



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Alblasserdam, Oost Kinderdijk 137-145

Gemeente Alblasserdam

Datum: 11 februari 2021

Projectnummer: 180192

ID: NL.IMRO.0482.okinderdijk139111-on02

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Randvoorwaarden	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bodem	17
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Water	24
4.8	Natuur	27
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	31
4.12	Kabels en leidingen	33
5	Juridische planbeschrijving	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Verbeelding	34
5.3	Regels	34
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 9: Digitale watertoets
- Bijlage 10: Quick scan natuur
- Bijlage 11: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 12: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 14: Verkeersonderzoek

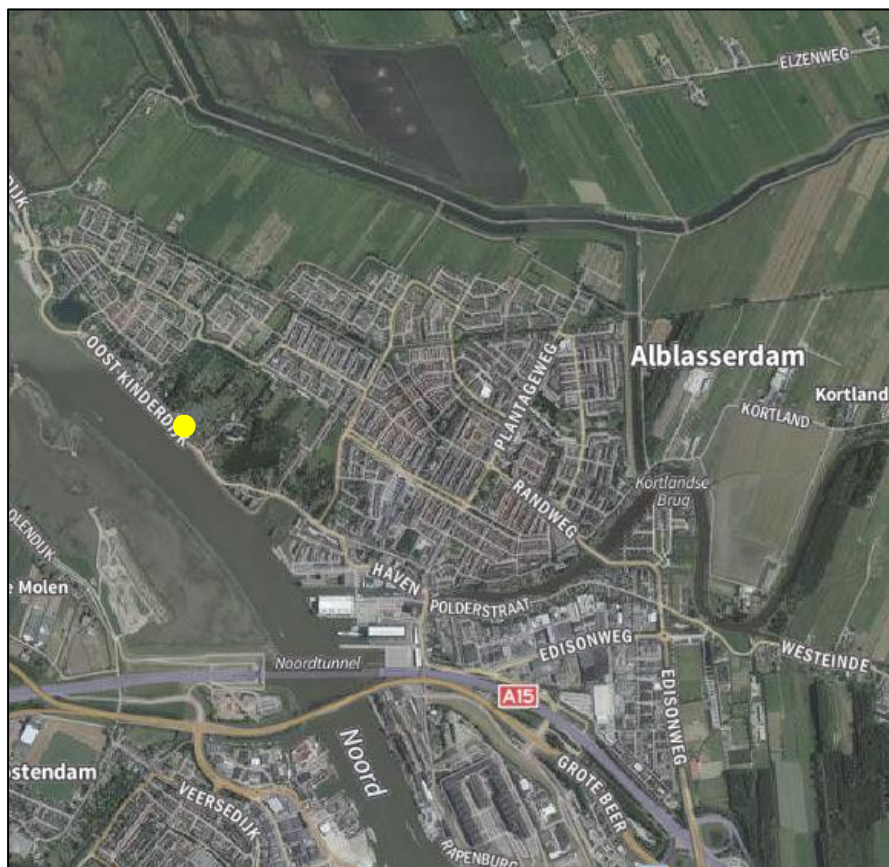
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het adres Oost Kinderdijk 139-141 te Alblasserdam bevindt zich 'Baas Wooncentrum'. De meubelwinkel heeft inmiddels haar activiteiten ter plaatse beëindigd, waardoor de bebouwing ter plaatse haar functie heeft verloren. De woningen op de adressen Oost Kinderdijk 137, 143 en 145 zijn direct verbonden met de meubelwinkel. Om de leegstand ter plaatse op te kunnen lossen, bestaat het voornemen om de bebouwing te slopen en een appartementengebouw te realiseren. Aangezien ter plaatse grotendeels een detailhandelsbestemming geldt, past de beoogde ontwikkeling niet binnen de in het plangebied geldende juridisch-planologische kaders. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het plangebied en maakt daarmee de ontwikkeling mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de adressen Oost Kinderdijk 137-145 in het westen van Alblasserdam. Op deze locatie bevindt zich momenteel wooncentrum Baas en een drietal woningen. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (gele stip) in relatie tot Alblasserdam (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'. Dit plan is op 31 maart 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse grotendeels in de bestemming 'Detailhandel - 2' met deels de functieaanduiding 'wonen'. Daarnaast gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' in het plangebied. Tot slot kent het bestemmingsplan een aantal dubbelbestemmingen, namelijk 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 4', en de gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermd stadsgezicht'.



Uitsnede juridisch-planologische situatie met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Het voornemen bestaat om in het plangebied een appartementengebouw te realiseren. Gelet op het beoogde gebruik (wonen) en de ter plaatse geldende detailhandelsbestemming past de beoogde ontwikkeling niet binnen de geldende gebruiksregels. Daarbij komt dat de beoogde ontwikkeling niet geheel binnen de aangewezen bouwvlakken past en de geldende maximum goot- en bouwhoogten. Om die reden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de toelichting op deze benodigde bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied en haar omgeving maken onderdeel uit van het 'Dijklint' van Alblas-serdam. Dit gebied kenmerkt zich door haar ligging langs de rivier de Noord. De we-gen Cortgene, Oost Kinderdijk en West Kinderdijk bevinden zich op de dijk langs de Noord en vormen gezamenlijk de doorgaande verkeersstructuur binnen het Dijklint. Langs deze wegenstructuur bevindt zich aan één zijde een lintbebouwingsstructuur. De bebouwing heeft hier een oriëntatie richting de Noord. Er is sprake van een afwis-seling tussen oude bebouwing, maar ook nieuwere bebouwing die later de 'gaten' in het lint heeft gevuld. Er is onder andere sprake van een diversiteit aan kapconstruc-ties, rooilijnen, materialisering en kleurgebruik. Dit maakt dat er geen eenduidige ste-denbouwkundige structuur langs het Dijklint aanwezig is. Wel geldt dat de woonfunctie hier de overheersende functie is. Achter het bebouwingslint bevindt zich een 'Groene Long', bestaande uit de groen-, recreatie- en natuurgebieden het 'Lammetjeswiel', het park 'Huis te Kinderdijk' en de groene zone tussen de Blokweerweg en de Touwbaan. De navolgende afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en direct rondom het plange-bied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd).

