

Toelichting

Bestemmingsplan 'Oost – Kinderdijk 209' gemeente Alblasserdam

Ontwerp december 2020

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	3
1.2 Ligging plangebied.	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande en beoogde situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Het gebied	6
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Nieuwe situatie	
3. Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal beleid	22
3.5 Gemeentelijk beleid	23
4.Kwaliteit van de leefomgeving	26
4.1 Bodem	26
4.2 Geluid	26
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	28
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Waterhuishouding	31
4.7 Flora en fauna	34
4.8 Verkeer	37
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.10 Kabels en leidingen	43
4.11 Milieueffectrapportage/vormvrije mer	43
4.12 Duurzaamheid	44
5. Juridische plantoelichting	45
6. Uitvoerbaarheid	46
7. Vooroverleg en zienswijzen	47

Bijlagen:

Bijlage 1: archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, mei 2018 door SOB Research;
 Bijlage 2: bodemonderzoek Dordrecht Research d.d. 18 juli 2018;
 Bijlage 3: ecologische Quicksan BEC d.d. 19 januari 2019;
 Bijlage 3a: vleermuisonderzoek Bureau Stadsnatuur d.d. 5 oktober 2020;
 Bijlage 4: akoestisch onderzoek Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 25 januari 2019;
 Bijlage 5: Vormvrije mer

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

De eigenaar van het perceel Oost Kinderdijk 209 (hierna: initiatiefnemer) wil het bedrijfsp perceel Oost Kinderdijk 209 omvormen tot een woongebied. Het perceel is tot op heden bedrijfsmatig in gebruik geweest. De woningen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan omdat op het perceel de bestemming 'Bedrijf' rust. Om de woningen te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C, nummer 0414, groot 4308 m². Het plangebied perceel industrie/wonen is groot 2.634m². De overige gronden is natuur.



Figuur 1.1: globale tekening plangebied met rode omlijning

1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de bebouwde kom van Alblasserdam. Het plangebied is hierna aangegeven.



Figuur 1.2: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Het (vigerende) bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam. Dit bestemmingsplan is op 31 maart 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt. De planlocatie heeft de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast zit er op een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' en 'Waarde – Archeologie 2,3,4 en 8' en een gebiedsaanduiding overige zone – 'beschermd dorpsgezicht'.



Figuur 1.3: verbeelding geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Bestaande en beoogde situatie

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Kwaliteit van de leefomgeving

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Vooroverleg en zienswijzen

2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Het gebied

Alblasserdam ligt in de provincie Zuid- Holland in de polder van de Alblasserwaard. Deze streek wordt gekenmerkt door de ligging aan een groot aantal Rivieren, de Lek, de Merwede en de Noord. Alblasserdam is, zo als de naam al aangeeft, ontstaan op de plek waar de Alblas is afgedamd voor deze de rivier de Noord zou binnenstromen. De oudste bebouwing van het dorp is daardoor te vinden op de dijken langs de Noord. De planlocatie ligt aan de Oost Kinderdijk. De huidige omgeving heeft een dorps en groen karakter met het nabijgelegen Park Huis te Kinderdijk en de achterliggende griend.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er op de planlocatie verharding en bedrijfsbebouwing aanwezig. De bebouwing wordt gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwe woningen. Het betreft een bedrijfsverplaatsing van het aannemersbedrijf naar een meer industriële omgeving.



Figuur 2.1: luchtfoto omgeving plangebied.

2.4 Nieuwe situatie

Door het verdwijnen van de bestaande bedrijfshuisvesting ontstaat er een mogelijkheid om een aantal woningen te realiseren. Met het ontwerp hebben wij getracht relatie te zoeken met het huidige landschap en omgeving. Met name in de keuze van materialen is goed gekeken naar de huidige omgeving. De huidige omgeving heeft een dorps en groen karakter met het nabijgelegen Park Huis te Kinderdijk en de achterliggende griend. In het ontwerp is zorgvuldig gekeken om de woningen op een logische wijze te situeren zodat het aansluit bij de naast gelegen bebouwing. De plannen voegen zich op een bijzondere

en passende wijze op de locatie en er ontstaat een herkenbaar en op elkaar afgestemd rijtje woningen.

Woningbouw.

In de nieuwe situatie worden er in het gebied zes grondgebonden woningen gerealiseerd, twee vrijstaande woningen en vier woningen die aaneen gebouwd worden. Er zijn vier type woningen A alternatief, A, B en C. Door de woningen in hoogte af te laten lopen blijft de zichtlijn vanaf de dijk in tact. Dit is te zien op onderstaande figuur.

De voorgenomen bouwhoogtes zorgen voor een passende invulling binnen de zichtlijn van Oost-Kinderdijk 221. De bouwhoogtes sluiten goed aan bij de bestaande bouwhoogtes en het hoogste punt van de bestaande bebouwing niet wordt overschreden. Het plan is in 2015, 6 februari 2018 en 27 augustus 2019 behandeld door de Erfgoedcommissie. Er zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd sinds het eerdere principeverzoek. De ontsluiting is geregeld vanaf de dijk. Er is een woning minder en de woning van de heer Hardam, Oost-Kinderdijk 209 blijft gehandhaafd. Er wordt verbinding gezocht met het park. Daarnaast is conform het advies van 2019 de kap van de woning verwijderd. De commissie is positief over het plan.

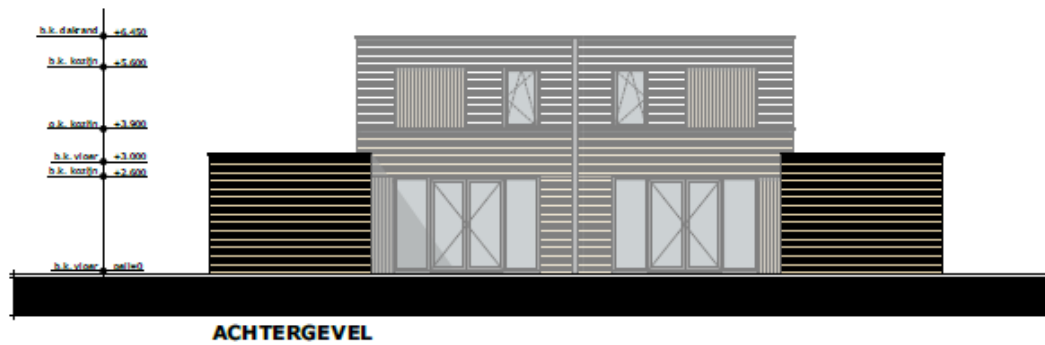
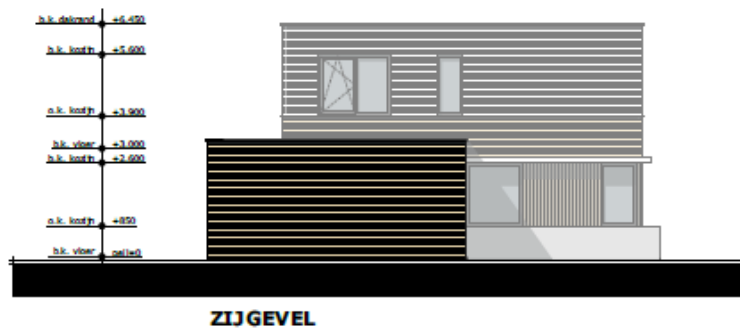
Om de privacy voor omliggende percelen te waarborgen zijn de plattegronden op de eerste verdieping van de woning gewijzigd. Nu is het mogelijk om de gehele achtergevel geblindeerd uit te voeren. Hierdoor is inkijk vanaf de woningen op de naastliggende percelen niet meer mogelijk. Daarnaast mogen er geen dakkapellen of dakopbouwen worden gerealiseerd.

Voor de maximale nokhoogte wordt de nieuwbouw van Oost- Kinderdijk 221 aangehouden.



