' genoemde beleidsdocumenten nog actueel zijn, welke inmiddels zijn gewijzigd en hoe het nieuwe plan voor het 'Royal House of Holland' past binnen deze beleidskaders.

Rijksbeleid

De 'Nota belvédère' en de 'Beleidslijn grote rivieren' zijn nog steeds actueel. De nieuwe plannen passen binnen de kaders van deze beleidsdocumenten.

Provinciaal beleid

Het 'Streekplan Zuid-Holland Zuid' en de 'Nota regels voor ruimte' zijn vervangen door de 'Structuurvisie – Visie op Zuid-Holland' van de Provincie Zuid-Holland. Hierin wordt

niet direct ingegaan op Haven Zuid en het project 'Royal House of Holland'. Wel schrijft de Provincie voor dat er in de provincie Zuid-Holland ruimte moet zijn voor recreatie en toeristisch verblijf en vermaak. Eén van de speerpunten in de Structuurvisie is de bedrijvige delta. In de Structuurvisie staan optimale scheepvaart, versterking van water en landbouw en versterking van het aanbod voor recreatie en toerisme centraal. Dit wil de Provincie bereiken door het ontwikkelen van een volledig en gevarieerd recreatie-aanbod binnen en buiten de stad en het versterken van de bestaande culturele en toeristische voorzieningen.

Regionaal beleid

De beleidsdocumenten 'Ontwikkelingsvisie Shipping Valley Project Drechtsteden', 'Structuurvisie detailhandel en horeca Drechtsteden' (2002), de 'Nota ruimte geven' (2006) en 'Hollands Glorie, een totaalconcept' zijn nog steeds actueel. Ook binnen deze beleidskaders past het 'Royal House of Holland'-concept.

De 'Woonvisie regio Drechtsteden' van 2004 is vervangen door de nota 'Spetterend wonen in de Drechtsteden 2, woonvisie 2010-2020 Drechtsteden' van 2009 en het 'Jaarplan Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2010'. Met dit jaarplan wordt uitwerking gegeven aan het functioneren van de Drechtsteden als één stedelijk gebied. Eén van de belangrijkste doelen is ook hierin een zo groot mogelijke variatie te creëren in de woningvoorraad en woonmilieus, daarbij gebruik makend van de sterke punten binnen de regio, met name de ligging aan het water en in het groen, zoals Haven Zuid.

De nota 'Stedelijke Vernieuwing en Groene Contramal Drechtsteden' van 2000 is verder uitgewerkt in het 'Uitvoeringsprogramma Groenblauw Netwerk Drechtsteden' van 2008 waar de Drechtstraad eind 2008 mee heeft ingestemd.

De kern van dit programma is:

- meer groen in en om de Drechtsteden;
- ecologische zones worden met elkaar verbonden;
- meer ruimte voor waterberging.

Door de Drechtstraad wordt ingezet op Haven Zuid en het toeristisch recreatief knooppunt.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de nieuwe plannen voor het 'Royal House of Holland' mogelijk zijn binnen de kaders van het 'Uitvoeringsprogramma Groenblauw Netwerk Drechtsteden'.

Het 'Keur en Ontheffingsbeleid Waterschap Rivierenland' van 2007 is per 1 januari 2011 geactualiseerd. De inhoud voor wat betreft het voorliggend plan blijft gelijk en daarmee is het concept van het 'Royal House of Holland' niet in strijd met dit beleid.

Gemeentelijk beleid

Het 'Gemeentelijk waterplan Alblasserdam' (2006), de 'Structuurvisie detailhandel Alblasserdam' (2004), de 'Ruimtelijke toekomstvisie (2005-2015)', het 'Structuurplan Haven Zuid' (2005) en de 'Toeristische visie op hoofdlijnen (2004)' zijn nog actueel.

Ook binnen deze beleidskaders is het mogelijk het concept 'Royal House of Holland' te realiseren.

De 'Woonvisie Alblasserdam' van 1999 is in 2012 geactualiseerd. De 'Nota Wonen Alblasserdam 2012-2020, met een doorkijk tot 2025' houdt rekening met 47 appartementen op Haven Zuid.