(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de adressen Oost Kinderdijk 137-145 en bestaat momenteel uit een drietal woningen en de leegstaande meubelwinkel 'Baas wooncentrum'. De bebouwing heeft haar oriëntatie op de Oost Kinderdijk en kent een sobere ruimtelijke uitstraling. Gezien de ligging aan de dijk is het maaiveldniveau aan de achterzijde van het plangebied een stuk lager ten opzichte van het niveau van de Oost Kinderdijk. De twee westelijke woningen en de meubelwinkel maken deel uit van één pand, bestaande uit twee bouwlagen met kapconstructie. De oostelijke woning is met een verbinding aan de meubelwinkel verbonden en bestaat uit één bouwlaag met samengestelde kapconstructie. De meubelwinkel heeft inmiddels haar activiteiten ter plaatse beëindigd, waardoor de bebouwing ter plaatse haar functie heeft verloren. Daarmee doet zich de kans voor om de leegstand ter plaatse op te lossen door de bebouwing in het plangebied te slopen en een nieuw appartementengebouw te realiseren. De navolgende afbeeldingen geven een impressie weer van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (Bron: SAB).

2.2 Toekomstige situatie

Dit bestemmingsplan legt via de regels en verbeelding behorende bij dit plan kaders vast, waarbinnen de beoogde woningbouwontwikkeling gerealiseerd kunnen worden. Binnen de nieuwe kaders is het mogelijk om meerdere bouwplannen te realiseren, zolang deze maar binnen de kaders passen. Hierna wordt ingegaan op het voorgenomen bouwplan van de initiatiefnemer.

Plangebied

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een appartementengebouw, bestaande uit maximaal 18 woningen, te realiseren. Het beoogde appartementengebouw gaat uit een programma van 13 appartementen, hetgeen een voorbeelduitwerking betreft binnen de kaders van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is een speelse opzet door gebruik te maken van verspringingen in het gevelbeeld, de toepassing van diverse kleuren en hoogteverschillen. Aan de zijde van de Oost Kinderdijk is sprake van een representatief straatbeeld. Dit sluit aan bij de karakteristieken van het Dijklint. Dit geldt ook voor de beoogde groene voortuinzijde aan de voorzijde van het appartementengebouw. Al met al zal het gebouw niet hoger worden dan 14 meter ten opzichte van de Oost Kinderdijk. Het gebouw kent daarmee een lagere bouwhoogte in vergelijking tot de westelijk gelegen appartementengebouwen.



Impressies nieuw straatbeeld Oost Kinderdijk (Bron: Kolpa architecten).

Op de begane grond, direct aan de Oost Kinderdijk, zijn appartementen voorzien, evenals op de eerste, tweede en derde verdieping. Ook aan de achterzijde, op niveau -1, is ruimte voor de realisatie van een woning. Hier zijn ook de bergingen in pandig voorzien. Het parkeren gebeurt op eigen terrein achter het appartementengebouw. Het voornemen bestaat om ook een lift in het bouwplan te realiseren, waardoor het initiatief een levensloopbestendig karakter heeft.



Impressie doorsnede bouwplan (Bron: Kolpa architecten).

Met voorliggende ontwikkeling wordt de leegstand ter plaatse van het plangebied opgelost. Daarbij sluit de beoogde woningbouwontwikkeling functioneel en ruimtelijk gezien aan bij de kenmerken van het Dijklint waartoe het plangebied behoort. Dit maakt dat voorliggende ontwikkeling ruimtelijk en functioneel gezien aansluit bij de karakteristieken van haar omgeving.

Nabijgelegen ontwikkelingen

Naast de beoogde ontwikkeling in het plangebied geldt dat ook op een tweetal nabijgelegen locaties het initiatief bestaat om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Het betreft de gronden behorende bij het adres Oost Kinderdijk 187a en het adres Pijlstoep 31. Voor de Pijlstoep 31 geldt dat hier geen nieuwe woningen bijkomen, maar enkel de voormalige wasserij wordt gesaneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal, daar waar noodzakelijk, met de (effecten van) deze ontwikkelingen rekening worden gehouden. Zo wordt voorkomen dat bij een aantal haalbaarheidsaspecten te 'eng' wordt beoordeeld. Voor een beschrijving van de exacte plannen op deze locaties wordt verwezen naar de separate bestemmingsplannen voor deze ontwikkelingen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan bevindt zich op nabijgelegen afstand van Rijkswaardeweg 'De Noord'. Het plangebied bevindt zich niet binnen het rivierbed en het stroomvoerend deel van het rivierbed van deze vaarweg. Daarom is er geen sprake van aantasting van het nationaal belang. Met het overnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' uit de modelregels van het Waterschap Rivierenland wordt de waterkering met aangrenzende dijken (in dit geval de Oost Kinderdijk) beschermd. Dit maakt dat het voorgenomen plan niet in strijd is met de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 18 woningen. Gelet op jurisprudentie is een dergelijke ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is door SAB een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in deze toets ook de beoogde ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 187a meegenomen. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vinden de ontwikkelingen plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland 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. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

¹ SAB (2019). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Alblasterdam, Oost Kinderdijk. Projectnummers: 180192/180193. 11 december 2019.

Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Toetsing

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. Gelet op het feit dat met voorliggende herontwikkeling wordt voorzien in een ontwikkeling die past bij de aard, schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving en binnen het stedelijk gebied is voorzien, wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland. Ook wordt met de sloop van de leegstaande bebouwing een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Toetsing

Voor onderhavig plan zijn de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 6.2.3) en ruimtelijke kwaliteit van belang (paragraaf 6.2.2). Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2, waaruit volgt dat ontwikkeling in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling, niet voorziet op een wijziging op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die qua aard en schaal aansluiting zoekt bij de kenmerken van de omgeving. Er is sprake van inpassing. Het plangebied ligt niet in een van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'. Raadpleging van de provinciale kwaliteitskaart wijst uit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de stedelijke laag 'stads- en dorpsrand'. Bij dit omgevingstype hoort één richtpunt, namelijk:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Aangezien met de woningbouwontwikkeling een appartementengebouw langs de Oost Kinderdijk wordt gerealiseerd, wordt verder ingezet op frontvorming, waarbij de bestaande structuren overeind blijven. Het gebouw voegt zich naar de ligging van de dijk, sluit aan bij de bestaande bebouwing en past binnen de bestaande gebiedsidentiteit zodat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie 2017-2031

De regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden' is vastgesteld in oktober 2017. Met deze woonvisie wil de regio zich positioneren als 'de Drechtsteden voor Rotterdam'. Daarnaast geldt dat de regio een kwalitatief hoog woningaanbod wil realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, een traditioneel Hollandse stad, wil wonen. Deze ambitie is vertaald in 20 kernpunten. Deze kernpunten heeft onder andere betrekking op de kwantitatieve woonopgave voor de regio en richt zich op aspecten als betaalbaarheid en duurzaamheid.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in de realisatie van maximaal 18 woningen. Daarmee wordt er kwantitatief een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor de regio Drechtsteden om te kunnen voorzien in de autonome groei van het aantal huishoudens, evenals de inspanningsverplichting om naast de autonome groei nog zo'n 15.000 extra woningen te realiseren. Daarbij komt dat voorliggend plan ook kwalitatief gezien bijdraagt aan de ambities uit de regionale woonvisie. Zo voorziet dit plan in nieuwbouwkooptoningen in het middeldure segment, waarbij zich kansen voordoen op het vasthouden van de jongerendoelgroep in de regio. Ook zorgt de aanwezigheid van een lift in het beoogde bouwplan voor een levensloopbestendig karakter. Dit maakt dat voorliggend plan in lijn is met de ambities uit de regionale woonvisie.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld. Binnen deze structuurvisie zet Alblasserdam in op de volgende ambitie: *"Alblasserdam is een dorp met een menselijke maat waar aangenaam wonen en ruimte voor ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Alblasserdam koestert haar groene en dorpse karakter waar de lijnen kort zijn, de sociale infrastructuur hecht en de voorzieningen op het huidige niveau blijven. De economische kracht zit in de*

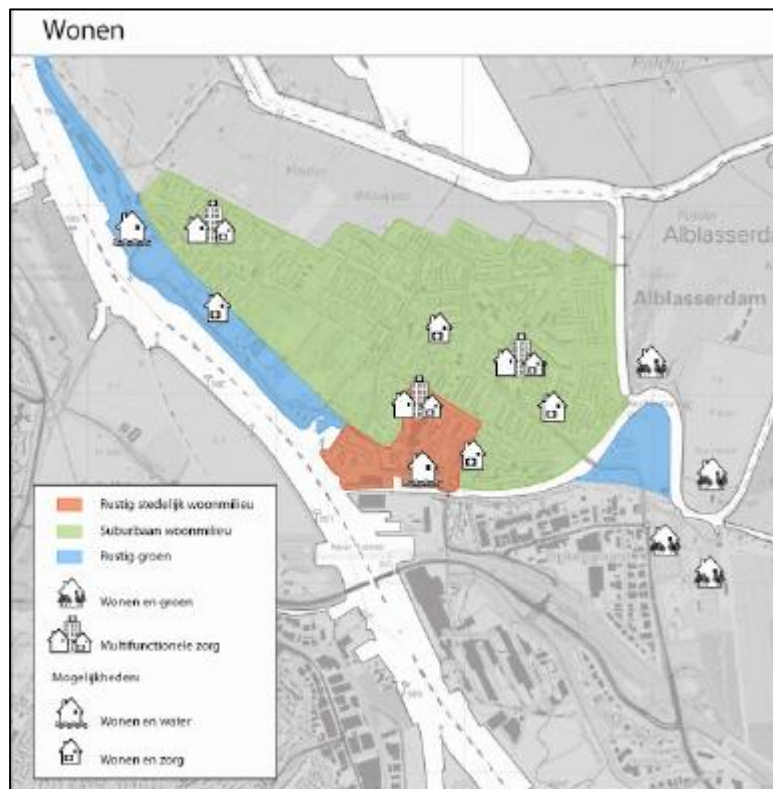
marktplaatsfunctie die Alblasserdam vanouds door haar ligging heeft en in de samenwerking met haar omgeving. De houding van de gemeente is er één van netwerken, faciliteren, kansen zien, flexibiliteit en ruimte geven. Vanuit deze basis richt Alblasserdam zich op een veilige en duurzame toekomst.”

Op het gebied van wonen zet de structuurvisie in op het volgende:

- 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.

Toetsing

De gemeentelijke structuurvisie geeft aan in te zetten op het toevoegen van middeldure woningen in de koop- en huursector, evenals op bijzondere woonvormen langs bijvoorbeeld historische linten. Naast een variatie aan woningen ambieert de gemeente Alblasserdam ook een variatie in leefmilieus. In het rustig stedelijke leefmilieu is sprake van grote functiemenging, hoge dynamiek en hoge(re) dichtheden; in het rustig groene leefmilieu wordt voornamelijk gewoond in lage dichtheden.



Variatie in leefmilieus (Bron: Gemeente Alblasserdam).

Aangezien voorliggend plan wordt voorzien in de realisatie van middeldure koopwoningen langs het historische Dijklijn van Alblasserdam wordt aangesloten bij de woonambities uit de gemeentelijke structuurvisie. Daarbij komt dat het rustig groene leefmilieu ter plaatse van het plangebied aanwezig blijft, aangezien het plan enkel voorziet

in woonfuncties en niet in andere stedelijke functies als detailhandel of bedrijvigheid. Dit maakt dat dit plan aansluit bij de ambities en doelstellingen van de structuurvisie.