Figuur 2.2: totaal gevelbeeld

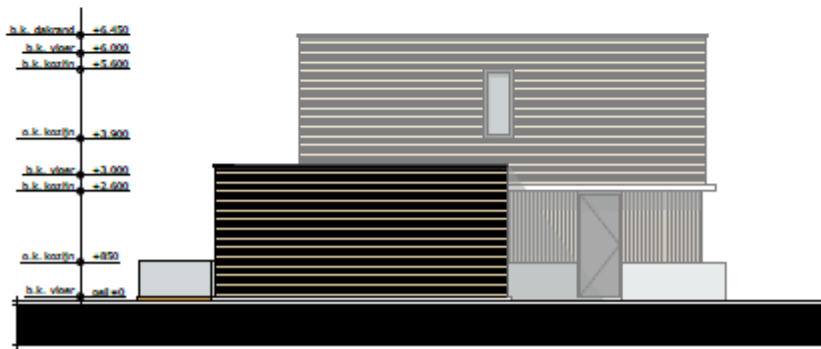
Type A



Type A'



VOORGEVEL



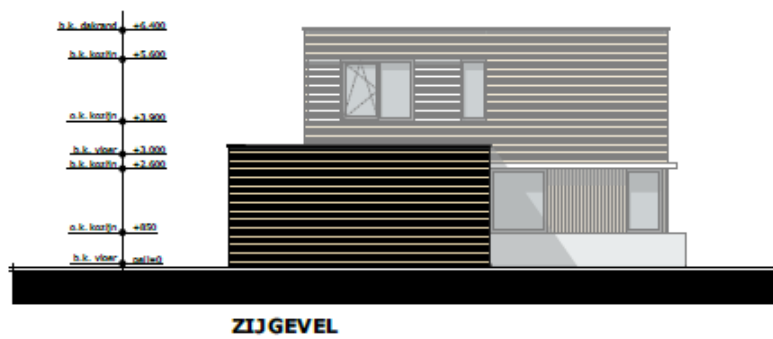
ZIJGEVEL



ZIJGEVEL

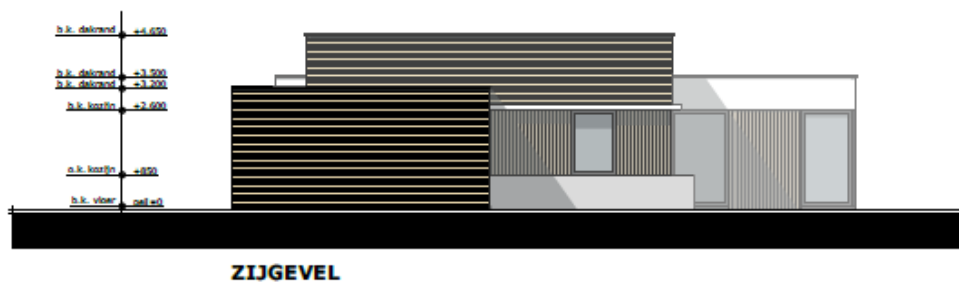


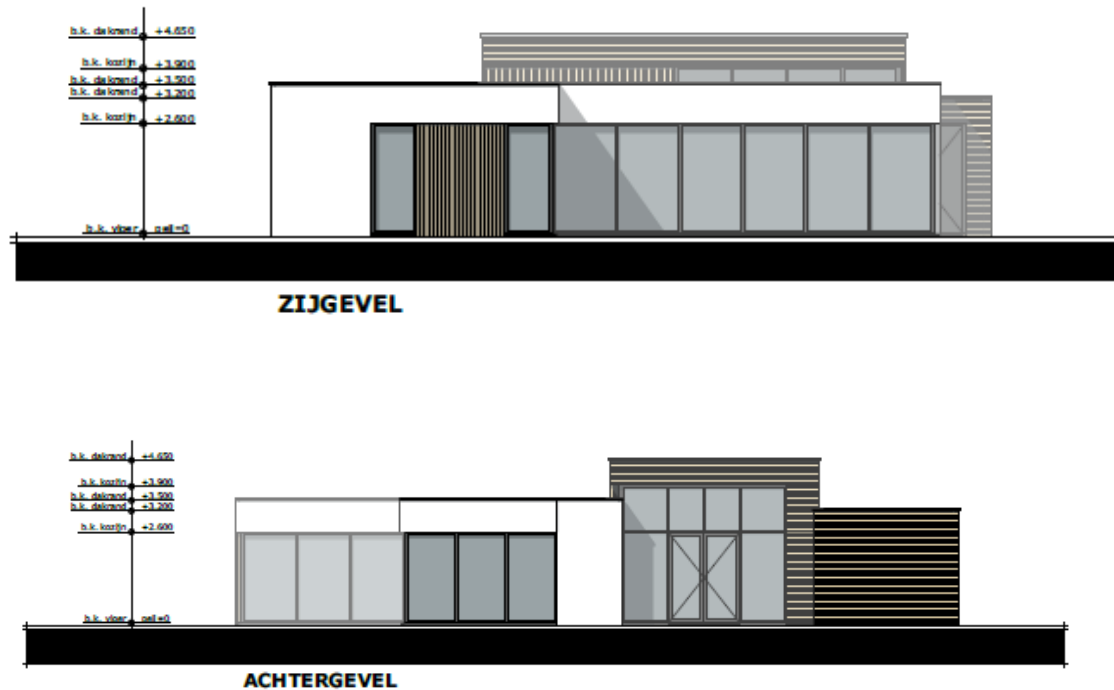
Type B





Type C





Figuur 2.3: tekeningen impressie woningtypen

Alle woningen worden voorzien van een warmtepomp, geïntegreerde zonnepanelen en de platte daken van een vegetatiedak. Het plan wordt uitgevoerd met licht zandkleurig metselwerk en antraciet kozijnen.



Figuur 2.4 impressie woningbouwplan

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte SVIR (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten.

Het plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierna wordt hierop ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het hierbij om het volgende gaat.

Geen stedelijke ontwikkeling.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Nu er in onderhavig plan slechts zes woningen worden toegevoegd kan deze ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de genoemde ladder worden gezien.

Het plan voldoet aan dit onderdeel

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco).

Ook is via een aanvulling van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een extra motiveringsplicht aan het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd voor bestemmingsplannen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie rijksbeleid:

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het onderhavige plan aan de voorwaarde voor duurzame verstedelijking. Daarnaast ligt het plan niet in een van de bovenstaande gebieden zodat zij niet in strijd is met de inhoud van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’. Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

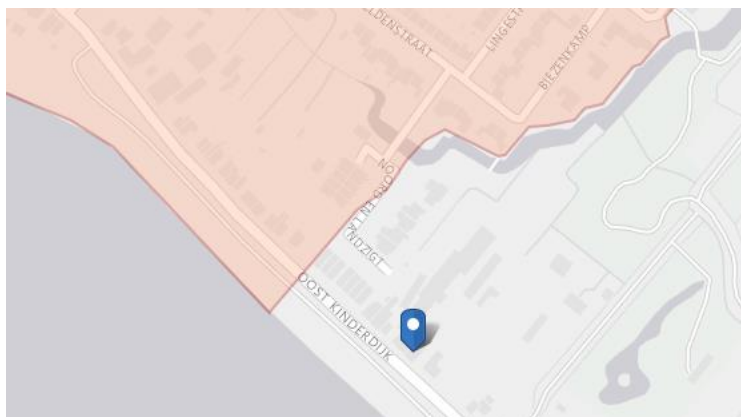
Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Door de uitvoering van onderhavig plan zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeteren doordat de bedrijfsbestemming in een overwegend woongebied zal verdwijnen.

Buiten bestaand stads-en dorpsgebied.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Blijkens onderstaand kaartfragment blijkt dat het plangebied buiten het bestaand stads-en dorpsgebied ligt.



Figuur 3.1: Bestaand stads- en dorpsgebied.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Door het bouwen van woningen in plaats van een bedrijf wordt de leefbaarheid ter plaatse verhoogd. Zeker gezien het feit dat er om de planlocatie heen al woningen staan. De leefkwaliteit ter plaatse wordt door deze ontwikkeling dan ook verhoogd.

Kwaliteit van het gebied

De bouwlocatie ligt niet in een gebied met een bijzondere kwaliteit (geen beschermingsniveau 1 of 2). Naast het plangebied ligt wel een gebied met beschermingscategorie 1. Dit gebied is tevens aangewezen als landgoedbiotoop/historisch landgoed. Gezien de duurzame inrichting van het geheel en gezien het feit dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse stoppen heeft het plan geen invloed op het nabij gelegen gebied.



Figuur 3.2 grens beschermingszone 1



Figuur 3.3: aangewezen landgoedbiotoop/ historisch landgoed.

Gebiedskwaliteit.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Ontwikkeling.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint.

Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft hier het inpassen van woningen in het lint. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de 'Visie op Zuid-Holland' is voor een "gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit" opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan.

Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel Alblasserwaard- Vijfheerenlanden blijkt het volgende:
Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Voor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden kan dit algemene doel worden geconcretiseerd in de volgende ambities, waarbij we de drie ruimtelijke landschappelijke thema's als basis gebruiken.

Op de planlocatie geldt het volgende profiel:

Onderscheidend rivierengebied

Kenmerken

Het onderscheidend rivierengebied zet vooral in het oosten van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden haar stempel op het landschap. De dynamische rivieren met hun zware dijken, ruige uiterwaarden, de hoger gelegen oeverwallen en de, verder van de rivier af, lager gelegen komgronden bepalen hier het beeld.

In dit landschap zijn op de zanderige oeverwallen boomgaarden te vinden en verder van de rivier op de klei de graslanden.