In het nu voorliggende schetsontwerp van Royal House of Holland wordt uitgegaan van 90 appartementen bij gelijkblijvende oppervlakte van 4.800 m². De appartementen zijn kleiner geworden om in te kunnen spelen op de gewijzigde (verslechterde) woningmarktsituatie. Kleinere, goedkope appartementen verkopen beter in deze marktsituatie.

3 Milieu- en planologische aspecten

In het kader van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' zijn de diverse milieu- en planologische aspecten verantwoord door middel van onderzoek. Doordat het plan voor het 'Royal House of Holland' is gewijzigd, dient opnieuw te worden gekeken of het plan milieutechnisch en planologisch mogelijk is. Hieronder wordt per aspect aangegeven of er consequenties zijn voor het plan.

3.1 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Haven Zuid, zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken blijven voor dit bestemmingsplan onverkort van kracht.

3.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is akoestisch onderzoek (zie bijlage) uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels ter plekke van nieuwbouw in het plangebied Haven Zuid en in het bijzonder ter plekke van de bebouwing behorende tot het nieuw te bouwen Royal House of Holland.

Het onderzoek is noodzakelijk aangezien het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Haven, Dam, Ruigenhil, Marineweg, N915 en de A15. Als gevolg hiervan dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Blijkens de informatie van de gemeente Alblasserdam zijn de overige wegen rondom het bouwplan als een 30-km/uur zone ingericht. In de Wet geluidhinder is gesteld dat rondom deze wegen geen zone is gelegen. De geluidemissie van 30 km/uur wegen behoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet beoordeeld te worden. Op basis van het geluidbeleid van de gemeente Alblasserdam is tevens de geluidbelasting van 30 km/uur wegen in beeld gebracht.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van het verkeer op de Ruigenhil/Dam en de N915 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van objecten in het plan niet overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 48 dB;
- Ten gevolge van het verkeer op de Haven wordt in waarneempunt 1, 2 en 3 (gevels van de objecten) aan de noordzijde (met uitzondering van de 1e bouwlaag in waarneempunt 2 en de eerste vier bouwlagen van waarneempunt 3) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden;

- Ten gevolge van het verkeer op de Marineweg wordt in waarneempunt 13 aan de zuidzijde de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 49 dB;
- Ten gevolge van het verkeer op de A15 wordt op de 3e, 4e en 5e bouwlaag in waarneempunt 12 en 14 en de 5e bouwlaag in waarneempunt 13 aan de zuidzijde de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Verzocht wordt voor deze objecten een hogere waarde vast te stellen.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen, om een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te voorkomen, zijn bijvoorbeeld het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om vanwege financiële, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige redenen (effectieve) maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Industrielawaai

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is akoestisch onderzoek (zie bijlage) uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting vanwege Industrielawaai op de grenzen van objecten behorende tot het bestemmingsplan en (in het bijzonder) op gevels van het nieuw te bouwen Royal House of Holland op de locatie Haven Zuid te Alblasserdam. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van het actuele zonebeheermodel van industrieterrein 'Aan de Noord', dat door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid beschikbaar is gesteld.

Uit de berekeningen blijkt dat ter hoogte van de begrenzing van objecten aan de zuid- en westzijde van het plan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen ter plekke is mogelijk in combinatie met een scherm op korte afstand van de woningen. In de regels bij dit bestemmingsplan is bepaald dat geluidgevoelige functies uitsluitend in gebruik mogen worden genomen nadat geluidsschermen zijn opgericht conform het Besluit hogere waarden d.d. PM. In de rapportage is tevens aandacht geschonken aan de maximale geluidniveaus die ter plaatse van de nieuwbouw zullen worden veroorzaakt. Deze niveaus kunnen van belang zijn bij beoordeling van het binnenniveau.