3.4.2 Nota wonen Alblasserdam

De Nota Wonen Alblasserdam bevat het woonbeleid van de gemeente Alblasserdam. De nota richt zich op de periode 2012-2020, met een doorkijk tot 2025. In de nota is aandacht voor de demografische ontwikkelingen binnen Alblasserdam, de huidige woningvoorraad, woonwensen en doelgroepen. Ook bevat de nota een prognose van de woningbehoefte en een woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020.

Toetsing

Voor Alblasserdam wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van een nieuwbouwproductie 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. In de nota worden de belangrijke projecten om deze opgave te realiseren aangegeven. Het betreft de Alblasserwerf, Waterhoven, Cornelis Smitstraat/Kerkstraat, Hof en Singel en Parallelweg.

Met voorliggend plan wordt voorzien in de realisatie van maximaal 18 koopappartementen. Deze woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de kwantitatieve woonopgave van de gemeente Alblasserdam. Ook voorziet deze ontwikkeling kwalitatief gezien in een behoefte. Voor een uitgebreide motivering hiervan wordt verwezen naar de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2).

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Randvoorwaarden

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Voor deze ontwikkeling is samen met de nabijgelegen ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 187a en Pijlstoep 31 één vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt. De plannen voorzien in het saneren van een voormalige wasserij en behoud van een burgerwoning, de realisatie van maximaal 18 nieuwe appartementen en de realisatie van maximaal 18 nieuwe grondgebonden woningen. De ontwikkelingen worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebieden bij elkaar zijn circa 1,5 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de plannen, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitslui-

² SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Alblasserdam, 3 locaties.
Projectnummers:180191/180192/180193. 2 juni 2020.

tend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd om de milieuhygiënische bodemkwaliteit aan te kunnen tonen. Uit het onderzoek volgt dat het aspect asbest en de licht verhoogde gehalten in het grondwater geen belemmering vormen. Wel zijn er in sterk verhoogde gehalten lood en zink in de bodem aangetroffen. Daarom is er aanvullend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek concludeert dat de sterke verontreinigingen met lood en zink zich beperken tot de (zandige) bovengrond/toplaag rond de panden nr. 139 en nr. 143. Deze sterke verontreinigingen zijn aanleiding voor het uitvoeren van bodemsanerende maatregelen bij herontwikkeling van de locatie. Om de exacte ernst (omvang) van de sterke verontreinigingen vast te stellen is nader bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bovenste meter van de bodem diffuus heterogeen matig en sterk verontreinigd is met lood en zink. De verontreinigingen zijn plaatselijk ook dieper dan 1,0 m-mv aanwezig. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van Wet bodembescherming. Bij herontwikkeling van de locatie is een milieuprocedure (bodemsanering) van toepassing. Gelet op het type verontreiniging (zware metalen) kan een bodemsanering middels het Besluit Uniforme Saneringen (BUS categorie immobiel) aan het bevoegde gezag worden gemeld.

Conclusie

Met de uitvoering van de noodzakelijke saneringsmaatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

³ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oost Kinderdijk 137-143 + 187a te Alblasserdam. Projectnummer: MT-18649. 26 februari 2019.

⁴ RSK (2019). Aanvullend bodemonderzoek Oost Kinderdijk 137-143 + 187a Alblasserdam. Rapportnummer: 516093.001. 17 juli 2019.

⁵ RSK (2019). Nader bodemonderzoek Oost Kinderdijk 137-143 Alblasserdam. Rapportnummer: 516339.001. 26 september 2019.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Door SAB is akoestisch onderzoek⁶ verricht naar de geluidbelasting als gevolg van omliggende wegen op de bestaande woning binnen het plangebied. Tevens is het scheepvaartverkeer op de Noord meegenomen in het onderzoek. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting als gevolg van de Oost Kinderdijk hoger is dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting als gevolg van de Oost Kinderdijk stuiten op bezwaren. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Voor deze 18 appartementen wordt door de gemeente een hogere waarde verleend.

Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. Eén van de voorwaarden betreft dat iedere woning moet beschikken over tenminste één geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Uit een doorrekening van het voorgenomen bouwplan volgt dat met het treffen van verschillende afscherpende maatregelen op woningniveau voldaan kan worden aan de eisen vanuit het gemeentelijk geluidsbeleid. Het treffen van deze maatregelen wordt via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan verankerd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond moet worden dat iedere woning voldoet aan de vereisten van ten minste één geluidluwe gevel en (gemeenschappelijke) buitenruimte.

De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. Een hogere grenswaarde aanvraag procedure als gevolg van de ontsluitingsweg Baas-Jonker en rivier de Noord is niet van toepassing gezien deze, volgens de Wgh, niet gezoneerd zijn. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen dient door middel van een aanvullend bouw-akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de woningen in het plangebied de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald om zo een goed woon- en leefklimaat, en een goede ruimtelijke ordening, te kunnen garanderen. Ter indicatie dient de gevelwering (zonder te treffen maatregelen) ten minste 35 dB te bedragen.

⁶ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeer en scheepvaart Oost Kinderdijk. Projectnummers: 180191/180192/180193. 28 januari 2021.

Conclusie

Het inachtneming van het voorgaande is het plan uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 18 woningen. Samen met de andere nabijgelegen ontwikkellocatie aan de Oost Kinderdijk 187A gaat het om maximaal 36 woningen. De plannen dragen daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormen de plannen op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden. Tevens is de gemeten afstand tussen het plangebied en de bestemmingsgrens van de adressen in de tabel opgenomen.