Ontwikkelingen

De waterveiligheid in het gebied is van groot belang en dit heeft als gevolg dat de dijken vaak moeten worden aangepakt. Er is al een aantal dijken versterkt en voor de dijken langs de Lek en Merwede is een versterkingsprogramma gaande. In het kader van het Deltaprogramma worden verder scenario's met kansrijke varianten voor de bescherming tegen wateroverlast ontwikkeld.

Beoordeling

Heet rivierengebied bestaat naast de planlocatie uit uiterwaard. De uiterwaard ligt niet in het plangebied en de ontwikkeling heeft hier ook geen invloed op. Er zijn geen consequenties voor het gebiedsprofiel.

Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Kenmerken

Gelegen ten noorden van het verstedelijkte gebied van Papendrecht, Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam en Gorinchem is het open veenweidegebied van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een aantrekkelijk uitvalgebied voor voornamelijk extensieve vormen van recreatie gebonden aan het landelijk gebied, zoals natuurbeleving, wandelen, fietsen en skaten. Hiervoor is een uitgebreid routenetwerk aangelegd. Het veenweidegebied met zijn wateringen, vlieten en boezems leent zich ook uitstekend voor waterrecreatie en schaatsen in de winter. Recreatietransferia zijn in dit netwerk overstapplaatsen tussen verschillende vervoersmodaliteiten als auto, fiets of kano en kunnen een toeristisch-recreatieve bestemming op zich zijn. Door het hele gebied heen vinden we in toenemende mate plekken die recreanten aantrekken.

Veel boeren verbreden hun werkveld door naast het boerenbedrijf ook iets met recreatie en toerisme te doen. Een belangrijke toeristische trekker in het gebied is Kinderdijk. Dit fenomeen trekt vele bussen toeristen naar de Alblasserwaard. De intensievere vormen van recreatie liggen voornamelijk in het stedelijk groen en recreatiegebieden.

Ontwikkelingen

Nieuwe schakels in het routenetwerk van fiets- en wandelpaden vergroten de bereikbaarheid van het gebied voor de recreant. Dit kunnen boerlandpaden zijn, maar ook stad-landverbindingen en routes op grotere schaal die de barrièrewerking van de grote doorgaande infrastructuur tussen de verstedelijkingsband en het buitengebied kunnen verminderen.

De potentie voor waterrecreatie is groot door een netwerk van wateringen, vlieten en boezems en de connectie met de grote rivieren. Ook hiervoor wordt gezocht naar mogelijkheden om meer en grotere vaarrondjes te maken door barrières in het vaarnetwerk op te heffen of verbindingen te leggen. Hier profiteren ook schaatser van. De toeristische trekker Kinderdijk zorgt voor intensief druk bezochte plekken, hetgeen verkeers- en parkeerdruk met zich meebrengt.

Een recreatief transferium is een oplossing voor het ontsluitingsprobleem. Een recreatieve entree van het gebied waar vandaan met de fiets of met kano's of fluisterboten het gebied ingegaan kan worden.

Beoordeling.

Het gebied grenzend aan het plangebied is aangemerkt als natuur. Dit blijft in tact. Er zijn geen consequenties voor het gebiedsprofiel.

Linten blijven linten.

Kenmerken

De linten komen over het hele gebied voor en zijn een wezenlijke structuurdrager. De meeste bebouwing in het landelijk gebied is in lintbebouwing geconcentreerd. In het landelijk gebied van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zijn er bebouwingslinten langs de veenstromen en op de stroomruggen.

De linten in de Alblasserwaard zijn veelal compact en begrensd door het water. Daarbij zijn er zowel enkele linten, met de bebouwing aan een zijde van het water, als dubbele linten, waarbij de bebouwing aan beide zijden van het water staat. In sommige linten is de bebouwing op het water georiënteerd terwijl op andere locaties de bebouwing juist met de rug naar het water staat. Vooral de veenlinten van de Alblas en Giessen zijn ruimtelijk dominant. Ze kennen een sterke oost-west oriëntatie.

In de Vijfheerenlanden zijn de linten over het algemeen grilliger van beloop, ruimer van maat en lommerrijker. De 'rechte' linten van Hei- en Boeicop en Leerdam-Zijderveld vormen hierop een uitzondering.

De linten zorgen voor een geleding van het landschap, het zijn grenzen van de kamers. Ze kennen een hoge mate van transparantie in de vorm van doorzichten naar het achterliggende gebied. De linten kennen een voortdurende dynamiek van inbreiden, herstructureren en aanvullen. Binnen de linten in de regio zijn drie categorieën te onderscheiden: veenlinten, dijklinten en ruilverkavelingslinten.

Beoordeling.

Er is hier sprake van een dijklint. Het bouwplan verstoort het dijklint niet. Er zijn geen consequenties voor het gebiedsprofiel.

Conclusie provinciaal beleid:

Het plan past binnen het provinciale beleid omdat er sprake is van een inpassing binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en tot slot past het plan binnen de kwaliteit van het gebied.

Woonvisie 2011-2020.

Op 12 oktober 2011 heeft de Provinciale Staten de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. Centraal in het beleid staat dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu.

Een schets van de rol van de provincie en haar voornaamste gesprekspartners geeft inzicht in het krachtenveld van de Zuid-Hollandse woningmarkt. Uit de analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen gepland zijn dan nodig, dat de kwaliteit van de huidige voorraad kan worden verbeterd en dat voor een deel van de woningmarkt er een disbalans tussen vraag en aanbod is. De analyse is basis voor een bijstelling van de ambities van de provincie op het gebied van wonen:

Iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een woning passend bij zijn of haar sociaal-economische situatie in een daarbij passend woonmilieu. Dat geldt niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst. Daarvoor is balans tussen de huidige en de gewenste voorraad nodig en moet de (energetische) kwaliteit van de bestaande voorraad verbeteren.

Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om de gewenste voorraad in 2020 te bereiken. In de sturingsfilosofie van de provincie wordt het belang van regionale woonvisies onderstreept en de sturing op kwaliteit uitgewerkt. De concrete acties die hieruit volgen, worden na vaststelling van deze Woonvisie uitgewerkt in een uitvoeringsagenda Wonen.

Bij de totstandkoming van deze visie zijn verschillende partners uit het interne en externe speelveld betrokken, zoals markt, bestuurskundigen, regio's, gemeenten en corporaties.

Het Afwegingskader Woningbouw wordt gebruikt om te beslissen hoe de vraagkant van de woningmarkt moet worden ingevuld. Uitgangspunt is 'kwaliteit boven kwantiteit'. De onderstaande stappen zijn een volgordelijke beschrijving van de te ondernemen stappen om een antwoord te formuleren op de woningbehoefte en gaan tevens in op de ruimtelijke vraag:

1. Benut de bestaande voorraad. Te allen tijde moet worden gekeken of een oplossing voor een woningvraag kan worden gevonden in de bestaande voorraad.
2. Transformeer de bestaande voorraad, waardoor woonmilieus beter in balans raken.
3. Voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden (Bouwen binnen bestaand stedelijk en dorps gebied. Binnen de Zuidvleugel is gekozen om deze woningen in hoge dichtheid rond hoogwaardig openbaar vervoer te concentreren).
4. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa met het oog op behoud van voorzieningen in stedelijk gebied in de Zuidvleugel, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.
5. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa vanuit optiek van kernenbeleid, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.
6. Wijzig de contouren.

De provincie monitort jaarlijks de voortgang van de woningnieuwbouw in Zuid-Holland en blikst vooruit. De resultaten staan in de monitor Wonen en vormen input voor regionale woonvisies. De basis voor de monitor zijn de ambities uit woonvisies.

Onderhavig plan past binnen deze visie omdat dit een ruimtelijke meerwaarde voor het gebied zal realiseren.

3.4 Regionaal beleid

Eind 2017 is de regionale woonvisie 2017 – 2031 opgesteld: GOED WONEN IN DE DRECHTSTEDEN.

Aandachtspunten hierin zijn o.a.

- Energieneutraal maken van de gebouwde omgeving;
- 'Langer en passend thuis';
- Inzet op groei duurdere segment
- Aandacht voor vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen;
- 'Pas-op-de-plaats' voor het sociale huurvoorraad, maar meer evenwichtige spreiding van deze voorraad;
- Tegengaan van segregatie (buurten met eenzijdige goedkope voorraad) en bevorderen van gedifferentieerde samengestelde wijken.

In de Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 wordt een gezamenlijk woonbeleid gepresenteerd voor de Drechtsteden. Een gezamenlijk regionaal woonbeleid dat in de Prestatie Afspraken Lange Termijn en het op te stellen uitvoeringsprogramma ook per gemeente nader wordt uitgewerkt.

