

## **Gemeente Alblasserdam**

Wijzigingsplan

**Vinkenpolderweg 24 Alblasserdam**

NL.IMRO.0482.bpwyvinkelp24093-on01

**Ontwerp**  
April 2016



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Projectlocatie	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	7
<b>2. Wijzigingsbevoegdheid</b>	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Toetsing	8
2.3 Conclusie	9
<b>3. Beleidskader</b>	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
<b>4. Randvoorwaarden</b>	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Cultuurhistorie	13
4.3 Geluid	13
4.4 Bodem	14
4.5 Luchtkwaliteit	14
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Water	15
4.8 Natuur	15
4.9 Verkeer en parkeren	15
4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	16
4.11 Kabels en leidingen	16
<b>5. Juridische toelichting</b>	18
5.1 Inleiding	18
5.2 De regels	
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

### Separate bijlage

- Archeologisch bureauonderzoek “Alblasserdam, Vinkenspolderweg 24, Gemeente Alblasserdam”, Transect, d.d. 25 januari 2016, rapportnummer 841;
- Akoestisch onderzoek “Planontwikkeling Vinkenspolderweg 24 Alblasserdam, buro Tidema, d.d. 27 april 2016, nummer 15.145.01-versie 3;
- Verkennend bodemonderzoek “Vinkenspolderweg 24, Alblasserdam”, Bakker Milieuadviezen, d.d. januari 2016;
- Quicksan flora en fauna Vinkenspolderweg 24 te Alblasserdam in de gemeente Alblasserdam, Econsultancy, d.d. 8 februari 2016, project ALB.VDB.ECO1, rapportnummer 15124505,



## 1. Inleiding

### 1.1 Algemeen

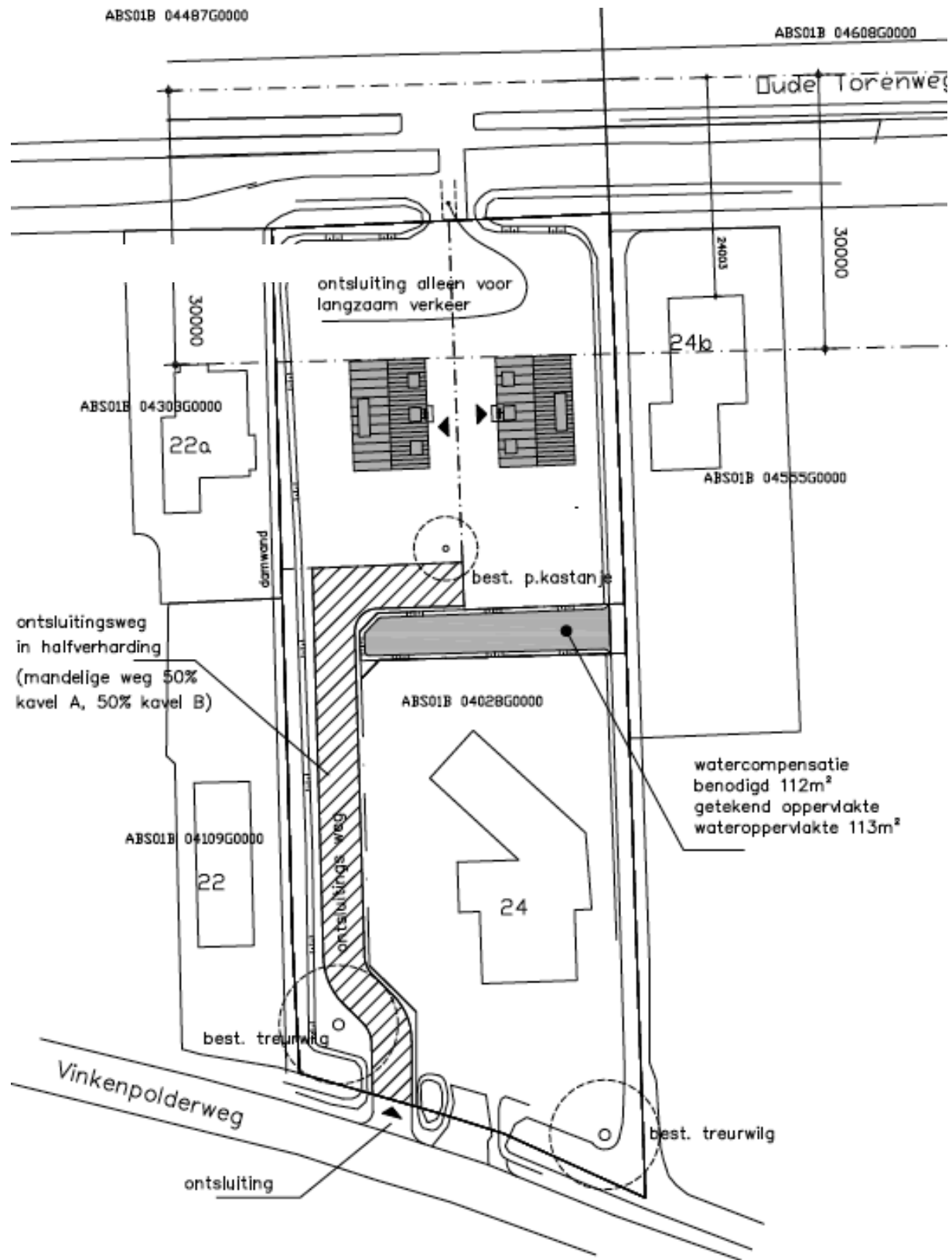
Bij de woning op Vinkenpolderweg 24 te Alblasserdam behoort een royale tuin. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" kent aan de tuin een wijzigingsbevoegdheid toe. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bouw van woningen mogelijk maken. De wens bij initiatiefnemer bestaat om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid en op deze locatie 2 woningen te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan heeft derhalve de bedoeling om met toepassing van de geldende wijzigingsbevoegdheid deze 2 woningen mogelijk te maken.