De nieuwbouw in het plan heeft vanwege de afschermende werking een positieve invloed op de geluidbelasting bij een aantal bestaande woningen. Om dit inzichtelijk te maken zijn voor de woningen Zuiderstek 14, 16, 18 en 20 (rekenpunt w176 en w177) geluidberekeningen uitgevoerd voor de bestaande situatie en de toekomstige situatie inclusief nieuwbouw. Uit de berekeningen blijkt dat ter hoogte van de bestaande woningen aan de Zuiderstek de geluidbelasting afneemt van 49 tot 45 dB(A).

3.3 Luchtkwaliteit

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteitsaspecten (zie bijlage) die samenhangen met de voorgenomen ontwikkeling van het plan 'Royal House of Holland' te Alblasserdam.

Bij het berekenen van de concentraties luchtverontreinigende stoffen is uitgegaan van de uitgevoerde verkeersstudie naar het effect van de ontwikkeling van 'Royal House of Holland' op de verkeersstromen in de omgeving van het plangebied. In deze verkeersstudie is rekening gehouden met een voorrangskruising ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied op de Ruigenhil/Dam.

Uit het onderzoek volgt dat ontwikkeling van 'Royal House of Holland' niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof en NO₂. Dalende achtergrondconcentraties en schonere voertuigemissies leiden ertoe dat de concentraties na 2012 verder afnemen. Uit de berekeningen volgt verder dat de netto toename van de concentraties fijn stof en NO₂ in het scenario met ontwikkeling van 'Royal House of Holland' ten opzichte van de autonome ontwikkeling van het bestemmingsplan Haven Zuid verwaarloosbaar is (< 0,1 µg/m³).

Gelet op bovenstaande bevindingen vormt de Wet luchtkwaliteit, zelfs bij een worst-case invulling van de diverse relevante uitgangspunten, geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan 'Royal House of Holland'.

3.4 Externe veiligheid

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, overlijdt aan de gevolgen van een ongeval als gevolg van die risicovolle activiteit. Voor de ruimtelijke ordening zijn het plaatsgebonden risico van 10⁻⁵ en 10⁻⁶ per jaar relevant. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de afstand, die aangehouden moet worden tussen de risicobron en kwetsbare functies in de omgeving, zoals woonbebouwing.

PR normen Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Situatie	Type object	PR>10 ⁻⁵	10 ⁻⁵ >PR>10 ⁻⁶	PR<10 ⁻⁶
Bestaand	Kwetsbaar	Saneren binnen 3 jaar	Saneren voor 2010	Toegestaan
	Beperkt kwetsbaar	Mag blijven	Mag blijven	Toegestaan
Nieuw	Kwetsbaar	Verboden	Verboden	Toegestaan
	Beperkt kwetsbaar	Verboden, tenzij	Verboden, tenzij	Toegestaan

PR normen Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS).

Situatie	Type object	$PR > 10^{-5}$	$10^{-5} > PR > 10^{-6}$	$PR < 10^{-6}$
Bestaand	Kwetsbaar en Beperkt kwetsbaar	Knelpunt	Knelpunt	Toegestaan
Nieuw	Kwetsbaar	Verboden	Verboden	Toegestaan
	Beperkt kwetsbaar	Verboden, tenzij	Verboden, tenzij	Toegestaan

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Met het groepsrisico wordt aangegeven of er als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat er een grote groep personen blootgesteld wordt. De norm van het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan Haven Zuid is de externe veiligheid onderzocht. Geconcludeerd is dat er binnen deze PR-contour van de Grote Beer geen nieuwe kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, mogen worden gepland. Dit is ook niet het geval bij de herziening van het bestemmingsplan.

3.5 Waterhuishouding

Naar aanleiding van de gewenste aanpassingen op het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is onderzocht of nog uitbreiding van het bestaande onderzoek voor de waterparagraaf noodzakelijk is.

Er is in 2009 door Adcim BV een (concept) rioleringsplan opgesteld voor het plangebied. In dit rioleringsplan 'Haven Zuid Alblasserdam' zijn zowel de bebouwde delen (nieuw dakoppervlak) als het af te koppelen verhardingsoppervlak (terreinverharding) voor 100% meegenomen voor het afvoerend oppervlak voor de RWA (regenwaterafvoer).

