



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Bestemmingsplan | Toelichting**

# **Alblasserdam, Oost Kinderdijk 187a**

**Gemeente Alblasserdam**

Datum: 22 maart 2022

Projectnummer: 180193

ID: NL.IMRO.0482.okinderdkassen110-vg01



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>19</b>
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Water	26
4.8	Natuur	29
4.9	Archeologie	31
4.10	Cultuurhistorie	32
4.11	Verkeer en parkeren	33
4.12	Kabels en leidingen	35
<b>5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>36</b>
5.1	Algemeen	36
5.2	Verbeelding	36
5.3	Regels	36
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>40</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Tuinhistorische verkenning
- Bijlage 3: Cultuurhistorische effectrapportage
- Bijlage 4: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 6: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 9: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 10: Digitale watertoets
- Bijlage 11: Quick scan natuur
- Bijlage 12: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 13: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 14: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 15: Verkeersonderzoek
- Bijlage 16: Stedenbouwkundige onderbouwing
- Bijlage 17: Nota zienswijzen

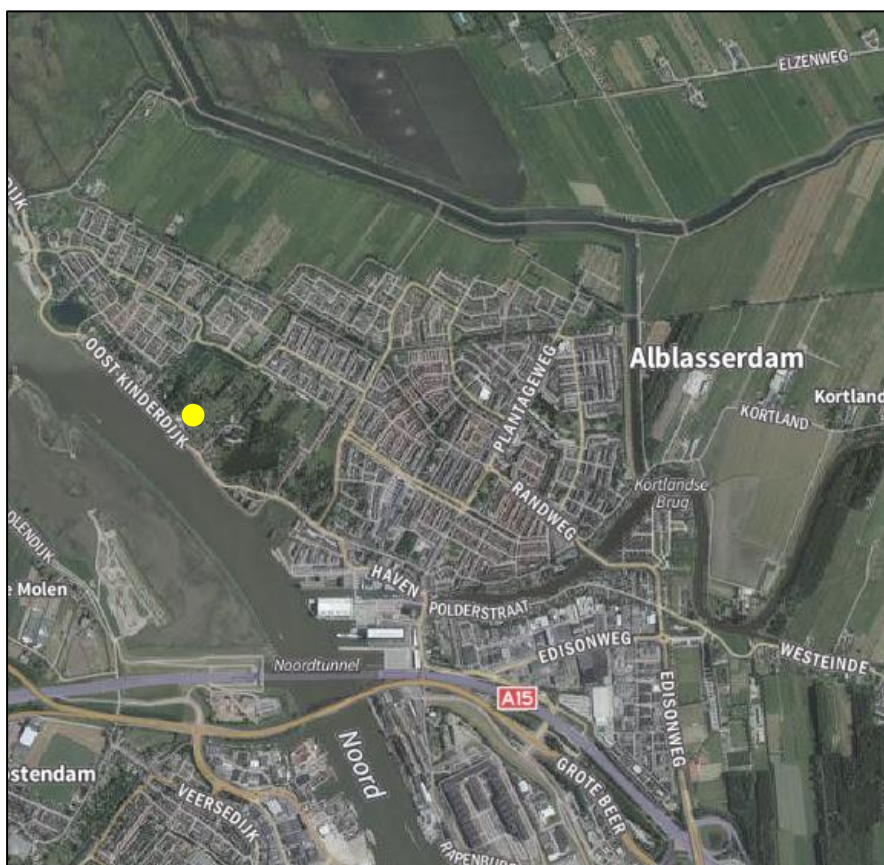
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het adres Oost Kinderdijk 187a te Alblasserdam bevindt zich een kassencomplex. Het voornemen bestaat om dit kassencomplex te slopen en hier grondgebonden woningen te realiseren. Aangezien ter plaatse grotendeels een agrarische bestemming 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 het adres Oost Kinderdijk 187a in het westen van Alblasserdam. Op deze locatie bevindt zich momenteel een kassencomplex. 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.