In de woonvisie is een indicatieve woningbouwopgave opgenomen dat tegemoetkomt aan de autonome woonvraag in de regio. De woonvraag is met name gericht op de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid. Om in de woningbehoefte te voorzien hebben de Drechtsteden in de periode 2010-2031 een bouwopgave van rond de 10.000 woningen. Daarnaast worden er ongeveer 2.000 woningen gesloopt. De opgave voor Alblasserdam komt neer op 500 woningen. De te bouwen zes woningen vallen hier binnen.

4.3.1 Regionale ruimtelijke strategie Drechtsteden

Op 14 januari 2014 is de geactualiseerde structuurvisie 'Ruimtelijke strategie Drechtsteden' vastgesteld. In deze Strategie wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Drechtsteden. De regio Drechtsteden heeft een belang bij 6 grote thema's:

1. Aantrekkelijk leefklimaat: a. Koesteren en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, door toetsen en stimuleren.
- b. Op peil houden en incidenteel aanvullen van het voorzieningenniveau, onder meer door regulering en goede afstemming van programma's.
- c. Verhogen van de aantrekkingskracht van de historische binnenstad van Dordrecht en delen van de S, vooral door te stimuleren en coördineren waar het gaat om culturele voorzieningen en detailhandel.

d. Verbeteren van de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de regio als woongebied, door in te zetten op: - een groter aanbod van rustig groene en blauwe woonmilieus; aan de rivier en aan de stadsranden.

2. Economische ontwikkeling: a. Het aanbieden van voldoende aanbod en kwaliteit voor bestaande en te vestigen maritieme bedrijven in de Drechtsteden.

b. Het versterken van de bijbehorende kennisstructuur en een aanpak van het tekort aan vakkrachten.

c. Goede afstemming tussen de vraag naar kantoorruimte en het bestaande aanbod, incl. de plancapaciteit.

3. Externe veiligheid: a. Voor de middellange termijn inzetten op de bouw van de Boog bij Meteren (verbindingsboog tussen de Betuweroute en de spoorlijn Utrecht den Bosch), waardoor er minder treinen door Dordrecht en Zwijndrecht rijden.

b. Voor de lange termijn zijn andere oplossingen noodzakelijk, bijvoorbeeld een dedicated goederenlijn.

4. Klimaatadaptatie: a. Veiligheid voor bewoners en bedrijven heeft de hoogste prioriteit.

b. De regio wil zich in deze projecten manifesteren als proeftuin, waarin de aanwezige expertise op het gebied van waterbouw, watermanagement en waterbeheer (o.a. Urban Flood Management en MARE) kan worden toegepast.

c. Voorkomen van een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteiten van de regio, zoals dijklinten, zicht op het historische waterfront of de beleving van het water.

d. De bereikbaarheid van de natte bedrijventerreinen of de uitbreidingsmogelijkheden daarvan.

5. Bereikbaarheid: a. Versterken en verbeteren van de positie van de fiets.

b. Versterken van de positie van het openbaar vervoer.

c. Voor het gemotoriseerd verkeer heeft de doorstroming op het hoofdwegennet en de directe aansluitingen op het onderliggend wegennet prioriteit.

6. Duurzaamheid: a. De regionale doelstelling is 2% energiebesparing per jaar en 20% duurzame energie in 2020 (conform het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011).

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw. Middels de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt de in de relatie tot de omgeving (naastgelegen woningen) ongewenste nieuwvestiging van een bedrijf op deze locatie uitgesloten. Tevens is met de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van de woning sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Duurzaamheid

Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050'

Op 28 november 2017 heeft de raad de volgende vijf richting gevende ontwikkelijnen vastgesteld om samen met partners te komen tot 'Drechtsteden Energieneutraal 2050':

- Gefaseerd los van aardgas; bij nieuwbouw en waar mogelijk bij verouderde bestaande aardgasnetten
- Afgaan van benzine, diesel en andere fossiele energie, zodra dat redelijkerwijs kan
- Sterk inzetten op energiebesparing
- Duurzaam opwekken van elektriciteit; met opbouw in tijdsstaffels
- Realisering van de hoogst maatschappelijke opbrengst

Hierbij is afgesproken dat de Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050', als leidraad wordt gehanteerd voor het in gang zetten van deze beweging en voor het uitwerken van lokale maatregelen.

Conclusie regionaal beleid:

Het plan past binnen de bouwopgave en voldoet aan de duurzaamheidsvereisten uit het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid.

Structuurvisie Alblasserdam 2040 'bedrijvig Hollands dijkdorp'.

In de structuurvisie wordt er vanuit gegaan dat er komende jaren geen grootschalige ruimtelijke ingrepen nodig zijn. Het acces is daarom ook gelegd op de beschrijving van de kwaliteiten van Alblasserdam, de ambitie en de ontwikkelingsstrategie. Het is een visie die uitnodigt om samen aan de toekomst te werken.

Voor de korte termijn zijn er vier speerpunten benoemd:

1. Aantrekkelijkheid centrum verbeteren;
2. De bereikbaarheid vanaf de snelwegen op peil houden;
3. De mogelijkheid om als recreatief knooppunt te fungeren en uitbouwen;
4. De waterveiligheid op de lange termijn als gevolg van klimaatveranderingen.

De structuurvisie geeft voor de planlocatie geen bijzonderheden.

Uitvoeringsparagraaf Wonen

Op 15 juni 2019 is door de gemeente Alblasserdam het gemeentelijke woonbeleid vastgelegd in de uitvoeringsparagraaf Wonen.

Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen

De gemeente Alblasserdam heeft de lokale uitvoeringsparagraaf Wonen 2018 – 2031 van Alblasserdam opgesteld. De regionale Woonvisie Drechtsteden 2018 – 2031 is hierbij leidend. Deze lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma en geeft invulling aan de lokale inzet binnen de regionale woonvisie.

Woningbehoefte

Alblasserdam voorziet met de plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma (780 woningen) in voldoende mate in haar eigen behoefte, voortkomend uit de autonome groei zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie 2017 -2031. Een eerste verkenning in

2018 geeft het beeld dat een extra groei van zo'n 750 woningen tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Vanuit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016 – 2031 (RIGO april 2017), dat de basis vormde voor de regionale woonvisie 2017 – 2031, blijkt dat voor Alblasserdam de tekorten in aanbod enigszins zitten in de categorie meergezinskoop en meergezinshuur, maar met name in de eengezinskoopwoningen. Voor huurwoningen zijn tekorten zichtbaar in de prijscategorieën tussen 410-587 en 587- 629 euro. Daarnaast zijn er ook tekorten in de prijsklasse van 711-850 euro (boven de liberalisatiegrens). Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe eengezinswoningen in de prijsklasse tweekappers ca. € 350.000,- en vrijstaande woningen € 650.000,- VON (prijspeil november 2018) hierdoor wordt voorzien in de behoefte aan dit type woningen. Het planvoornemen is daarmee passend binnen het uitvoeringsprogramma.

Bestemmingsplan Herstelplan Alblasserdam

Het plangebied ligt is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam. Dit bestemmingsplan is op 31 maart 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt. De planlocatie heeft de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast zit er op een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' en 'Waarde – Archeologie 2,3,4 en 8' en een gebiedsaanduiding overige zone – 'beschermde dorpsgezichten'.

Woningbouw is niet mogelijk op de bestemming 'Bedrijf'. Dit bestemmingsplan dient om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken.

Duurzaamheidsagenda 2016-2020 Samen Slim Investeren

In onze Duurzaamheidsagenda is het uitgangspunt dat we een toekomstbestendig dorp willen, dat ook voor de komende generaties gezond, leefbaar en aantrekkelijk is. Deze ambitie is vertaald in 5 sporen:

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

In het plan wordt voldaan aan het duurzaamheidsvereiste. Het plan voorziet in geïntegreerde zonnepanelen, bodemwarmtepomp, vegetatiedak en heeft een hoge isolatiewaarde.

Conclusie gemeentelijk beleid:

Het plan voldoet qua omvang en kwaliteit aan het gemeentelijke beleid. De strijdigheid met het bestemmingsplan wordt door middel van dit bestemmingsplan opgeheven.

4. Kwaliteit van de leefomgeving.

4.1. Bodem/ asbest

Bij de bouw van woningen is het vereist dat inzicht aanwezig moet zijn in de kwaliteit van de bodem, dit om te voorkomen dat er wordt gewoond op verontreinigde grond. Om deze reden is door Dordrecht Research een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek d.d. 18 juli 2018 blijkt dat er ten aanzien van de bodemkwaliteit van het onderzoeksterrein vooralsnog belemmerende factoren voor de realisatie van de woningen aanwezig zijn. Mogelijk dient voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw bodemsanerende maatregelen noodzakelijk zijn echter voordat er een adequaat nader onderzoek kan worden uitgevoerd dienen eerst de aanwezige opstallen en betonvloeren verwijderd te worden.