De gewenste aanpassingen op het bestemmingsplan hebben geen invloed op de totale oppervlakte van het plangebied, bestaande uit af te koppelen verhardingsoppervlak en dakoppervlak nieuwbouw gelijk aan het stedenbouwkundig ontwerp, zodat het totaal afvoerend oppervlak niet zal afwijken van de gegevens conform het rioleringsplan van Adcim BV en de eerder opgestelde memo.

Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek geeft met betrekking tot de waterhuishouding voldoende weer dat er geen grote afwijkingen zijn. De contour van het plangebied is niet gewijzigd en de verhouding tussen dakoppervlak nieuwbouw en verhard oppervlak binnen dit plangebied hebben geen consequenties voor het rioleringsplan. Derhalve is er geen aanleiding om nader onderzoek in het kader van de waterparagraaf uit te voeren.

3.6 Flora en fauna

Voor het bestemmingsplan Haven Zuid is een verkennend onderzoek naar de flora en fauna uitgevoerd (Croonen Adviseurs, 2007). In het kader van de herontwikkeling van Haven Zuid is inzicht in de aanwezige natuurwaarden gewenst en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Op basis van het verkennend onderzoek is geconstateerd dat, hoewel de regio rijk is aan natuurwaarden, de locatie van het initiatief geen bijzondere beschermde natuurwaarden herbergt door de ruimtelijke ligging in een relatief dicht bebouwd gebied en het intensieve grondgebruik. Waardevolle biotopen liggen overwegend buiten het plangebied.

Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen dus naar verwachting eenvoudig worden voorkomen, waardoor er geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn.

Conclusie

Dit onderzoek blijft voor dit bestemmingsplan onverkort van kracht.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Naar aanleiding van het voornemen van de gemeente Alblasserdam om het bestemmingsplan van de onderzoekslocatie te wijzigen heeft ArcheoMedia BV, in opdracht van de gemeente Alblasserdam, eerder een inventariserend veldonderzoek met boringen uitgevoerd (ArcheoMedia Rapport A08-462-I). Hierbij werd een vindplaats aangetroffen, bestaande uit een bot- en houtskoolhoudende laag op een diepte van 1,5-2,5 m-NAP.

Omdat de vindplaats onder het voorgenomen ontgravingsniveau van de werkzaamheden lag, werd geadviseerd om de laag in situ te behouden. De vindplaats werd alleen bedreigd door de voorgenomen heiwerkzaamheden. Dienaangaande werd een planaanpassing geadviseerd, door het benodigde aantal heipalen tot een minimum te beperken en door het gebruiken van niet grondverdringende palen (verbuisde schroefpalen). Tevens werd geadviseerd om de aard en datering van de vindplaats nader vast te stellen door een botanisch onderzoek en door ¹⁴C-datering.

Ten behoeve van de nadere onderzoeken zijn in februari 2012 twee nieuwe boringen uitgevoerd, waaruit twee grondmonsters van de laag zijn genomen. Het botanisch onderzoek wijst op de aanwezigheid van een elzenbroekbos en open moerasomstandigheden. In de monsters zijn fragmenten houtskool aangetroffen en een fragment verbrand graan, mogelijk spelt of rogge. Het spectrum aan archeologische indicatoren uit dit en het voorgaande booronderzoek, alsmede de ruimtelijke verspreiding ervan, duiden op een nederzettingscontext.

De twee ¹⁴C-dateringen die zijn uitgevoerd op plantaardig materiaal uit de laag dateren de vindplaats in de periode 400-550 na Chr., op de overgang tussen de laat-Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. Vindplaatsen uit deze periode zijn zeldzaam in het rivierengebied rondom Alblasserdam, evenals in de rest van Nederland.

Conclusie

Het beleid inzake archeologie is gericht op behoud in situ. Indien de vindplaats in de toekomst bedreigd wordt door ontgraving - dit is indien er dieper gegraven wordt dan 1,2 m-NAP - dan dient de vindplaats voorafgaand aan de ontgraving onderzocht te worden door middel van een proefsleuf.