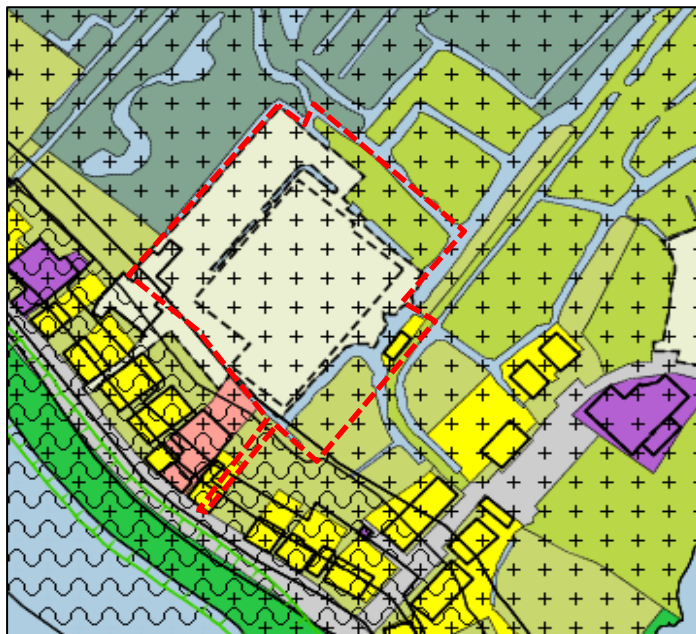
Globale ligging plangebied (gele stip) in relatie tot Alblasserdam (Bron: PDOK viewer).



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

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasterdam'. Dit plan is op 31 maart 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse grotendeels in de bestemming 'Agrarisch - 1' met functieaanduiding 'glastuinbouw' en deels de functieaanduiding 'kas'. Daarnaast gelden de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen', 'Water' en 'Recreatie - 1' in het plangebied. Tot slot kent het bestemmingsplan een tweetal dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Waarde - Archeologie - 8', 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 grondgebonden woningen te realiseren. Gelet op het beoogde gebruik (wonen) en de ter plaatse geldende agrarische bestemming past de beoogde ontwikkeling niet binnen de geldende gebruiksregels. Daarbij komt dat er geen bouwvlak ter plaatse aanwezig is, waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden. 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**

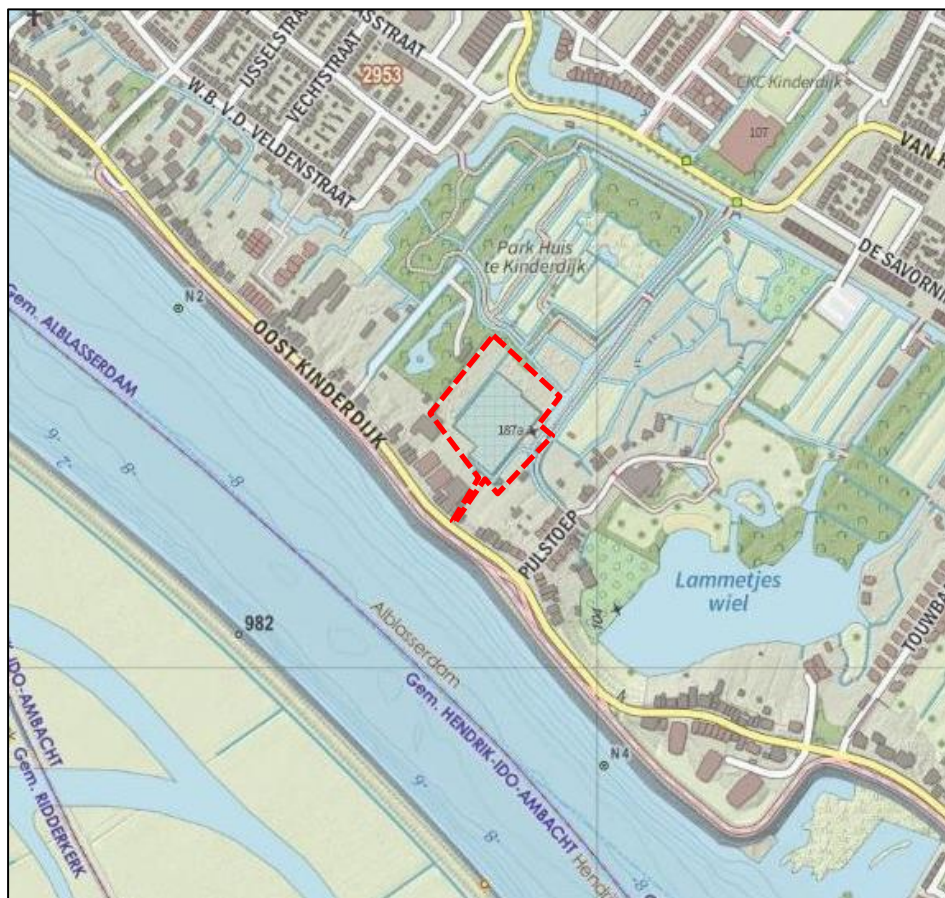
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan 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 Alblasserdam. Dit gebied kenmerkt zich door haar ligging langs de rivier de Noord. De wegen 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 afwisseling 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 kapconstructies, rooilijnen, materialisering en kleurgebruik. Dit maakt dat er geen eenduidige stedenbouwkundige 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 plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd).  
(Bron: J.W. van Aalst, [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl)).