Adres	Bestemming	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Oost Kinderdijk 187-187A	Agrarisch - 1, glastuinbouw	Tuinbouw: kassen	10	10	30	10	± 0
Oost Kinderdijk 195	Bedrijf	Milieucategorie 2	30	30	30	30	± 180
Oost Kinderdijk 209A	Bedrijf, aannemersbedrijf	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	± 190
Pijlstoep ong.	Bedrijf, nutsvoorziening	Gasdistributiebedrijven - gasdrukregelen meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	± 55
Pijlstoep 31	Bedrijf, wasserij	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	± 130

Enkel voor de glastuinbouwfunctie aan de Oost Kinderdijk 187-187A geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstanden. Gelet op het feit dat voor deze gronden ook een woningbouwontwikkeling gepland staat, zullen deze gronden haar hinderveroorzakende functie in de nabije toekomst verliezen en is het uitvoeren van nader onderzoek daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Door SAB is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁷. In de quick scan is met behulp van de risicokaart geïnterpreteerd of het plangebied binnen een plaatsgebonden risicocontour, een plasbrandaandachtgebied en/of het invloedsgebied ligt van zowel stationaire als mobiele risicobronnen. Uit de quick scan volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} of een plasbrandaandachtgebied van een risicobron ligt. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een aantal risicobronnen, namelijk:

- Spoorlijn Kijfhoek – Betuweroute Meteren (route 202)
- Corridor Rotterdam - Duitsland
- Wegvak Z75 - A15: Knp. Ridderkerk Zuid - afrit 21 (Hendrik Ido Ambacht)
- Wegvak Z77a - Omleidingsroute Noordtunnel in oostelijke richting van A15 afrit 21 tot hm-paal 22.1 op de N915
- Wegvak Z77b - Omleidingsroute Noordtunnel van A15 afrit 21 tot A15 afrit 22 m.u.v. wegvak Z77a
- Wegvak Z78 - A15: afrit 22 (Alblasserdam) - afrit 23 (Papendrecht/N3)
- Wegvak Z55 - A15/A16: Knp. Ridderkerk Noord - Knp. Ridderkerk Zuid

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes betekent dit dat het groepsrisico beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Aangezien het plangebied binnen 200 meter afstand van de Corridor Rotterdam – Duitsland liggen, dient conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes voor deze risicobron een berekening van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Tot slot geldt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om een advies uit brengen.

⁷ SAB (2018). Quick scan externe veiligheid 3 locaties Alblasserdam. Kenmerk: 180191/180192/180193. 19 november 2018.

In het onderzoek externe veiligheid⁸ is het groepsrisico berekend en verantwoord. Daaruit volgt dat slechts sprake is van een geringe (theoretische) toename van het groepsrisico als gevolg van de plannen. Hierna is de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Met name ten aanzien van het appartementencomplex bestaat de kans op dodelijke slachtoffers bij een ramp of zwaar ongeval op de Noord, vanwege de relatief korte afstand tussen beide functies. Derhalve is het van belang maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken. Een eerste mogelijkheid is om kleine ramen met splintervrij glas te realiseren, waardoor de veiligheid binnenshuis toeneemt. Een tweede mogelijkheid betreft de aanleg van een ventilatiesysteem, waarbij de ventilatie met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld. Ten slotte is bij calamiteiten tijdige alarmering vereist middels het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) of het NL-alert, zodat mensen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen. Door middel van deze drie maatregelen kan het groepsrisico worden beperkt. In het kader van de verdere uitwerking van de plannen zal hier verder aandacht aan worden besteed.

De omvang van een ramp of zwaar ongeval kan worden beperkt wanneer de hulpdiensten snel ter plaatse kunnen komen. Derhalve is het van belang om de aanrijdtijden van de brandweer in kaart te brengen. De locatie blijkt vanaf diverse brandweerkazernes binnen 10 minuten te bereiken, namelijk de brandweerkazerne in Alblasserdam en Papendrecht. De posten in Nieuw-Lekkerland, Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht liggen op minder dan 15 minuten afstand van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Een ramp of een ongeval op het water, dient daarnaast ook van het water bestreden te worden. Bestrijding is in principe lastiger op water dan op het vasteland, maar de regio is hierop voorbereid. Voorts is het van belang dat er voldoende bluswatervoorzieningen in of nabij de locatie aanwezig zijn. Op deze locatie is dat ruimschoots aanwezig. Geconcludeerd wordt dat de hulpdiensten ruim voldoende in staat worden gesteld om de omvang van een ramp of zwaar ongeval op de Noord te beperken.

Om de gevolgen van een ramp/zwaar ongeval te beperken is het van belang dat mensen in voldoende mate zelfredzaam zijn. Met betrekking tot schuilen is het van belang dat er een ventilatiesysteem wordt aangelegd, waarbij de ventilatie met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld. Met betrekking tot vluchten is het zaak om vluchtwegen van de risicobron af te situeren. Onderhavig plan voorziet voor iedere woning in de mogelijkheid om van de bron af te vluchten, waarmee de zelfredzaamheid wordt gewaarborgd. De aanwezigen in het plangebied kunnen primair via de Oost Kinderdijk in noordelijke en zuidelijke richting vluchten. Secundair kan via het park Huis te Kinderdijk in oostelijke richting worden gevlucht. De woningen zullen niet specifiek voor hulpbehoevende mensen worden bestemd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁸ SAB (2020). Onderzoek externe veiligheid Oost Kinderdijk 137-145 en 187a, Alblasserdam. Projectnummers: 180192-180193. 26 maart 2020.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de perio-

de tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

Beleid gemeente Alblasserdam – Waterplan Alblasserdam

In 2006 is het *Waterplan Alblasserdam* opgesteld door de gemeente en het Waterschap. Het Waterplan verschaft zowel de Gemeente als het Waterschap inzicht over het functioneren van het watersysteem in Alblasserdam. Bovendien wordt in het plan de gezamenlijke visie op het water en het waterbeleid tussen de partijen vastgelegd. Met het opstellen van het Waterplan Alblasserdam realiseren de bij het waterbeheer betrokken partners een aantal doelen, te weten:

- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterbeheer op lange termijn (2020) en het formuleren van concrete maatregelen voor de korte termijn (2010);
- het afstemmen van waterbeleid en het verdelen van taken tussen de betrokken partijen en zorgen dat de uitvoering van maatregelen verwerkt wordt in de uitvoeringsprogramma's van de betrokken organisaties;
- het maken van afspraken voor de goede afstemming van water en ruimtelijke ordening;
- bekendheid geven aan het Waterplan om de betrokkenheid van externe partijen bij duurzaam waterbeheer te vergroten.