Ter bescherming van deze waarden is in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' opgenomen waarin tevens een aanlegvergunningenstelsel is opgenomen.

3.8 Bedrijf en Milieuzonering

Ruimtelijke ordening beoogt zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te creëren. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Bovendien biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Deze situatie kan bereikt worden door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten (milieuzonering).

In voorliggend bestemmingsplan worden evenals in het vigerende bestemmingsplan 'Haven Zuid' woningen voorzien. Daarnaast zijn in het gebied, dan wel in de directe omgeving, bedrijfsactiviteiten aanwezig of voorzien.

Voor de milieuzonering is hier gebruikt gemaakt van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. Deze methode is in Nederland algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor de verschillende onderscheiden bedrijfsactiviteiten worden voor de aspecten geluid, geur, gevaar en stof, richtafstanden gegeven die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'; voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd voor de aspecten geluid, geur en stof.

In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype (in m)	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in de directe omgeving van een gezoneerd industrieterrein, het centrum van Alblasterdam en een drukke ontsluitingsweg. Het gebied is daarom te kenmerken als een 'gemengd gebied'.

In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven aanwezig. Het gaat dan veelal om bedrijven met een lage milieucategorie, die geen beperking opleveren voor het woon- en leefklimaat in het plangebied, zoals bijvoorbeeld een café, een schildersbedrijf of een bankkantoor. Een drietal bedrijven ligt direct naast het plangebied en kunnen daarom relevant zijn. Deze bedrijven staan in onderstaande tabel weergegeven en worden daarna beschouwd in het kader van de milieuzonering.

Naam	Adres	Milieucategorie
Alblasterdam Yachtbuilding B.V., scheepswerf	Zuiderstek 40	5.1
Brandweerkazerne	Dam 4	3.1
Offsetdrukkerij Haveka B.V.	Dam 55	2

Voor de brandweerkazerne is de richtafstand 30 meter en voor de offsetdrukkerij 10 meter. Aan beide afstanden wordt voldaan. Voor de scheepswerf is de richtafstand op basis van de milieucategorie 300 meter.

Het meest bepalende aspect voor de richtafstand van een scheepswerf is geluid (industrielawaai). De scheepswerf ligt op een voor geluid gezoneerd industrieterrein. Het aspect Industrielawaai is in dat kader zorgvuldig onderzocht en afgestemd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de te bouwen woningen wettelijk mogelijk zijn.

Voor de overige milieuaspecten (geur, stof en gevaar) wordt een richtafstand van 50 meter gehanteerd. De afstand tussen de voor deze aspecten relevante bedrijfsactiviteiten en de bestemming, die woningen toelaat voldoet aan deze richtafstand. Bij deze bepaling is uitgegaan van de situatie bij het bedrijf zoals die is vastgelegd in de Milieuvergunning. Het betreft dan de afstand tussen de emissiepunten van de spuitcabines en het gritstralen (aspecten geur en stof) en de PGS opslag van onder andere gas- en zuurstofflessen (gevaar). Bij de Milieuvergunningverlening en de daaraan verbonden voorschriften is ook rekening gehouden met deze aspecten in relatie tot woningen in de omgeving.

Milieubelastende activiteiten in het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de vestiging mogelijk van onder andere horeca, detailhandel en dienstverlenende bedrijven. In het gebied wordt om een bepaalde levendigheid tot stand te brengen bewust functiemenging nagestreefd.

Bovengenoemde functies lenen zich volgens de VNG handreiking in zijn algemeenheid goed voor vestiging in een gebied met functiemenging zonder dat die menging ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat.

3.9 Distributie planologisch onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan maakt de vestiging mogelijk van verschillende vormen van detailhandel. Enerzijds betreft het detailhandel afgestemd op toerisme en anderzijds detailhandel afgestemd op de overstapfunctie van het transferium.