### **Plangebied**

Het plangebied bestaat grotendeels uit het adres Oost Kinderdijk 187a en staat kadastraal bekend als Gemeente Alblasterdam, sectie C, perceelnummer 2251. Momenteel is het perceel ingericht als kassencomplex. Tevens maken de kadastrale percelen Gemeente Alblasterdam, sectie C, perceelnummer 1746 (ten noorden van het kassencomplex), perceelnummer 242 (ten zuiden van het kassencomplex) en perceelnummer 789 (ten oosten van het kassencomplex) onderdeel uit van het plangebied en wordt ook de woning behorende bij het perceelnummer 251 in de ontwikkeling ingepast.

Rondom het kassencomplex liggen ondiepe, brede sloten en direct nabij de kas liggen smalle slootjes. De sloten hebben natuurlijke oevers met riet, ruigte, kale grond en modder. Er staan rietkragen en verruigd struweel met wilg, braam en riet. In het noorden van het plangebied staan nog een aantal struiken en bomen. Enkel de entree in het zuidwesten van het plangebied is verhard. Het plangebied bevindt zich achter het bebouwingslint van de Oost Kinderdijk en grenst verder grotendeels aan gronden behorende bij de 'Groene Long' van Alblasterdam. 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 voorgenoemen bouwplan van de initiatiefnemer.

### **Plangebied**

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied maximaal 18 grondgebonden woningen te realiseren. Het gaat om vrijstaande woningen op ruim opgezette kavels, variërend van zo'n 300 tot 700 m<sup>2</sup>. De gronden worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg naast de ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 137-145. Bij het vormgeven van de ontsluitingsroute is rekening gehouden met het te overbruggen hoogteverschil, zodat er een prettige, overzichtelijke en verkeersveilige situatie ontstaat. Daarbij is ook rekening gehouden met een opstelplek aan de rand van de Oost Kinderdijk. De ontsluiting wordt in het midden van het plangebied ovaalvormig vormgegeven zodat alle woonpercelen op deugdelijke wijze kunnen worden ontsloten en er ruimte bestaat om een centrale groenvoorziening te realiseren, die doet denken aan een brink. Ook wordt met een voortuinzone het groene karakter in dit plan verder vormgegeven. Het parkeren wordt zowel op de eigen kavel als in de openbare ruimte voorzien.

Alle woningen worden voorzien van een kapconstructie. De woningen rondom de centrale groenvoorziening kennen een maatvoering van een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De woningen langs de ontsluitingsroute kennen een maximum goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 10 meter. Aanvullend wordt ook de bestaande woning behorende bij het kadastrale perceel gemeente Alblasterdam, sectie C, perceelnummer 251 opgenomen in de ontwikkeling. Zo zijn er in totaal maximaal 19 woningen in het plangebied, waarvan één bestaande woning.