### 1.2 Projectlocatie

De locatie Vinkenpolderweg 24 ligt in de bebouwde kom van Alblasserdam. Het betreft een locatie aan zuidoostzijde van het dorp, ten zuidoosten van de rivier de Alblas.



In de bestaande situatie is de projectlocatie ingericht als tuin, behorende bij de woning Vinkenpolderweg 24. Aan weerszijden van de locatie bevinden zich woningen. Aan de noordzijde loopt de Oude Torenweg, terwijl aan de zuidzijde de Vinkenpolderweg loopt.



Ligging projectlocatie

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie aan Vinkenpolderweg 24 in Alblasserdam geldt het bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam”, zoals dat op 31 maart 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam. De locatie heeft de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”. Volgens de regels van de tuinbestemming zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan, Binnen de bestemming “Wonen” is geen bouwvlak aanwezig. Op grond van de planregels is daarom ook binnen deze bestemming de bouw van woningen of andere gebouwen niet toegestaan.



#### Uitsnede geldend bestemmingsplan

Op de locatie ligt een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 onder a Wet ruimtelijke ordening, waarmee de ter plaatse geldende bestemmingen onder voorwaarden gewijzigd kunnen worden in “Wonen”, “Tuin” en “Verkeer” om de bouw van woningen mogelijk te maken. Volgens artikel 62 van de het geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen binnen deze wijzigingsbevoegdheid wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' zodat de bouw van maximaal 4 woningen mogelijk wordt.

Verder zijn op het perceel de dubbelstemming “Waarde-Archeologie 8” en de gebiedsaanduidingen “beschermd dorpsgezicht” en “geluidszone-industrie” van toepassing.

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, gaat hoofdstuk 2 in op wijzigingsbevoegdheid waarmee de geplande ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 2. Wijzigingsbevoegdheid

### 2.1 Inleiding

Op de locatie Vinkenspolderweg 24 te Alblasserdam is het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" van toepassing. Op deze locatie geldt volgens dit bestemmingsplan de "wro-zone - wijzigingsgebied 1". Volgens artikel 62 van de regels van dit bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen met betrekking tot het gebied "wro-zone - wijzigingsgebied 1", in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Aan het toepassen van deze bevoegdheid verbindt het bestemmingsplan een aantal voorwaarden.