Toerisme

Het 'Royal House of Holland' wordt gezien als een 'internationaal' detailhandelsconcept. De bedoeling is dat toeristen die naar bijvoorbeeld Kinderdijk zijn geweest, per boot naar dit verkooppunt worden gebracht, waarin unieke ontwerpen en producten van Nederlandse bodem worden verkocht: het Dutch Design. Het gaat hierbij o.a. om meubels, sieraden, juwelen en aardewerk. Tevens vinden zij hier op het toerisme afgestemde souvenirs en streekgebonden producten. Aansluitend vervolgen zij hun reis.

Overstappunt

Het 'Royal House of Holland' is naast overstappunt voor toeristen ook een overstappunt voor forenzen. Om hen enigszins behulpzaam te zijn, zullen hier in vergelijking met een willekeurig NS-station elders in het land, winkels voor dagelijkse goederen mogelijk een plek krijgen.

3.10 Verkeer en parkeren

Op 29 mei 2012 is door de gemeenteraad het 'Wegencategoriseringsplan Gemeente Alblasserdam' vastgesteld.

In het Wegencategoriseringsplan is aangegeven dat de gemeente kiest voor een leefbare en bereikbare gemeente. Er wordt daarvoor een evenwicht gekozen tussen erf-toegangswegen waar 'verblijven' centraal staat en gebiedsontsluitingswegen waar 'verplaatsen' vertrekpunt is. Hiermee wordt het begrip 'duurzaam veilig' vertaald naar de lokale situatie. 'Duurzaam veilig' richt zich in essentie op het voorkomen van verkeersonveiligheid in plaats van deze achteraf te bestrijden.