Om aan te sluiten bij het groene en waterrijke karakter van de omgeving van het plangebied wordt de waterstructuur rondom het plangebied behouden en waar mogelijk versterkt. Daarbij zal de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo met circa 300 m<sup>2</sup> afnemen en wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Niet alleen wordt de waterfunctie in het plangebied uitgebreid, ook wordt de bestaande waterstructuur aan de randen van het plangebied kwalitatief wordt verbeterd. Deze randen worden namelijk landschappelijk ingericht met waterstructuren met natuurvriendelijke oevers. Deze inrichting is in nauwe samenspraak met de belangbehartigers in het gebied vormgegeven. De woonpercelen aan deze waterstructuur worden aan de achterzijde voorzien van een bebouwingsvrije zone met enkel ruimte voor één vlonder per woning, zodat een goede en geleidelijke overgangzone ontstaat tussen het plangebied en de Groene Long van Alblasterdam. De navolgende afbeelding laat de beoogde landschappelijke inrichting van het plangebied zien.



*Landschappelijk inrichtingsplan plangebied (Bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten).*

Met voorliggende ontwikkeling maakt het huidige in onbruik geraakte kassencomplex plaats voor een groen en ruim opgezette woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt een gebiedsvreemde functie tussen het Dijkclint en de Groene Long van Alblasterdam verwijderd. Met de woningbouwontwikkeling wordt een meer passende functie gerealiseerd en wordt met een versterking van de waterstructuur en de beoogde landschappelijke inpassing ook een goede en geleidelijke overgang gemaakt met de Groene Long van Alblasterdam. Achter het dijkclint langs de Oost Kinderdijk zijn op meerdere plekken al nieuwe woonbuurtjes gerealiseerd. Deze ontwikkeling sluit daarop aan. 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 de adressen Oost Kinderdijk 137-145 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. Het betreft bijvoorbeeld het aantonen van de (woon)behoefte van deze ontwikkelingen. 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 Rijksvaarwegen, 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**

Voorliggend plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in 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 nieuwe 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 verstedelijking<sup>1</sup> uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in deze toets ook de beoogde ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 137-145 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

Deze nevenschikte 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 omge-

---

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

ving 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 het kassencomplex een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte door deze gebiedsvreemde functie te verwijderen. Daarbij is met een landschappelijke inpassing een goede en geleidelijke overgang gewaarborgd richting de aangrenzende gronden van de Groene Long van Alblasserdam.

### **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 woonbaarheid 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), landgoedbiotoop (artikel 6.26) 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.

Een deel van de gronden van het plangebied maakt onderdeel uit van de landgoedbiotoop van Huis te Kinderdijk. De omgevingsverordening geeft aan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkeling enkel zijn toegestaan indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop. Daarom is voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied door Stichting in Arcadië een tuinhistorische verkenning<sup>2</sup> uitgevoerd en vervolgens een cultuurhistorische effectrapportage<sup>3</sup>. In de tuinhistorische verkenning is de relatie tussen de landgoedbiotoop en het plangebied nader onderzocht. Daarbij is onder meer gekeken of er waarden en kenmerken van de landgoedbiotoop zijn waar de ontwikkeling in het plangebied rekening mee dient te houden. Uit de tuinhistorische verkenning volgt dat er 4 onderdelen (A, B, C en D) van het plangebied binnen de contour van de landgoedbiotoop liggen (zie navolgende afbeelding). In de tuinhistorische verkenning wordt het volgende over deze onderdelen geconstateerd:

- A: Een rechthoekig perceel aan de noordwestzijde van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van het kerngebied van de landgoedbiotoop. Voor dit perceel is de contour van de landgoedbiotoop arbitrair te noemen. De grens van de landgoed-