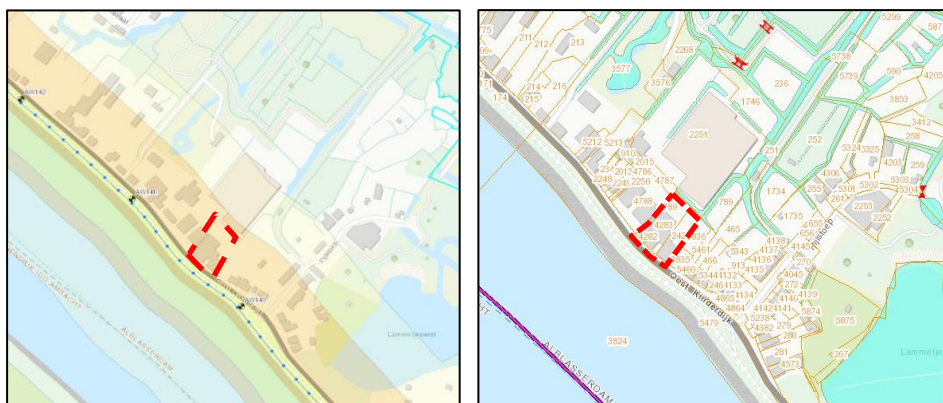
Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen⁹. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt en het van belang is om het waterschap te betrekken bij het plan.

⁹ Waterschap Rivierland (2018). Digitale Watertoets. Alblasserdam, Oost Kinderdijk 137-145. Dossiercode: 20181123-9-19289. 23 november 2018.

Waterveiligheid

De legger waterkeringen van waterschap Rivierenland, evenals de digitale watertoets, geven aan dat het plangebied binnen de primaire beschermingszone van een waterkering ligt (zie onderstaande afbeelding). In voorliggende situatie betreft het de Oost Kinderdijk. Om de inhoudstandhouding, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering te kunnen waarborgen is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' uit de modelregels van het Waterschap Rivierenland in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet eerder kan worden gerealiseerd dan nadat is aangetoond dat het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies bij de waterbeheerder is ingewonnen. Met het overnemen van de gebiedsaanduiding is het waterveiligheidsbelang in voorliggend plan in voldoende mate gewaarborgd. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige waterveiligheidsbelangen. De initiatiefnemer heeft hiervoor afstemming gezocht met het waterschap en afgesproken dat het gebouw (met uitzondering van heipalen) boven het leggerprofiel wordt gerealiseerd. Tevens wordt er niet gebouwd in het profiel van de vrije ruimte. De ruimte onder het gebouw mag niet functioneel gebruikt worden. Wel mag de ruimte met een wegneembare gevel afgesloten worden en mag er een liftkoker met entree worden gerealiseerd, zonder extra maatregelen als damwanden. Een volledig trappenhuis in het profiel van de vrije ruimte is niet toegestaan. De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van het initiatief rekening houden met deze omstandigheden.



Uitsnede legger waterkeringen (links) en legger wateren (rechts) met daarop het plangebied globaal weergegeven (Bron: Waterschap Rivierenland).

Waterberging

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een C-watgang, die buiten de reikwijdte van voorliggend plangebied valt. In de huidige situatie geldt dat het plangebied reeds voor meer dan de helft bestaat uit verhard oppervlak. Dit komt voornamelijk voort uit de aanwezige bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied geldt de verwachting dat het oppervlakte aan verharding met circa 150 m² zal toenemen. Het gaat om een geringe toename. In combinatie met de ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 187A is een waterbalans opgesteld, waaruit volgt dat er voldoende waterberging in beide plannen aanwezig is.

	Oost Kinderdijk 137-145	Oost Kinderdijk 187A	Totaal
Verharding bestaand	1.184	5.039	
Verharding nieuw	1.326	5.069	
Toename verharding	142	30	172
Te dempen water	-	963	
Nieuw water	-	1.143	
Netto compensatie	-	180	180
Waterbalans			8

De verdere detaillering van het hemelwaterafvoer en de riolering zal bij de verdere uitwerking van de plannen worden uitgewerkt in een rioleringsplan. Daarbij zal rekening worden gehouden met de nota 'samen door een buis'. Ook worden de materialen conform de NEN3650 gehanteerd vanwege de nabijheid van de waterkering.

Waterkwaliteit

Raadpleging van het provinciaal beleid wijst uit dat de gronden van het plangebied niet zijn aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied of ander waterbeschermingsgebied ten aanzien van waterkwaliteit. Gelet op het feit dat het voorgenomen plan voorziet in een woningbouwontwikkeling worden er geen activiteiten mogelijk gemaakt, die de waterkwaliteit ter plaatse zouden kunnen aantasten en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien worden er tijdens de bouw geen uitlopende maatregelen gebruikt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur¹⁰ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mo-

¹⁰ SAB (2020). Quick scan natuur. Alblasserdam, Oost Kinderdijk e.o. Projectnummers: 180191/180192/180193. 24 augustus 2020.

gelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk en enkele andere Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied liggen. Wanneer ook de 2 andere nabijgelegen ontwikkelingen in ogenschouw worden genomen, is een toename in stikstofuitstoot en enkele andere verstoringseffecten in de plangebieden te verwachten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie¹¹ uitgevoerd voor zowel de ontwikkeling uit dit plan als de twee nabijgelegen ontwikkelingen. Uit het onderzoek volgt dat er zowel voor de aanleg- als gebruiksfase geen sprake zal zijn van overschrijding van de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende gebieden is daarom uitgesloten. Nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is daarom niet nodig. Tot slot blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur ligt. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels met jaar- rond beschermde nesten, amfibieën, vissen en ongewervelden in de omgeving van het plangebied voor.

Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen van meerdere beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Voor deze soorten is nader onderzoek noodzakelijk. Wanneer één of meer van deze soorten op de planlocatie wordt aangetroffen kan de ontwikkeling enkel met een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd.