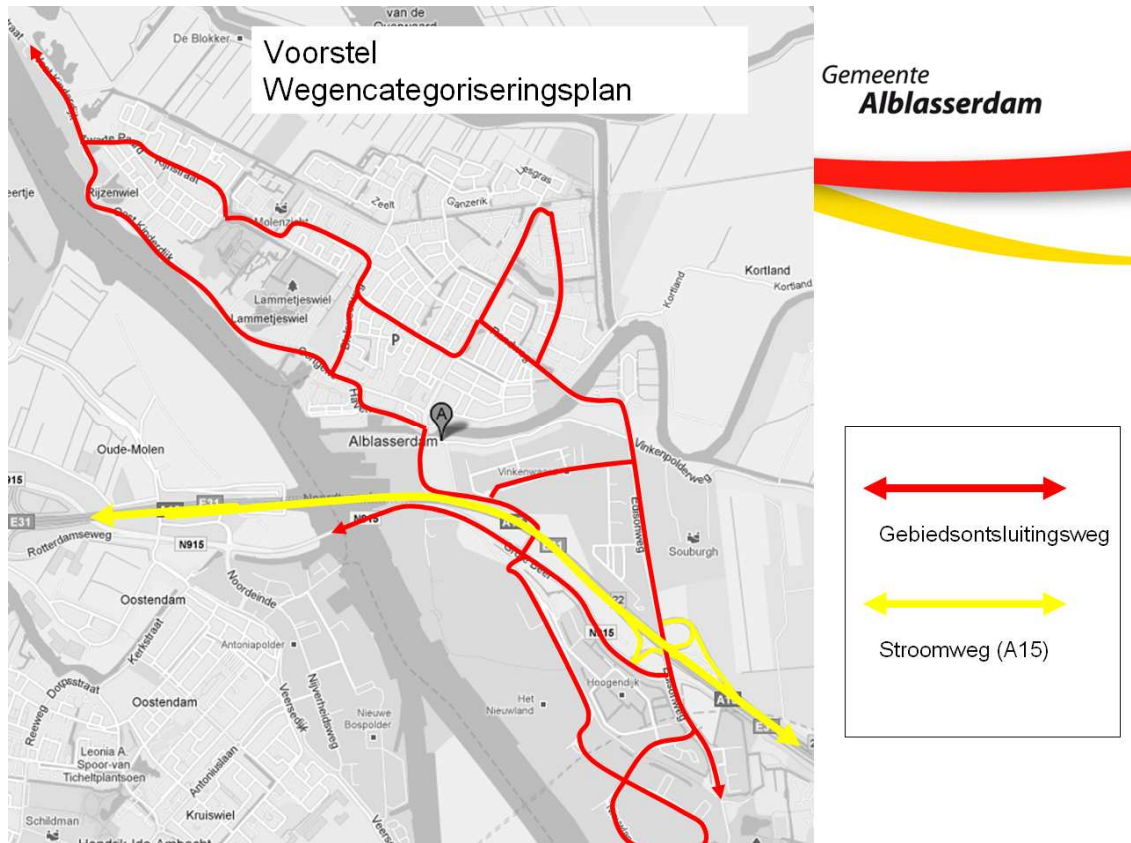
Bereikbaarheid

Het plangebied 'Haven Zuid' wordt ontsloten door de Ruigenhil/Dam, Zuiderstek en Marineweg. De Ruigenhil/Dam is in het Wegencategoriseringsplan gedefinieerd als een gebiedsontsluitingsweg. De Zuiderstek en de Marineweg zijn in het Wegencategoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen.

De Zuiderstek wordt autoluw en is enkel bedoeld voor het ontsluiten van de bestaande woningen en het bestaande hotel. De Marineweg vormt de belangrijkste interne ontsluiting van 'Haven Zuid'. Oceanco, het Royal House of Holland en de nieuwbouwappartementen worden via de Marineweg ontsloten.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' is de verkeersaantrekkende werking van het plan onderzocht. Hierbij is gebruik gemaakt van de Regionale Verkeers- en MilieuKaart (RVMK) Drechtsteden welke in september 2010 is

opgeleverd. Het verkeersmodel is gekalibreerd op basis van verkeerstellingen, waarvan onder andere een telpunt op de Ruigenhil/Dam. De uitgevoerde berekeningen met het verkeersmodel vormen eveneens de basis voor het akoestisch onderzoek en het onderzoek naar de luchtkwaliteit. In de uitgangspuntennotitie 'Verkeersberekeningen Haven Zuid ten behoeve van herzien bestemmingsplan' zijn alle uitgangspunten voor de verkeersberekeningen vastgelegd.



Wegencategorisering, zoals opgenomen in het Wegencategoriseringsplan

Op basis van de berekeningen met het verkeersmodel kan geconcludeerd worden dat:

- er in de huidige situatie over de Ruigenhil/Dam ongeveer 18.000 motorvoertuigen per etmaal rijden. Gezien deze hoge verkeersintensiteit is de categorisering als gebiedsontsluitingsweg zonder meer passend;
- de verkeershoeveelheden op de Marineweg en Zuiderstek overeen komen met de verkeershoeveelheden die bij een erftoegangsweg passen;
- als gevolg van de autonome groei van het wegverkeer in de toekomst de verkeersdruk op de Ruigenhil/Dam verder zal toenemen;
- op de route Grote Beer-De Helling- Ruigenhil-Dam (tot aan het kruispunt Marineweg/Dam) het verkeer zal toenemen als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan;
- op de route Haven-Cortgene-Oost Kinderdijk de verkeersintensiteiten als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan 'Haven Zuid' niet zullen toenemen.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, gaat de gemeente Alblasserdam uit van de gemiddelde parkeercijfers conform de CROW richtlijn.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Haven Zuid is een parkeerbalans opgesteld. In de onderstaande tabel zijn de parkeernormen welke voor het bestemmingsplan Haven Zuid worden gehanteerd, weergegeven. In tabel 2 zijn de aanwezigheidspercentages weergegeven voor het Bestemmingsplan Haven Zuid.