---

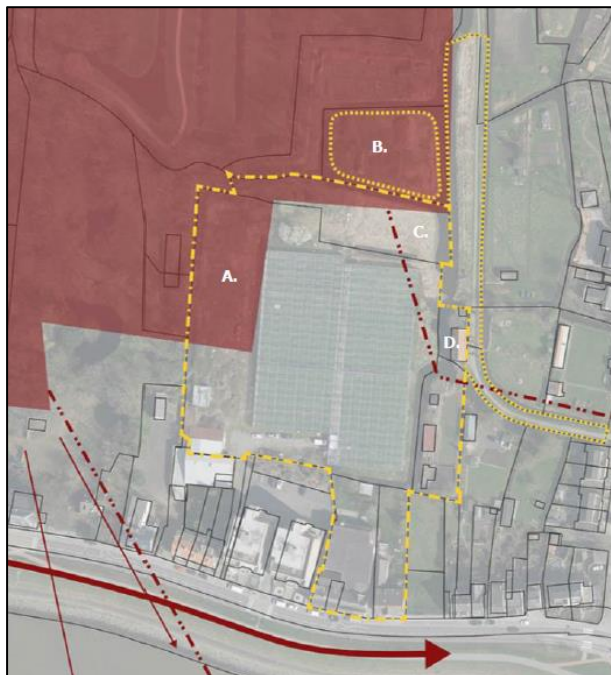
<sup>2</sup> Stichting in Arcadië (2019). Kassencomplex Oost Kinderdijk, Alblasserdam. Tuinhistorische verkenning in relatie tot de landgoedbiotoop Huis te Kinderdijk. 18 maart 2019.

<sup>3</sup> Stichting in Arcadië (2019). Cultuurhistorische effectrapportage herontwikkeling Kassencomplex Oost Kinderdijk, Alblasserdam. 5 september 2019.

biotoop ligt hier buiten de historische aanleg en bovendien is dit perceel al sinds de eerste helft 20<sup>e</sup> eeuw middels beplanting en de bouw van een houten schuur op de erfgrans bewust visueel afgescheiden van het Binnenpark. Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat perceel A geen onderdeel uitmaakt van de landgoedbiotoop. Echter volgens de huidige regels kan van nieuwbouw alleen sprake zijn in het geval van versterking of verbetering.

- B: De noordoostgrens van het plangebied met een rechthoekig door sloten omgeven kavel dat onderdeel van het kerngebied van de landgoedbiotoop uitmaakt. De grens van de landgoedbiotoop ligt hier buiten de historische aanleg. Vanaf de lanen in het Buitenpark is zicht over dit perceel richting het blikveld. De opname in de contour is vanwege het behoud van de openheid over dit perceel op het blikveld van belang. Volgens de huidige regels kan van nieuwbouw alleen sprake zijn in het geval van versterking of verbetering. Van belang is dat dit perceel open blijft en niet wordt bebouwd.
- C. & D: Een deel van het plangebied aan de zuidoostzijde langs het Pijlstoepad dat onderdeel uitmaakt van het blikveld van de landgoedbiotoop. Voor dit perceel is de contour van de landgoedbiotoop arbitrair te noemen. De grens van de landgoedbiotoop ligt hier ver buiten de historische aanleg. Bovendien is het blikveld vanaf de lanen in het Buitenpark in zuidwestelijke richting hier enerzijds deels visueel geblokkeerd door het kassencomplex en anderzijds waar men langs het kassencomplex kan kijken bestaat het blikveld uit bebouwing langs het Pijlstoepad. Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat perceel C & D niet behoren tot de landgoedbiotoop. Gezien de versterking van het blikveld door bebouwing ten oosten van perceel C & D is er van een blikveld geen sprake. Echter volgens de huidige regels kan van nieuwbouw alleen sprake zijn in het geval van versterking of verbetering.

De voorlopige cultuurhistorische waarde van het plangebied is volgens de verkenning indifferent te noemen, zowel voor de terreininrichting als voor de gebouwen.



*Landgoedbiotoop met de onderdelen A, B, C en D die binnen het plangebied liggen (Bron: Stichting in Arcadië).*

Na afronding van de tuinhistorische verkenning is een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de landgoedbiotoop van Huis te Kinderdijk te bepalen. In deze rapportage is gekeken hoe het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp zich verhoudt tot cultuurhistorische waarden op rijks- (Huis te Kinderdijk), provinciaal (landgoedbiotoop) en gemeentelijk niveau (beschermd dorpsgezicht). Daaruit volgt dat:

- Er geen effect op de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument Huis te Kinderdijk optreedt als gevolg van dit plan.
- Er geen effect op het binnen- en buitenpark van de landgoedbiotoop optreedt als gevolg van dit plan.
- Er geen effect op de basisstructuur van de landgoedbiotoop en het rijksmonument optreedt als gevolg van dit plan.
- Er geen effect op het panorama van de landgoedbiotoop en het rijksmonument optreedt als gevolg van dit plan.
- Er een positief effect op (de beleving van) het blikveld van de landgoedbiotoop optreedt als gevolg van dit plan.
- Er geen negatieve effecten op het beschermd dorpsgezicht van Alblasterdam optreden als gevolg van de voorgenomen sloop van bebouwing en herinrichting van het plangebied.

Dit tezamen maakt dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop en de ontwikkeling in lijn is met de regels uit de Omgevingsverordening.

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. Vanwege het feit dat de beoogde ontwikkeling qua aard en schaal afwijkt van de huidige situatie is in voorliggende situatie sprake van 'transformeren'. Daarnaast gelden voor de ontwikkeling de volgende richtpunten:

- 1 Stedelijke groen- en waterstructuur: Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.
- 2 Linten: Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- 3 Rivierdijk: Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.

1) Door het verdwijnen van het kassencomplex ontstaat er ruimte voor wonen aan de rand van het parklandschap. Daarbij zal de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo met circa 300 m<sup>2</sup> afnemen. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Niet alleen wordt de waterfunctie in het plangebied uitgebreid, ook wordt de bestaande structuur aan de randen van het plangebied kwalitatief verbeterd. Deze randen worden landschappelijk ingericht met waterstructuren met natuurvriendelijke oevers. Deze inrichting is in nauwe samenspraak met de belanghebbenden in het gebied vormgegeven. Zo is een goede balans gevonden tussen woningbouw en het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur op deze locatie. De natuurvriendelijke oevers worden ingericht met wilgen waardoor een harde achterkant tussen de woonpercelen en het parklandschap wordt voorkomen. De toe-



komstige Vereniging van Eigenaren zal er op toezien dat het groen toe wasdom komt en in stand wordt gehouden. In het bestemmingsplan zijn deze gronden voorzien van een aanduiding om een bebouwingsvrije zone te regelen, waar uitsluitend één vlonder per bouwperceel is toegestaan. Zo is de overgang naar het omliggende parklandschap op een meer zorgvuldige en kwaliteitsvolle manier plaatsvindt dan in de huidige situatie het geval is.

2+3) De ontwikkeling voorziet in grondgebonden woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een kapconstructie. Het bebouwingsbeeld langs de Oost Kinderdijk gaat ook uit van één en twee bouwlagen met kap, maar wordt ook afgewisseld door grootschaligere bebouwingen als appartementen in 5 bouwlagen. Het beoogde woningbouwprogramma is daarmee ondergeschikt aan het woningbouwprogramma langs de dijk. Dit beeld wordt nog eens versterkt doordat de woningen fors lager liggen. De tweedelijns bebouwing achter de dijk ten noordwesten van het plangebied kent soortgelijke bebouwingsmassa's als in dit plan beoogd. Ter plaatse van bijvoorbeeld de "Noord en Landzicht" (= een straat iets verderop) en de W.B. van der Veldenstraat is de bebouwing ook uitgevoerd in twee lagen met een kap en een bouwhoogte van ca. 11 meter. Karakteristiek zijn de doorzichten tussen de gebouwen van het lint langs de dijk. Conform dit principe is ook de ontsluiting van het project ontworpen als een afrit vanaf de dijk die zicht biedt op het groen van de lagergelegen woonwijk. Onderaan de afrit wordt een markante boom gerealiseerd zodat dit groene beeld wordt waargemaakt. Zo wordt aangesloten op de richtpunten ten aanzien van de linten en rivierdijk.

Tot slot wordt geconstateerd dat het plangebied buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ligt zoals de provincie Zuid-Holland die kent. Omdat Alblasterdam op dit moment een dusdanige woningbouwopgave kent, die met de huidige plannen niet volledig binnen het bestaande stads- en dorpsgebied van de provincie kan worden voorzien is het gerechtvaardigd om op deze locatie woningen te realiseren.