Er zal nog een nader onderzoek plaatsvinden en als het noodzakelijk is zal er gesaneerd worden. Het bodemrapport wordt als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan over gelegd.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

Op 25 januari 2019 heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat op alle gevels van de nieuwbouwwoningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is daarmee niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wet milieubeheer bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft.
- c Het plant 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Via NSL monitoring is achterhaald hoeveel fijn stof-concentraties van PM_{2,5} (deeltjes die kleiner zijn dan 2,5 micrometer) in 2016 op de planlocatie aanwezig waren. Dit is 11-12 µg_{2,5}/m³.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: Nibm tool.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 6 woningen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaantvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Op circa 60 meter afstand ten noordwesten van de planlocatie ligt een maatschappelijke bestemming. Ter plaatse mogen maatschappelijke en culturele voorzieningen gevestigd worden. De richtafstand voor dergelijke voorzieningen bedraagt maximaal 30 meter. Daar het plangebied op circa 60 meter afstand ligt, ligt het buiten deze richtafstand.

Op circa 120 meter afstand ten zuidoosten van de planlocatie ligt een bedrijfsbestemming. Hier mogen bedrijven uit de categorie 1 of 2 gevestigd worden.

De richtafstand voor dergelijke bedrijven bedraagt maximaal 30 meter. Daar het plangebied op circa 120 meter afstand ligt, ligt het buiten deze richtafstand.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

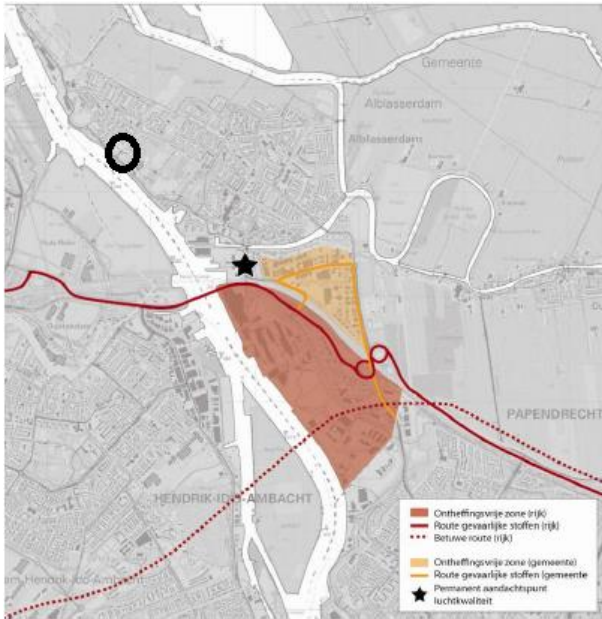
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer van kracht geworden.

In overeenstemming met artikel 5 van dit Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het groepsrisico dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transport

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Zoals blijkt uit onderstaand kaartfragment uit de Structuurvisie vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.2: kaartfragment structuurvisie Alblaserdam milieuveiligheid met aanduiding plangebied.

De planlocatie is gelegen nabij De Noord. De Rivier De Noord is een onderdeel van het basisnet Water. Er is een vrijwaringszone van 25 meter aan weerszijde van de Noord. Het plangebied ligt buiten deze zone. Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is, dient er een verantwoording groepsrisico op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Echter, omdat het groepsrisico met niet meer dan 10% zal toenemen, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Het plangebied ligt aan de rand van bestaand bebouwd gebied en grenst aan een goed toegankelijke ontsluitingsweg. Het plangebied kent vluchtmogelijkheden en de bewoners zijn zelfredzaam c.q. kunnen vanuit zorgoogpunt geholpen worden bij eventuele evacuatie. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het enkel om toxische scenario's gaat waarbij zelfredzaamheid ook behaald kan worden door deuren en ramen te sluiten en de mechanische ventilatie af te schakelen. Om deze reden is er geen strijd met veiligheidsrisico's

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 4.3: Risicokaart Provincie Zuid Holland met aanduiding planlocatie.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Beleid

Het Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Ze houden rekening met nieuw beleid, nieuwe kaders en de eerdere strategische keuzes.

Om de inhoudelijke ambities te realiseren, anticiperen ze op nieuwe ontwikkelingen en gaan ze strategische allianties aan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterberging

Als vuistregel geldt dat bij een bui $T=10+10\%$ het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter mag stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. In het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt voor die situatie een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter van beperkte drooglegging in het gebied. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen ($T=100+10\%$) mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui $T=10+10\%$ maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water.

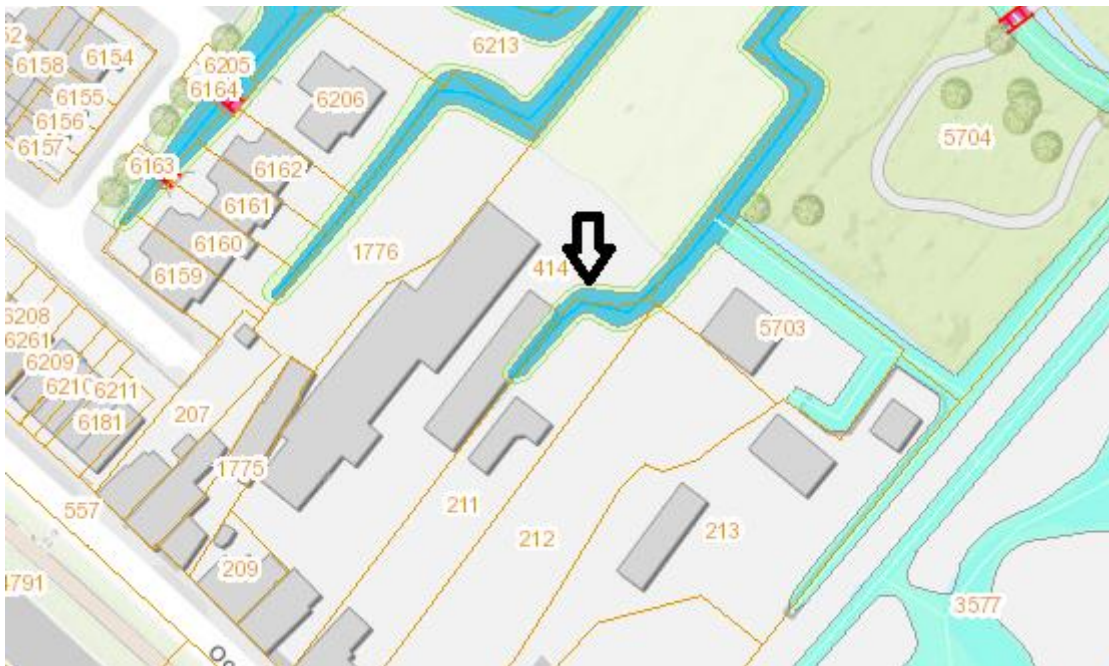
Er wordt met de zes woningen circa 685 m² verharding aangelegd. De huidige verharding is 1.016 m². Deze wordt gesloopt. Dat betekent dat er in de nieuwe situatie minder verharding aanwezig is dan in de oude situatie. Dit betekent dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Riolering en hemelwater

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Ook vinden bij hevige buien minder vuile overstortingen plaats vanuit het gemengde riool naar het oppervlaktewater en dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. In veel bestaande situaties worden vuilwater en hemelwater nog gezamenlijk afgevoerd via zogenaamde gemengde rioolstelsels naar rioolwaterzuiveringsinstallaties. Herstructurering van bestaande woonwijken biedt kansen om het aanwezige rioolsysteem aan te passen.

Het is de bedoeling dat schoon hemelwater niet meer onnodig wordt afgevoerd via de riolering, maar in het grond- of oppervlaktewater terechtkomt. Het waterschap geeft de voorkeur aan hergebruik of infiltratie en adviseert om afstromend hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar bovengronds af te voeren. Indien nodig kan het waterschap zuiverende voorzieningen adviseren.

Op de planlocatie wordt het hemelwaterafvoer via het naastgelegen water (B – watergang nr 067653) afgevoerd. Het vuilwater zal via een nieuwe persriolering op de bestaande persriolering worden afgevoerd.