### 2.2 Toetsing

In deze paragraaf wordt nagegaan of het voorgestelde bouwplan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldoet. De voorwaarde is in onderstaande opsomming cursief afgedrukt. Vervolgens wordt per voorwaarde nagegaan of het de geplande ontwikkeling aan de betreffende voorwaarde voldoet.

- *Er mogen maximaal vier woningen worden gebouwd*  
De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 2 woningen. Dit maximum aantal woningen wordt juridisch geborgd via de regels.
- *De nieuwe woningen moeten parallel aan de kavelrichting worden gebouwd*  
De situering van de geplande woningen is parallel aan de richting van de kavel.
- *De nieuwe woningen moeten op de Oude Torenweg worden georiënteerd*  
De voorgevel van de 2 nieuwe woningen is gericht op de Oude Torenweg.
- *De afstand van een nieuwe woning tot de Oude Torenweg bedraagt tenminste 30 m gemeten vanaf het hart van de weg*  
Het bouwvlak ligt op een afstand van 30 meter uit het hart van de Oude Torenweg.
- *De afstand van hoofdgebouwen en bijgebouwen tot de rand van de kavelsloot bedraagt tenminste 2 meter*  
Het bouwvlak waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd, ligt op een afstand van meer dan 2 meter van de insteek van de sloot.
- *De afstand van hoofdgebouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter*  
Het bouwvlak waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd, ligt op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
- *De ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Vinkenspolderweg*  
Via een aan te leggen ontsluitingsweg zullen de woningen ontsloten worden via de Vinkenspolderweg.
- *De hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen*  
In de regels van het wijzigingsplan is bepaald dat de hoogte van de woningen maximaal 10 meter mag zijn.



- *De goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 6,5 meter bedragen*  
In de regels van het wijzigingsplan is bepaald dat de goothoogte van de woningen maximaal 6,5 meter mag zijn.
- *De nokrichting wordt parallel aan de kavelrichting geprojecteerd*  
De nokrichting van de woning loopt parallel aan de kavelrichting.
- *ten aanzien van bijgebouwen geldt het bepaalde in de bestemming "Wonen"*  
De regels van de bestemming "Wonen" van het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen.
- *Ten aanzien van andere bouwwerken geldt het bepaalde in de bestemming "Wonen"*  
De regels van de bestemming "Wonen" van het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen.
- *Per woning moet tenminste 1,7 parkeerplaats worden gerealiseerd*
- Er is voldoende ruimte op kavel voor het parkeren van 2 auto's per woning. Verder is in de regels bepaald dat er minimaal 1,7 parkeerplaats per woning beschikbaar moet zijn.
- *Woningen mogen alleen worden gebouwd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder (Wgh) of passen binnen de verleende hogere waarde*  
Uit het verrichte akoestisch onderzoek is gebleken dat voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder.
- *Uit (nader) onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet, de Wet bodembescherming/BEVER beleid, de Wet luchtkwaliteit alsmede de watertoets.*  
Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat de genoemde aspecten geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling van de 2 geplande woningen.

### **2.3 Conclusie**

Op basis van de bovenstaande toetsing van de geplande ontwikkeling op Vinkenpolderweg 24 blijkt dat gebruik kan worden gemaakt van de in het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

#### ***Ladder duurzame verstedelijking***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie onder andere ABRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4, ABRS (Vz) 14 januari 2014, nummer 20138263/2/R4, ABRS (Vz), nummer 201401129/1/R4 en ABRS nummer 201401129/1/R4) blijkt dat de bouw van 2 woningen niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie gaat het om slechts de toevoeging van 2 nieuwe woningen. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet van toepassing.

### **3.2 Provinciaal beleid**

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waaronder een verordening. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. De thans geldende verordening is met ingang van 3 december 2015 in werking getreden

Volgens artikel 2.1.1, lid 1 dient een bestemmingplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
  3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het tweede lid van artikel 2.1.1 definieert wat onder “Bestaand stads- en dorpsgebied moet worden verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gelet op bovenstaande definitie en het feit dat rondom de locatie Vinkenpolderweg 24 diverse woning staan, moet de projectlocatie als bestaand stads- en dorpsgebied worden gekwalificeerd. Verder blijkt uit paragraaf 2.3 dat er sprake is van een regionaal afgestemde woningbouwprogrammering, waarbinnen de 2 geplande woningen passen. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de geplande bouw van 2 woningen op Vinkenpolderweg 24 voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie Alblasserdam 2040***

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld. Volgens deze visie streeft de gemeente wat betreft wonen de ambitie van “Aangenaam wonen” na.