In dit plangebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, gewone grootvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis) en nestplaatsen van de huismus en gierzwaluw niet uit te sluiten. Vleermuizen zijn habitatrichtlijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden. Huismus en gierzwaluw zijn vogelrichtlijnsoorten waarvoor de verboden van artikel 3.1 gelden. Daarom is er nader onderzoek¹² verricht naar deze soorten. Uit dit onderzoek volgt dat er geen essentiële elementen van de huismus in het plangebied aanwezig zijn. Wel is er in het plangebied sprake van een nest van een gierzwaluw. Als gevolg van de beoogde sloop in het plangebied wordt het verwijderd en ook bestaat er bij de sloop de kans dat vogels worden gedood of verwond. Voor de werkzaamheden is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen. Daarom wordt een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd en worden mitigerende maatregelen getroffen in het plangebied. Tevens

¹¹ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie Alblasserdam, Oost Kinderdijk 137 - 145, Oost Kinderdijk 187a en Pijlstoep 31. Projectnummer: 180191, 180192, 180193. 1 februari 2021.

¹² SAB (2019). Nader onderzoek Wet natuurbescherming Alblasserdam, Oost Kinderdijk e.o. Projectnummers: 180191/180192/180193. 4 december 2019.

is er een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig in de bebouwing direct naast de ontwikkellocatie. Beoordeeld moet worden of als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied sprake is van verstoring van de paarverblijfplaats. Indien dit het geval is, wordt ook hiervoor een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd.

Daarnaast geldt dat het plangebied in de huidige situatie geen geschikt biotoop vormt voor de rugstreeppad vanwege de afwezigheid van vergraafbaar zand en ondiepe poeltjes. In een later stadium, wanneer het plangebied uit braakliggend terrein bestaat, kan het terrein wel een geschikte leefomgeving voor de rugstreeppad vormen. Tijdens de bouwwerkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met rugstreeppadden om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Aanbevolen wordt om een amfibiescherm rondom het bouwterrein te plaatsen. Als deze voorzorgsmaatregel genomen wordt voor de rugstreeppad, zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde amfibieën niet te verwachten met de beoogde ontwikkeling. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht en met de broedperiode van vogels.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek¹³ uitgevoerd. Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging deels tegen een dijk en deels op vlakte van getij(kom)afzettingen en mogelijk een getij oeverwal en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting

¹³ KSP Archeologie (2018). Archeologisch bureauonderzoek Oost Kinderdijk 137-145 te Alblasserdam. ISSN: 2542-7490. 11 december 2018.

toegekend voor vindplaatsen uit de perioden Laat-Paleolithicum tot en met de Midden-IJzertijd en een hoge verwachting voor de perioden Late IJzertijd tot en met Nieuwe tijd.

De exacte bodemingrepen in het plangebied zijn nog niet bekend. Aangezien er een kans bestaat dat voor de onderzijde van de bestaande bebouwing fundamenteën van de oudere bebouwing zijn gebruikt en deel uitmaken van de kelderverdieping van de huidige bebouwing, wordt geadviseerd om bij sloop van de kelderverdiepingen de geplande sloop door een bouwhistoricus te laten onderzoeken, zodat niet ongezien historische informatie wordt vernietigd. Daarnaast wordt geadviseerd om bij sloop van de bebouwing de ondergrondse sloop van de bestaande bebouwing evenals de daar aan te leggen bouwput te laten begeleiden door een archeoloog, zodat eventueel aanwezige oudere resten kunnen worden gedocumenteerd.

Als de werkzaamheden op het niet bebouwde deel van het plangebied niet dieper reiken dan 40 cm - mv wordt daar geen vervolgonderzoek aanbevolen. Indien deze wel dieper reiken dan 40 cm -mv wordt eerst een proefsleufonderzoek aanbevolen om vast te stellen of er archeologische resten te verwachten zijn.

Conclusie

Met het overnemen van de ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemmingen is de uitvoering van de benodigde archeologische vervolgwerkzaamheden verzekerd. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Op 26 november 2013 heeft het college van B&W een beschermd dorpsgezicht met daarin 331 beeldbepalende zaken aangewezen. De aanwijzing heeft plaatsgevonden conform de Erfgoedverordening Alblasserdam 2013 in nauwe samenwerking met de begeleidingscommissie, bestaande uit de monumentencommissie en de Historische Vereniging West-Alblasserwaard, commissie dorpsbehoud. De lijst met beeldbepalende zaken is nadien naar aanleiding van bezwaren nog aangepast. Dit heeft ertoe geleid dat er 228 zaken op de lijst staan. Met de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht kunnen panden en andere zaken daarbinnen niet zonder advies van de Erfgoedcommissie worden gesloopt. Beeldbepalende zaken kunnen daarbovenop niet zonder meer aan de buitenkant worden gewijzigd. Naast de gebruikelijke toetsingen bij vergunningverlening zal de monumentencommissie bij deze zaken om advies worden gevraagd over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop of wijziging.

Voorliggend plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De bebouwing behoort echter niet tot de lijst met beeldbepalende zaken. De nieuwe plannen zijn in overleg met de Erfgoedcommissie tot stand gekomen, teneinde zo goed moge-

lijk aan te sluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. De Erfgoedcommissie heeft in juli 2020 op hoofdlijnen ingestemd met het plan. Daarmee wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling aansluit op de doelstellingen van het beschermd dorpsgezicht en de ter plaatse geldende cultuurhistorische kenmerken.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de ontwikkeling van het plangebied evenals de herontwikkeling van de Oost Kinderdijk 187A is een verkeersonderzoek¹⁴ uitgevoerd. Uit het verkeersonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De verkeersgeneratie van beide plannen samen bedraagt circa 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal en maximaal 35 in het avondspitsuur.
- De verkeersintensiteit in zowel de huidige als toekomstige situatie is hoger dan de maximaal wenselijke intensiteit (op basis van de Wegenscan). Gelet op de ruime inrichting van de Oost Kinderdijk en het landelijke karakter van de weg geldt de verwachting dat de verkeersafwikkeling van beide plannen samen geen probleem vormt. Dit wordt ook bevestigd door de resultaten uit de schouw ter plaatse.
- De verkeersgeneratie van beide plannen samen leidt in de praktijk naar verwachting niet tot knelpunten en kan verkeersveilig afgewikkeld worden op het wegvak Oost Kinderdijk.
- De wachtrijlengtes (maximaal 5 meter) en verliestijden (gemiddeld maximaal 20 seconden) blijven binnen de gestelde criteria.
- De verkeersafwikkeling op de kruispunten (maatgevend) zal naar verwachting niet tot ongewenste situaties leiden, mits ruime en overzichtelijke aansluiting op de Oost Kinderdijk gerealiseerd wordt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Parkeren