Figuur 4.4: achtergelegen c watergang nr. 067653

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

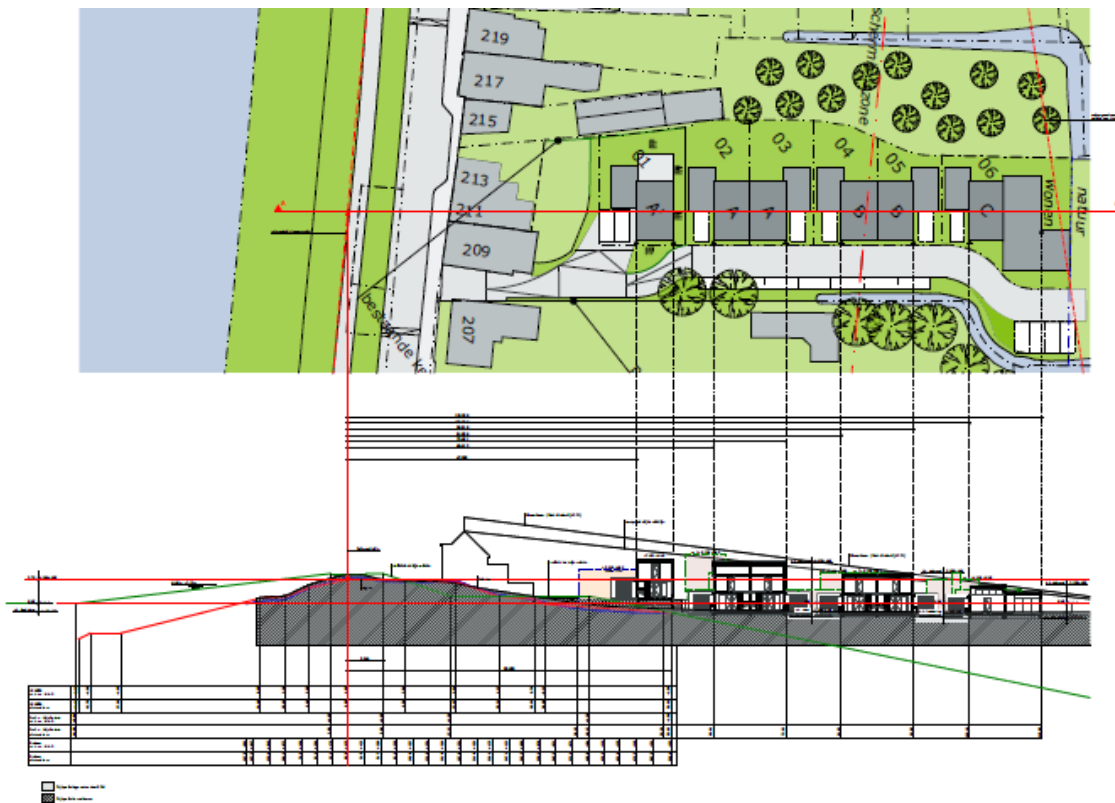
Veilig inrichten

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de Kinderdijk Oostdaarom is voor het voorliggende plan een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Gezien de doortrekking van het lint ter plaatse is de verwachting dat de ontwikkeling niet van invloed is op de veiligheidssituatie in de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen van de kwantitatief waterbeheer en waterkerende functie opgenomen. Deze dubbelbestemming wordt ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Waterkwaliteit

In het plan worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Het plan is voorbesproken met het Waterschap. In de onderstaande tekening is de uitkomst van dit gesprek verwerkt.



Figuur 4.5: tekening met peilhoogtes

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan. Wel is een watervergunning vereist voor de werkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering.

4.7 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 ‘boezems Kinderdijk’ ligt op circa 1 kilometer afstand. Het bouwplan heeft hier geen invloed op.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijn en hanteren:

- Alle vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk (op 560m). Dit Natura 2000-gebied is niet stikstofgevoelig. Op een afstand van ruim 9 km ligt het Natura2000 gebied de Biesbosch. Dat gebied is wel stikstofgevoelig.

Inmiddels blijkt uit het Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 4.0 1, november 2019) van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, dat bij de bouw van niet meer dan 15 woningen, op een afstand van meer dan 6.7 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Hieronder is de tabel uit het Stroomschema weer gegeven. Bij minder dan 10 woningen is de afstand bij grasland 5,2 km, bij akkerbouw 4,8 km en bij stedelijk 3,1 km. Nu de Biesbosch op ruim 9 km afstand ligt, heeft het plan geen invloed op dit gebied.

Tabel 1: Combinaties aantal woningen en afstanden voor verschillende soorten landgebruik waarbij depositie 0,00 mol/ha/jaar is

Aantal woningen	Afstanden (m)		
	Stedelijk	Akkerbouw	Grasland
1	800	1200	1400
5	2300	3100	3500
10	3100	4800	5200
15	4300	6300	6700
20	5400	7500	7600
30	7100	9200	10400
40	9200	11700	12600

Ecologische Quickscan

Buijs Eco Consult (BEC) heeft op 19 januari 2019 een ecologische Quickscan uitgevoerd (bijlage 3). Hieruit blijkt het volgende:

- 1 De planlocatie is niet gelegen in en/of nabij Natura2000/ NNN-gebied. Aangezien geen sprake is van werkzaamheden in Natura 2000 en/of NNN gebied is kwaliteitsverlies dan wel versnippering van deze natuurgebieden als gevolg van de plannen is niet aan de orde.
- 2 Vanwege voorgenomen sloop en kap is nader onderzoek (volgens het vleermuisprotocol 2017) noodzakelijk.
- 3 Omdat aanwezigheid van rugstreeppad in het gebied vooraf niet is uit te sluiten is nader onderzoek (volgens het kennisdocument Rugstreeppad) noodzakelijk.
- 4 Op de planlocatie zelf zijn verder algemeen voorkomende soorten te verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling.
- 5 Door de (voorbereidings)werkzaamheden (sloop en kap) na het nader onderzoek en buiten het broed- /voortplantingsseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig handelen. Hiermee wordt voorkomen dat nesten van vogels worden verstoord. In- en uitpandig worden broedvogels tijdens het broedseizoen verwacht. Indien werkzaamheden wel in deze periode uitgevoerd moeten worden is het noodzakelijk om voorafgaande deze periode een ecologisch werkprotocol op te laten stellen, eventuele maatregelen te nemen, en de werkzaamheden onder ecologische begeleiding uit te voeren.
- 6 Ook als de rugstreeppad op dit moment nog niet voorkomt kan deze worden aangetrokken door de herinrichting. Deze soort komt nl voor in pionier situaties.

Naar aanleiding van bovengenoemde aanbevelingen zal er een vleermuis- en rugstreeppadonderzoek worden uitgevoerd. De twee bezoeken voor het najaarsonderzoek naar vleermuizen bij Oost-Kinderdijk 209 zijn inmiddels uitgevoerd. Daarbij zijn in een schuur verblijfplaatsen van tenminste twee Gewone grootoorvleermuizen en een Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Om een goed beeld te krijgen van de periode dat de vleermuizen de schuur gebruiken en het aantal vleermuizen, willen we de komende tijd nog minimaal één bezoek overdag uitgevoerd worden. Dit om ook vast te stellen of de vleermuizen in de schuur overwinteren. Indien dit het geval is zal er een ontheffingsaanvraag gedaan worden. Daar binnen het plan rekening gehouden zal worden met de door de ecologisch deskundige aangegeven maatregelen om de overtreding zoveel mogelijk te voorkomen is het aannemelijk dat deze ontheffing wordt afgegeven. In 2020 zal een vervolgonderzoek naar de rugstreeppad uitgevoerd worden. Ook hiervoor geldt dat de maatregelen die genomen moeten worden opgevolgd zullen worden.

Op 5 oktober 2020 heeft Bureau Stadsnatuur een nader onderzoeksrapport uit gebracht. De conclusies luiden als volgt:

Bij het onderzoek zijn tijdens alle inventarisatierondes vleermuizen in en rond het plangebied waargenomen. Het betroffen voornamelijk kleine aantallen Gewone dwergvleermuizen en een paar Gewone grootoorvleermuizen. Verder zijn Ruige dwergvleermuizen en laatvliegers vastgesteld. Naast de dieren zijn ook gebiedsfuncties, die essentieel zijn voor het leefgebied van vleermuizen, strikt beschermd door de Wet natuurbescherming. Het onderzoek was daarom gericht op het vaststellen of uitsluiten van de aanwezigheid van de beschermde functies als verblijfplaats, vaste vliegroute en essentieel foerageergebied.

In een open schuur zijn verblijfplaatsen van één Gewone dwergvleermuis en één tot twee Gewone grootoorvleermuizen (Figuur 2) vastgesteld. Voor de Gewone dwergvleermuis fungeert de schuur als zomer-, paar- en winterverblijfplaats. Maximaal twee Gewone grootoorvleermuizen gebruikten het gebouw als zomer- en winterverblijf. Ze waren tenminste aanwezig tussen september en december. In de loop van het voorjaar is de schuur verlaten, want in mei en juni is geen Gewone grootoorvleermuis meer waargenomen.

Het feit dat de schuur gebruikt kon worden als overwinteringsplek is mogelijk een gevolg van de zeer zachte weersomstandigheden. Het is de vraag in hoeverre de schuur geschikt is als winterverblijf tijdens een vorstperiode.