Dit houdt het volgende in:

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

### ***Woningbouwprogrammering***

De regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' is vastgesteld in december 2009 en heeft betrekking op de periode van 2010 tot 2020. Centraal in de ambitie op het gebied van wonen staat het streven naar kwaliteit. De centrale ambitie van 'een regio met meer kwaliteit' wordt voor wonen als volgt ingevuld.

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Zeggenschap en keuzevrijheid
- Duurzame regio

De gemeentelijke Nota Wonen is een uitwerking van de regionale Woonvisie Drechtsteden 2010-2020. Het lokale woonbeleid past binnen het regionale woonbeleid. De Drechtsteden functioneren als één stedelijk gebied en één woningmarkt. Voor Alblasterdam wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van een nieuwbouw- productie van tenminste 900 woningen en 100 onttrekkingen, dus een netto toevoeging van 800 woningen. Het gaat hierbij om: de onttrekking van 100 sociale huurwoningen, de bouw van 50 appartementen sociale huur, 50 eengezinswoningen sociale huur, 350 koopappartementen en 450 koop eengezinswoningen.

De 2 geplande woningen aan Vinkenpolderweg 24 passen binnen de geplande woningbouwplanning voor de periode tot 2020.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Door deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Transect heeft voor de locatie Vinkenvolderweg 24 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied nooit bebouwd is geweest. De archeologische verwachting is daarom laag voor de periode Romeinse Tijd-Nieuwe Tijd, tot zeer laag voor eerdere periodes. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de bouw van de 2 geplande woningen.

De rapportage van Transect, d.d. 25 januari 2016, waarin de resultaten van het archeologisch onderzoek zijn weergegeven is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### 4.2 Cultuurhistorie

De locatie Vinkenvolderweg 24 ligt in het beschermd dorpsgezicht van Alblasserdam, zoals burgemeester en wethouders van Alblasserdam dat op 26 november 2013 hebben aangewezen. Als gevolg van deze aanwijzing gelden er binnen het beschermd dorpsgezicht strengere bouwregels. In ieder geval is het niet mogelijk om gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te slopen.

De regeling voor het beschermd dorpsgezicht is vertaald naar het bestemmingsplan. Daartoe is een aanduiding ‘overige zone – beschermd dorpsgezicht’ op de verbeelding. In samenhang met deze aanduiding is in de regels opgenomen dat de aldaar aanwezige bouwwerken niet mogen worden gesloopt zonder omgevingsvergunning voor het slopen.

### 4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

#### ***Wegvekeerslawaaï***

De locatie waar de 2 nieuwe woningen gepland zijn, ligt in de onderzoekszone van de Oude Torenweg en de Vinkenvolderweg. Om die reden heeft Akoestisch bureau Tideman een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de rapportage ‘Akoestisch onderzoek ‘Planontwikkeling Vinkenvolderweg 24 Alblasserdam’, d.d. 27 april 2016 met nummer 15.145.01-versie 3.

Uit verrichte onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de grens van het bouwplan bedraagt maximaal 55 dB bedraagt, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Om het plan mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat door burgemeester en wethouders van Alblasserdam een hogere waarde wordt vastgesteld. Uit het akoestisch blijkt dat er in voorliggende situatie wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid en dat het mogelijk is om voor de te bouwen woning hogere waarde vast te stellen.

### **Zone industrielawaai**

Tevens ligt de geluidszone van het nabijgelegen industrieterrein gedeeltelijk over het plan. Dit betreft een zone industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder.

De woning gelegen op kavel B is gelegen buiten de zone en valt buiten het aandachtsgebied. De zonegrens zelf loopt door de woning op kavel A.

De geluidbelasting op de zone bedraagt maximaal 50 dB(A). Dit geldt ook ter plaatse van de zonegrens waar vanaf het industrieterrein vrij zicht is op de zonegrens. Vanwege de afscherpende werking van objecten gelegen tussen het industrieterrein en de woning op kavel A zal de geluidbelasting vanwege industrielawaai de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijden. Het aspect industrielawaai is daarmee geen beletsel voor de gewenste ontwikkeling op deze locatie.