Functie	Parkeernorm	Per eenheid	Opmerking
Woning goedkoop	1,4	Woning	Overeenkomstig gemiddelde parkeercijfers CROW voor goedkope woningen
Hotel	1	Kamer	Deze norm is gelijk aan gemiddelde parkeercijfers CROW
Royal House of Holland (non food)	3,3	100 m ² bvo	Overeenkomstig gemiddelde parkeercijfers voor een wijk-/buurt-/dorpcentrum
Royal House of Holland (food)	5	100 m ² bvo	Overeenkomstig gemiddelde parkeercijfers CROW voor café/bar/cafetaria

Tabel 1: Parkeernormen Haven Zuid

Functie	Werkdag			Koop-avond	Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond		middag	avond	middag
Woning	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
Hotel	50%	60%	100%	100%	60%	60%	70%
Royal House of Holland (non food)	90%	90%	20%	85%	100%	100%	100%
Royal House of Holland (food)	90%	90%	90%	85%	100%	100%	100%

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages

Functie	Werkdag			Koop- avond	Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond		middag	avond	middag
Woning	33	40	66	60	40	40	47
Hotel	55	66	110	110	66	66	77
Royal House of Holland(non food)	156	156	35	147	173	173	173
Royal House of Holland (food)	27	27	27	25	30	30	30
Totaal	271	289	238	342	309	309	327

Tabel 3: Parkeerbehoefte Haven Zuid

In tabel 3 is de behoefte aan parkeerplaatsen weergegeven. Op grond van de parkeerbehoefte van maximaal 342 parkeerplaatsen en het aanbod van 355 parkeerplaatsen, kan geconcludeerd worden dat in het plangebied 'Haven Zuid' voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om op het drukste moment in de totale parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bereikbaarheid voldoet het bestemmingsplan aan het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in het Wegencategoriseringsplan.

In het plangebied worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd om in de totale behoefte te voorzien.

3.11 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Naar verwachting zijn er geen kabels en leidingen in en in de omgeving van het plangebied aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Voor aanvang van de graafwerkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan bij de betrokken leidingbeheerders.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, tweede herziening' is opgesteld om de gronden met de uit te werken centrumbestemming te herzien. De plannen voor deze gronden zijn nu nader uitgewerkt, maar passen niet geheel binnen de uitwerkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Haven Zuid'. Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, tweede herziening' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de 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 de 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 2008 (SVBP 2008).

4.2 Bestemmingen

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

Centrum

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor horeca in categorieën 1, 2, 3 en 4, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, toeristische en recreatieve voorzieningen, detailhandel waaronder detailhandel in Dutch Design en branchegerelateerde en streekgebonden producten, wonen, aan-huis-verbonden beroepen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, (gebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij de op de verbeelding aangegeven en in de regels genoemde bouwhoogten en woningaantal in acht moeten worden genomen.

Verder zijn in de regels specifieke regels voor het gebruik van de gronden opgenomen, zoals onder andere het maximaal aantal vierkante meters dat voor een specifieke functie mag worden gebruikt. Tevens is bepaald dat geluidgevoelige functies uitsluitend in gebruik mogen worden genomen nadat geluidsschermen zijn opgericht conform het Besluit hogere waarden d.d. PM.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is gelegd op de Zuiderstek. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, terrassen en standplaatsen voor ambulante handel mogelijk, alsmede voorzieningen voor laden en lossen en groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De in het bestemmingsplan 'Haven Zuid' opgenomen bebouwingsvrije zone is ook in deze bestemming weer opgenomen. Met inachtneming van deze bebouwingsvrije zone is binnen deze bestemming de bouw van één fietsenstalling in één bouwlaag mogelijk.

Waarde Archeologie (dubbelbestemming)

De op de verbeelding voor Waarde - Archeologie (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

De archeologische waarden worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Hierin worden regels opgenomen voor wat betreft het uitbreiden van bebouwingmogelijkheden en ingrepen in de bodem.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De op de verbeelding voor 'Waterstaat - Waterkering' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering, verhardingen en groenvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen met inachtneming van de bijbehorende bebouwingsregels, mits de belangen van de instandhouding en/of bescherming van de waterkering niet worden geschaad. Over de bebouwing van deze gronden wint het bevoegd gezag advies in bij de dijkbeheerder, i.c. het Waterschap Rivierenland.

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

Het bestemmingsplan 'Haven Zuid, tweede herziening' legt de realisatie van het 'Royal House of Holland' vast.

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

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 indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal wordt vastgelegd door middel van een realisatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Haven Zuid, tweede herziening' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd.

Na inspraak en vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.