Het plangebied werd door een beperkt aantal vleermuizen gebruikt om te foerageren. Het betroffen voornamelijk Gewone dwergvleermuizen. In mindere mate joegen Gewone grootoorvleermuizen en Ruige dwergvleermuizen in het gebied op insecten. Zowel de Gewone dwergvleermuis als Gewone grootoorvleermuis joegen ook binnen de schuur en open opslagruimtes. Het plangebied vormt een beperkt onderdeel van een groter gebied waar vleermuizen jagen. Het terrein vormt geen essentieel foerageergebied, vanwege de beperkte oppervlakte, het beperkte aantal vleermuizen dat het terrein gebruikt en de beschikbaarheid aan vergelijkbare percelen in de omgeving.

Er liggen geen vaste vliegroutes door of langs het plangebied. De vliegbewegingen van vleermuizen op verschillende momenten in het jaar volgden geen vaste routes.

Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming

Door de ruimtelijke ontwikkeling verdwijnen verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en Gewone grootoorvleermuis. Dit vormt een overtreding van art. 3.5 uit de Wet natuurbescherming. Voor de werkzaamheden dient dan ook een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag. In de provincie Zuid-Holland wordt deze taak uitgevoerd door de Omgevingsdienst Haaglanden.

Een ontheffingsaanvraag moet ingediend worden met een activiteitenplan en ondersteunende documentatie. Het activiteitenplan bevat een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling, een onderbouwing van het wettelijk belang dat hiermee gediend wordt, welke alternatieven zijn afgewogen om het verwijderen van de verblijfplaatsen te voorkomen en een beschrijving van maatregelen die getroffen worden om de beschermde situatie te mitigeren of compenseren. In de nieuwe woningen (of in de nabije omgeving van het plangebied) moeten vervangende verblijfplaatsen gecreëerd worden die geschikt zijn voor de functies die momenteel in het plangebied aanwezig zijn. Richtlijnen voor de beschermingsmaatregelen zijn vastgesteld in de Kennisdocumenten van beide soorten vleermuizen (BIJ12a en BIJ12b 2017).

In de omgeving van het plangebied zijn enkele waarnemingen van de beschermde Rugstreeppad bekend. Tijdens het onderzoek zijn geen amfibieën waargenomen in en rond het plangebied. De Rugstreeppad is een pioniersoort, waarvan bekend is dat het grote afstanden kan afleggen en plotseling op een bouwterrein kan verschijnen (Creemers & van Delft 2009). Voorkomen moet worden dat deze dieren getroffen worden door de werkzaamheden. Daarom wordt aanbevolen om het gehele plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden af te rasteren met gladde (plastic) schermen. Met name langs de watergang is dit van belang. Hiermee kan voorkomen worden dat Rugstreeppadden het werkterrein betreden. Dit dient uitgevoerd worden door of onder toezicht van een ecoloog.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt in algemene zin de Zorgplicht (art. 1.11). Het is een algemeen geldende fatsoenseis die erop neerkomt dat redelijkerwijs vermijdbare schade aan en verstoring van planten en dieren moet worden voorkomen. Mochten bij de werkzaamheden dieren worden aangetroffen dan dienen deze zelf het werkterrein te kunnen verlaten of verplaatst te worden naar een geschikte plek in de omgeving (buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden). Met deze werkwijze kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

Natuurinclusief bouwen

De ruimtelijke ontwikkeling biedt de mogelijkheden om meerwaarde te creëren voor de biodiversiteit (Vink, Vollaard & de Zwarte 2017). Naast de verplichtte compenserende verblijfplaatsen voor vleermuizen biedt de nieuwbouw ook kansen om op andere manieren waarde toe te voegen voor de biodiversiteit. Bij de inrichting van het groen kan aansluiting gezocht worden met het naastgelegen park.

Bovendien kunnen natuurmaatregelen ook bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van klimaatadaptatie en wateropvang. De aanwezigheid van planten en dieren in de woonomgeving vergroten het woongenot (Cox *et al.* 2017). Dergelijke maatregelen zijn geen wettelijke verplichting, maar dragen bij aan een vergroting van de biodiversiteit.

Er wordt een ecooloog ingeschakeld om aan de bovenstaande eisen te voldoen. Deze zal tevens een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan vragen.

4.8 Verkeer

Ontsluiting.

Het plangebied blijft ontsloten via de Oost Kinderdijk.

De gemeente is van mening dat er gelet op vergelijkbare bestaande ruimtelijke ontwikkelingen aan de dijk een ontsluiting naar de dijk te prefereren is boven een ontsluiting naar de W.B. van der Veldenstraat. De verkeersveiligheid en de vormgeving van een aansluiting blijft een belangrijk aandachtspunt.

Bij het ontwerpen van de ontsluiting is met deze overweging rekening gehouden. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitweg, welke aangepast wordt aan het plan. De veiligheid van de oprit wordt verhoogd door:

- a. Maken van drempelvlakken. Dit is een uniforme maatregel die ook op andere locaties op de Oost Kinderdijk is toegepast.



Figuur 4.6: drempelvlak aanbrengen.

- b. Voordeur woning wordt verschoven naar de voorzijde. Hierdoor ontstaat circa 1,2m extra ruimte



Figuur 4.7: Deur woning verschuift naar voorzijde

- c. Het eerste gedeelte voor de stoep en een autolengte wordt vlak gemaakt Hierbij ontstaat een vlakke inrit waar men stil kan staan. De inrit minus de entree woning is op het vlakke gedeelte minimaal ca. 6 meter lang en op het smalste punt ten minste ca. 5 meter breed.



Figuur 4.8: impressie met maten uitrit

Tot slot maakt naast de uitweg aan weerszijden een obstakelvrije zone om overzicht te houden tussen het verkeer vanuit de uitweg en het verkeer op de Oost Kinderdijk.



Figuur 4.9: overzichtstekening met uitrit

Door deze aanpassingen is er een veilige uitweg vanuit de nieuwe woningen.

Verkeersgeneratie.

In de maanden januari, februari en maart zijn er door de initiatiefnemer tellingen verricht. Hieruit is naar voren gekomen dat er gemiddeld 37 verkeersbewegingen per etmaal zijn.

Uit de Crow uitgave 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' volgt dat een aannemersbedrijf kan worden gezien als gemengd terrein. De oppervlakte is 2634m². De CROW hanteert voor de categorie gemengd terrein 158 verkeersbewegingen per hectare (1 hectare is 10.000 m²). Dit betekent 42 verkeersbewegingen per etmaal. Dit past in de daadwerkelijk getelde 37 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de nieuwe situatie kunnen ook de CROW richtlijn worden gehanteerd. De nieuwe ontwikkeling valt volgens de CROW onder het woonmilieutype centrum-dorps. Centrum dorps wordt gehanteerd voor een woonplaats met minder dan 25.000 huishoudens en een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare. Conform de norm mag er gerekend worden met 6,3 verkeersbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie houdt dit in dat er 38 verkeersbewegingen plaats zullen vinden.

Dit betekent dat er in de oude en nieuwe situatie nagenoeg dezelfde verkeersbewegingen zijn.

Parkeren.

Bij nieuwe functies moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de CROW, ASVV 2012. De locatie is gecategoriseerd als 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Volgens deze publicatie dienen er bij vrijstaande woningen minimaal 1,6 en maximaal 2,6, dit is gemiddeld 2,1 per vrijstaande woning. Bij twee onder een kap woningen minimaal 1,6 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd, dit is gemiddeld 2,2 parkeerplaats per woning. Voor het plan dienen dan $2 \times 2,1 = 4,2$ en $4 \times 2,2 = 8,8$ parkeerplaatsen. Dit is in totaal 13 parkeerplaatsen. Deze worden ter plaatse gerealiseerd.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De planlocatie heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'). Er is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen die een dieper reiken dan 30 cm en oppervlakte beslaan van meer dan 100 m². De ontwikkeling voldoet hier niet aan. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In mei 2018 heeft SOB Research een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd (bijlage 1). De conclusies ervan luiden als volgt:

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek en het IVO-Overig kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ter plaatse van het plangebied is een bodemopbouw aanwezig met een verstoorde/ opgebrachte bovenlaag, op Afzettingen van Tiel III, op Hollandveen, op Afzettingen van Gorkum. Ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het plangebied zijn antropogene ophooglagen aanwezig, gerelateerd aan de laatmiddeleeuwse dijk langs de Noord en de daar aanwezige nederzettingsterreinen en bebouwing die daar in ieder geval al in de 18^{de} eeuw (en mogelijk veel eerder) aanwezig waren.

- Archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het plangebied dazomend worden aangetroffen in de top van de opgebrachte ringdijk. Op basis van historische gegevens kan worden aangenomen dat hier in ieder geval al in de 18^{de} eeuw - en mogelijk al veel eerder - bebouwing en bijbehorende erven aanwezig zijn geweest. Ter plaatse van het centrale en noordoostelijke deel van het plangebied kunnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd worden aangetroffen, op en in de top van de Afzettingen van Tiel III, op een diepte van circa 0.0 - 1.35 meter beneden het maaiveld. Naar verwachting betreft dit de achtererven van de aan de dijk gelegen bebouwing.

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek is het niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen de afzonderlijke Afzettingen van Tiel IIIa (1050 - 1250) en IIIb (1250 - heden). De diepteligging van archeologische vindplaatsen uit de Middeleeuwen kan dan ook niet nader worden gespecificeerd dan tussen circa 0.0 en 1.35 meter beneden het maaiveld (circa 1.25 - 2.6 meter –NAP).

Archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen kunnen hier worden aangetroffen en in de intacte top van het Hollandveen (top op een diepte van 0.54 - 1.28 meter beneden het maaiveld/ (2.11 - 2.31 meter –NAP).

Archeologische resten uit de periode van het Neolithicum tot de IJzertijd kunnen hier worden aangetroffen op en in de Afzettingen van Gorkum (top op een diepte van 1.78 - 2.05 meter beneden het maaiveld/ 3.33 - 3.76 meter –NAP).

Op en in de top van het Basisveen (top op een diepte van 11.4 meter beneden het maaiveld/ 13.3 meter –NAP) en op en in de top van de Afzettingen van de Formatie van Kreftenheye (top op een diepte van minimaal 12 meter beneden het maaiveld) kunnen archeologische resten worden aangetroffen uit het Laat Paleolithicum en het Mesolithicum.

Voor mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen geldt dat vrijwel alle in deze regio bekende complextypen uit de voornoemde perioden aanwezig zouden kunnen zijn. Het zou immers kunnen gaan om nederzettingsterreinen, activiteitszones, grafvelden, maar ook om akker- en/of weidegebieden, enz. Over de daadwerkelijke aanwezigheid of de omvang van de hier mogelijk aanwezige archeologische sporen kunnen op dit moment nog geen uitspraken worden gedaan.

Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van grootschalige bodemverstoringen ter plaatse van het plangebied.

De volgende aanbevelingen worden gedaan:

Ter plaatse van het noordoostelijke deel van het plangebied ligt een groenzone waar geen inrichtingswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het plangebied (langs de Oost Kinderdijk) staan drie woningen. Deze woningen zullen behouden blijven en daar worden dan ook geen bodemverstoringen verwacht. Voor deze zones wordt archeologisch vervolgonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

De belangrijkste voorziene bodemverstoringen betreffen de graafwerkzaamheden ten behoeve van de ondergrondse sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de aanleg van de bouwput voor de nieuwe woningen centraal ter plaatse van het plangebied, tot een diepte van circa 1.0 meter beneden het maaiveld. Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (IVO-Overig) kan worden geconcludeerd dat uitvoeringswerkzaamheden binnen die delen van het plangebied kunnen leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten.

Ter plaatse van het centrale deel van het plangebied - waar de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en het zuidelijke deel van de nieuwbouw zal worden gerealiseerd - ligt een zone met een hoge verwachting voor wat betreft de resten van bijgebouwen, afvalkuilen en leeflagen uit de Nieuwe Tijd - en mogelijk ook uit de Late Middeleeuwen - gerelateerd aan de oude bebouwing aan de dijk langs de Noord. Dergelijke archeologische resten zouden daar aanwezig kunnen zijn vanaf een diepte van circa 0.3 meter beneden het maaiveld.

Ter plaatse van het centraal noordelijke deel van het plangebied - waar de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en het noordelijke deel van de nieuwbouw zal worden gerealiseerd - gaat het om mogelijk aanwezige archeologische resten uit de periode van de IJzertijd t/m het begin van de Late Middeleeuwen op en in de top van het Hollandveen (vanaf een diepte van 0,6 meter beneden het maaiveld).

Omdat er in principe archeologische resten kunnen worden verwacht vanaf een geringe diepte beneden het maaiveld, wordt aanbevolen om binnen deze twee zones een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven uit te doen voeren. Daarbij moet worden nagegaan of er op of in de top van de Afzettingen van Tiel III en op of in de top van het Hollandveen (zover gelegen binnen het bereik van de te verwachten verstoringsdiepte) behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

De dieper gelegen geologische horizonten hoeven daarbij niet te worden onderzocht. Deze zullen immers alleen worden verstoord door de aan te brengen heipalen. Omdat het - bij een normale dichtheid van het heipalengrid - gaat om een qua oppervlakte zeer kleine verstoring en omdat er tussen de heipalen voldoende ruimte aanwezig is om daar in de toekomst nog archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren, wordt het aanbrengen van de heipalen niet beschouwd als een significante bodemverstoring.

Daar er op dit moment nog bebouwing ter plaatse aanwezig is kan er nog geen nader onderzoek plaatsvinden. Dit zal worden uitgevoerd als de bebouwing is gesloopt. Het onderzoek is gecontroleerd door de senior archeoloog van de gemeente. Het advies luidt Het plangebied Oost Kinderdijk 209-2013 in afwijking van de aanbeveling in het rapport in zijn geheel vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. De kans op archeologische waarden - met name vanaf de 14e-eeuw - is klein. Nader onderzoek zal nauwelijks kenniswinst opleveren en mogelijk aanwezige archeologische waarden worden niet als behoudens waardig beschouwd.

Cultuurhistorie.

Her plangebied ligt binnen de aanduiding 'overige zone : beschermd dorpsgebied'. Zonder vergunning mag er niet gesloopt worden. Deze vergunning zal worden aangevraagd. Het plan is op 27 augustus 2019 besproken in de erfgoedcommissie. *De commissie vreest voor dakkapellen of opbouwen die de uitstraling niet ten goede komen.*

Daartoe wordt gelegenheid gegeven door het plaatsen van de kap. Concluderend is het advies van de commissie òf de kap te verwijderen òf de nokhoogte te verlagen, zodat de nok maximaal 1.20 hoger komt te liggen dan de goot. Er ontstaat dan een ontwerp naar de jaren 50. Het plan is hierop aangepast. De kap is verwijderd, zodat er geen dakkapellen of opbouwen mogelijk zijn.

Aan dit advies is in het huidige plan gevolg gegeven door de kap te verwijderen.

Dit betekent dat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage/ vormvrije mer

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de uitbreiding met 6 woningen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, geïntegreerde zonnepanelen en de platte daken voorzien van een vegetatiedak.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijven.

- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar betreft het een omvorming van bedrijf naar wonen, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.9.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten ‘boezems Kinderdijk’ ligt op circa 1 kilometer afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie:

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld vanwege de geringe milieueffecten.

4.12 Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden beschreven hoe het plan bijdraagt aan duurzaamheid. Dit kan op verschillende manieren waaronder:

- energiezuinig of energieneutraal bouwen en wonen;
- gebruik van duurzame materialen;
- aanpasbaar en herbruikbaar wonen;
- gebruik van daken en gevels voor opwekken energie;
- waterverbruik.

In dit project is op de volgende wijze aandacht besteed:

- er wordt voldaan aan de EPC zoals thans geldend;
- toepassing van duurzame en onderhoudsarme materialen;
- gebruik van FSC gekeurd hout;
- geïntegreerde zonnepanelen;
- warmtepomp;
- luchtdicht bouwen;
- toepassen van een vegetatiedak

5. Juridische plantoelichting.

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Tuin' en een bestemming 'Verkeer en verblijfsgebied' van toepassing. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2,3,4 en 8' voor bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van de Waterstaatsfunctie is de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' opgenomen. Tot slot is er een aanduiding 'beschermd dorpsgezicht' opgenomen.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan behelst de nieuwbouw van zes vrijstaande woning aan de Oost Kinderdijk. De gronden waarop de woningen worden gebouwd is particuliere eigendom. Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld en betaald. Om de gemeentelijke kosten inclusief de planschade in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Vooroverleg en zienswijzen.

De planvorming op de onderhavige locatie kent een lange geschiedenis. De eerste plannen zijn in 2007 ingediend. Er is vanaf 2007 tot nu verschillende keren overleg gevoerd met de omwonenden. De plannen zijn na deze overleggen verschillende keren aangepast.

In het laatste stadium van 2017 tot nu is er twee maal overleg met de omwonenden gevoerd. Na deze overleggen zijn de ligging van de woningen geoptimaliseerd en is bij de alle woningen de kap verwijderd. Dit om de privacy van de belendende percelen te waarborgen.

7.1 Vooroverleg.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Alblaserdam bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Er zijn wel/geen reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bestemmingsplan heeft gedurende de termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er wel/geen zienswijze ingekomen.