### **4.4 Bodem**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient aangetoond te worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Bakker Milieuadviezen heeft een verkennende bodemonderzoek op de locatie Vinkenpolderweg 24 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de 2 woningen op deze locatie.

De rapportage van Bakker Milieuadviezen, d.d. januari 2016, waarin de resultaten van het bodemonderzoek zijn weergegeven, is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de beoordeling van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat het onderzoek voldoet in het kader van het wijzigingsplan niet aan de richtlijn NEN 5725 en NEN 5740. Dit omdat het zuidelijke deel van de locatie niet is onderzocht. Het niet onderzochte deel valt binnen bestemmingsvlak wonen, maar buiten het bouwvak. Er is zodoende niet bekend of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op dit niet onderzochte deel. Echter, naar de mening van de Omgevingsdienst zullen eventuele saneringskosten geen belemmering vormen voor de geplande ontwikkelingen op de locatie. De bestemmingsplanwijziging kan daarom, voor wat de bodem betreft, naar het oordeel van de Omgevingsdienst wel plaatsvinden.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd

worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van slechts 2 woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

#### **4.6 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie in Alblasserdam zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bouw van nieuwe woningen op de locatie Vinkenvolderweg 24.

#### **4.7 Water**

Als gevolg van de geplande ontwikkeling op Vinkenvolderweg 24 neemt het verharde oppervlakte toe. De toename van het verhard oppervlak leidt tot een verminderde bodeminfiltratie van neerslag op de projectlocatie. Daarom is het noodzakelijk de toename van de verharding te compenseren in de vorm van extra waterbergingscapaciteit.

De volgende uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland zijn gehanteerd met betrekking tot de watercompensatie:

- de toename van verharding wordt 100% gecompenseerd, bij halfverharding is dat 50%;
- de watercompensatie bedraagt 436 m<sup>3</sup>/ha toegenomen verharding;
- de maximaal toelaatbare peilstijging is 0,20 meter gezien de beperkte drooglegging;

Als gevolg van de geplande ontwikkeling neemt het verharde oppervlakte in totaal met 680 m<sup>2</sup>, waarvan 325 m<sup>2</sup> halfverharding toe. Dit betreft de volgende (bouw)werken:

- ontsluitingsweg (halfverharding): 325m<sup>2</sup>
- woningen en bijgebouwen: 292 m<sup>2</sup>
- tuinverharding: 56 m<sup>2</sup>

Gelet op de genoemde uitgangspunten van het waterschap is een waterberging noodzakelijk voor 510,5 m<sup>2</sup>. Dit betekent een watercompensatie van 22,3 m<sup>3</sup> (180 m<sup>2</sup> x 436 m<sup>3</sup>/hectare). Gelet op de maximaal toegestane peilstijging van 0,20 meter is in dit geval een 112 m<sup>2</sup>. Ten zuiden van de te bouwen woning is voldoende ruimte voor deze compenserende waterberging. Deze waterberging staat in verbinding met de omliggende watergangen.

Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. Het vuilwater en het hemelwater wordt daarmee gescheiden aangeboden aan het ter plaatse aanwezige gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het bestaande riool zal een vergunning bij de gemeente te worden aangevraagd.

#### **4.8 Natuur**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of op grond van de Flora en Faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep.

Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en/of Natura 2000-gebieden.

Adviesbureau Econsultancy heeft op de locatie Vinkenvolderweg 24 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quick scan heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Uit de quick scan blijkt dat de bouw van de woning geen verstrend effect heeft op Natura 2000 gebied of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Verder blijkt uit de quick scan dat de geplande werkzaamheden niet verstrend voor beschermde planten en dieren. Het is daarbij voor een aantal soortgroepen wel van belang dat een aantal randvoorwaarden (o.a. zorgplicht, werkwijze en moment uitvoering werkzaamheden) in acht worden genomen. De initiatiefnemer zal deze randvoorwaarden in acht nemen. De natuurwaarden op de locatie vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de geplande ontwikkeling.