De gemeente Alblasserdam is bezig met het opstellen van een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). In het GVVP staan de plannen, maatregelen en beleidskaders op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende jaren. De doelen van het GVVP zijn:

- een evenwichtige verdeling van het (vracht)verkeer op korte en lange termijn;
- een evenwichtige verdeling van het langzame verkeer op korte en lange termijn;
- aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers zoals voetgangers, fietsers en mensen met een beperking;
- aandacht voor parkeren in het algemeen en in het centrum in het bijzonder.

¹⁴ Goudappel Coffeng (2020). Verkeersafwikkeling Baas- en Jonkerlocatie Alblasserdam. Kenmerk: BOR087/EsI/0204.02. 17 januari 2020.

Uit de basisnota van het GVVP volgt dat de gemeente Alblisserdam bij nieuwbouwlocaties voor woningen in principe het CROW, publicatie 317 als leidraad hanteert. Daarbij onderscheidt de gemeente de volgende parkeernormen:

	Koopwoningen	Huurwoningen	Parkeernorm
Duur	>= € 400.000	>= € 1000 / maand	2,0 pp / won
Gemiddeld	> € 150.000 en < € 400.000	> € 600 en < € 1000	1,8 pp / won
Goedkoop	<= € 150.000	<= € 600	1,6 pp / won

Parkeernormen wonen (Bron: Gemeente Alblisserdam).

Tevens bevat de basisnota informatie ten aanzien van het opstellen van parkeerbalansen. In de parkeerbalans wordt een aangebouwde garage of losse garagebox als 0,25 parkeerplaats gerekend en een parkeerplaats of carport op eigen terrein als 0,5 parkeerplaats. Deze reductie komt voort uit het oneigenlijk gebruik van garages en parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het voorgenomen bouwplan voorziet vooralsnog in de realisatie van 2 woningen in de prijs categorie 'duur' en 11 woningen in de prijs categorie 'gemiddeld'. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met een parkeernorm van 2,0 respectievelijk 1,8 parkeerplaats per woning, hetgeen een totale parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen (naar boven afgerond) oplevert. In het plan wordt nu rekening gehouden met de aanleg van 26 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plangebied. Tevens zijn nog een drietal parkeerplaatsen aan de voorzijde van het plangebied aanwezig. Zo wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Beoogde inrichting plangebied (Bron: Kolpa architecten).

De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan daadwerkelijk voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied en haar directe omgeving geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van het plangebied. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) noodzakelijk in geval van bodemingrepen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) die door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is uitgegeven en het vigerende bestemmingsplan voor de locatie.

5.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming een bestemmingsomschrijving en bouwregels.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 3 en 4'.

Tuin

De gronden direct langs de Oost Kinderdijk zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Hier zijn tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. 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. Tot slot zijn er bouwregels verbonden aan erf- en terreinafscheidingen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen; voet- en fietspaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging; speelvoorzieningen; straatmeubilair; kunstwerken, beeldende kunst; nutsvoorzieningen; ambulante detailhandel en evenementen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

Wonen

Het beoogde appartementengebouw is de bestemming 'Wonen' toegekend met aanduiding 'gestapeld'. Hier zijn maximaal 18 gestapelde woningen toegestaan. Naast deze functie zijn aan-huis-verbonden beroepen bij de woningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water, erven en tuinen en paden en wegen toegestaan. Voor de aan-huis-verbonden beroepen gelden specifieke gebruiksregels waaraan bij uitoefening voldaan moet worden.

Het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. In dit geval gaat het om een maximum bouwhoogte van 14 meter. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor bijgebouwen, garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie 2, 3 en 4

De gemeente Alblasserdam heeft voor haar grondgebied ten aanzien van archeologie beleid vastgesteld. Op basis van de bij dit beleid behorende kaart is voor het gehele grond gebied van de gemeente Alblasserdam in beeld gebracht of sprake is van archeologische verwachtingswaarden en welk beschermingsniveau bij deze waarde hoort. Conform de archeologische beleidskaart zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgenomen. De dubbelbestemmingen beogen de archeologische waarden te beschermen. Op de gronden met een dubbelbestemming mag alleen onder

voorwaarden worden gebouwd. Dit geldt als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen sprake is van archeologische (verwachtings)waarden, het vergunningsvrije bouwwerken betreft of voldaan wordt aan het beschermingsniveau dat bij een bepaalde (verwachtings)waarde hoort. Van de desbetreffende bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken. Voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. In dit bestemmingsplan zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen en haar regelingen overgenomen.

5.3.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier, met uitzondering van de algemene aanduidingsregels en overige regels, verder niet toegelicht.

Algemene aanduidingsregels

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'

De begrenzing van de vrijwaringszone is rechtstreeks overgenomen uit de legger van het waterschap. De regeling bevat een bouwverbod voor nieuwe gebouwen. Er mag pas worden gebouwd indien er een omgevingsvergunning is verleend en de waterbeheerder om schriftelijk advies is gevraagd.

Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Deze verplichting houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de parkeernormen uit de basisnota van de GVVP. Deze parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden. Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden van de parkeerregeling afwijken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, zodanig dat de door de gemeente te maken kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro dient de gemeenteraad in het kader van onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan vast te stellen. Omdat echter een exploitatieovereenkomst wordt gesloten, zijn de kosten van de grondexploitatie conform artikel 6.12 lid 2 Wro 'anderszins verzekerd'. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan vervalt hiermee. De economische haalbaarheid van het plan is gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.