De rapportage van Econsultancy, d.d. 8 februari 2016, waarin de resultaten van de quick scan zijn weergegeven, is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op de projectlocatie staat een aantal behoudenswaardige bomen. Om te voorkomen dat deze bomen door de bouwwerkzaamheden teniet gaan, zullen beschermende maatregelen bij deze bomen worden genomen. In de tussende de initiatiefnemer en gemeente gesloten anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt.

#### **4.9 Verkeer en parkeren**

In de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het geldende bestemmingsplan voor deze woningbouwontwikkeling is opgenomen, bevat de volgende 2 voorwaarden ten aanzien van verkeer en parkeren:

- Per woning moet tenminste 1,7 parkeerplaats worden gerealiseerd
- De ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Vinkenvolderweg

In de regels van dit plan is opgenomen dat per woning ten minste 1,7 parkeerplaats per woning moet worden aangelegd. Op de locatie is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van 4 parkeerplaatsen. Daarmee kan voldaan worden aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren.



De woningen worden ontsloten via de Vinkenvolderweg. Daartoe wordt langs de bestaande woning op Vinkenvolderweg 24 een pad aangelegd. Er wordt daarom voldaan aan eisen voor de ontsluiting van de woningen. Voor de goede wordt vermeld de aanwezige ontsluiting op de Oude Torenweg alleen wordt gebruikt voor langzaam verkeer en niet voor auto's.

#### **4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Ten zuiden van de projectlocatie ligt het bedrijventerrein Vinkenwaard. Volgens het daar geldende bestemmingsplan zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten afgestemd op de omliggende woningbouw. In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich verder geen bedrijven of voorzieningen die invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de geplande woningen.

Conclusie is dat het aspect milieuzonering geen obstakel vormt voor de te realiseren woningen.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Binnen de projectlocatie een gemeentelijke persleiding ligt. Ten behoeve van deze persleiding is een zakelijk gevestigd. Dit zakelijke recht wordt door de initiatiefnemer gerespecteerd. In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich verder geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op Vinkenvolderweg 24.

## 5. Juridische toelichting

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010. welke verplicht is sinds 1 januari 2010.

De in deze gehanteerde partiele herziening zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam".

### 5.2 De regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- *Inleidende regels (hoofdstuk 1)*  
In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.
- *Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)*  
In dit hoofdstuk zijn de regels voor de in het plan voorkomende bestemmingen Tuin en Wonen" opgenomen. Voor beide bestemmingen is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

#### Tuin

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen aan de zij- en voorgevel van een woning is het toegestaan om onder voorwaarden een erker of toegangsportaal te bouwen. Verder zijn er regels opgenomen voor de hoogte voor andere bouwwerken, waaronder erfafscheidingen en nutsvoorzieningen.

#### Wonen

De hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming is wonen met aan-huis-verbonden beroepen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Door middel van aanduidingen op de verbeelding zijn afwijkende functies toegestaan.

- *Algemene regels (hoofdstuk 3)*  
Dit hoofdstuk bevat de regels die in aanvulling gelden op de regels voor de twee geldende bestemmingen.

### Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

### Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is geregeld dat bij de woningen voldoende parkeergelegenheid moet worden aangelegd.

### Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen ten aanzien van prostitutie en seksinrichtingen.

### Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen voor de zone industrielawaai die op grond van de Wet geluidhinder over de locatie ligt. De ligging van de zone is op de verbeelding weergegeven. De bouw van woningen in deze zone is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Ook voor de regeling met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht is een aanduiding opgenomen. Voor het beschermd dorpsgezicht geldt dat de aldaar aanwezige bouwwerken niet mogen worden gesloopt zonder omgevingsvergunning voor het slopen.

### Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

- *Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)*

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de naam van het plan opgenomen waarmee het bestemmingsplan wordt aangehaald.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Alblasserdam geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die verband houdt met de herziening van het bestemmingsplan worden op basis van een sluiten anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### ***Vooroverleg***

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Initiatiefnemer heeft overleg gehad met het Waterschap Rivierenland.

Omdat de ontwikkeling van de bouw van 2 woningen aan de Vinkenpolderweg 24 door middel van een wijzigingsbevoegdheid al was voorziening in het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam", is afgezien van verder vooroverleg.