### **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 nieuwe 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 nieuwbouwkoopwoningen in het dure segment, waarbij zich kansen voordoen op het realiseren van een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in de regio. 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**

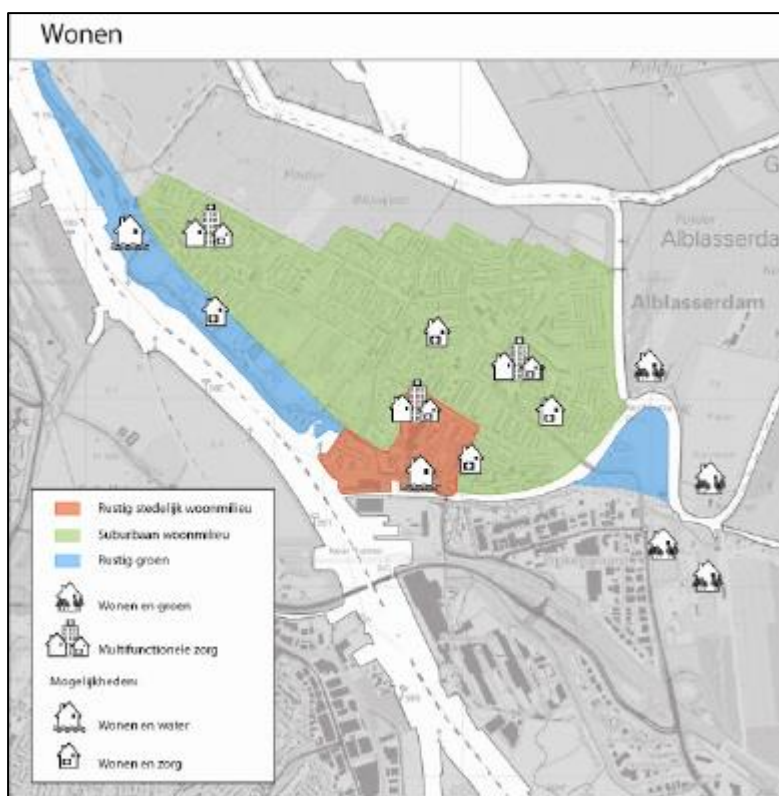
Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld. Binnen deze structuurvisie zet Alblasserdam in op de volgende ambitie: *“Alblasserdam is een dorp met een menselijke maat waar aangenaam wonen en ruimte voor ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Alblasserdam 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 tussen het Dijklint en de Groene Long van Alblasserdam wordt gerealiseerd, is sprake van de realisatie van een bijzondere woonvorm en een rustig groen leefmilieu. Dit komt onder andere tot uiting in de ruim opgezette kavels en de aandacht om een goede landschappelijke inpassing en overgang met de Groene Long te realiseren. 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 nieuwe grondgebonden koopwoningen. Deze woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de kwantitatieve woonopgave van de gemeente Alblasterdam. 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 137-145 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 m<sup>2</sup> 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.-beoordeling<sup>4</sup> 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-

---

<sup>4</sup> SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Alblasterdam, 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 asbestonderzoek<sup>5</sup> 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 bodemonderzoek<sup>6</sup> 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 en bevinden zich buiten voorliggend plangebied. Voor de gronden in en rondom de kas zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. De bodemkwaliteit in het plangebied vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

### *Conclusie*

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

## 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.

---

<sup>5</sup> Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oost Kinderdijk 137-143 + 187a te Alblasserdam. Projectnummer: MT-18649. 26 februari 2019.

<sup>6</sup> RSK (2019). Aanvullend bodemonderzoek Oost Kinderdijk 137-143 + 187a Alblasserdam. Rapportnummer: 516093.001. 17 juli 2019.

### **Toetsing**

Door SAB is akoestisch onderzoek<sup>7</sup> verricht naar de geluidbelasting als gevolg van omliggende wegen op de woningen 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, de nieuwe toegangsweg, de Pijlstoep en rivier de Noord lager is dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. In het plangebied is sprake van een goede ruimtelijke ordening en is het treffen van maatregelen niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is 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 vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 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 betekende 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 betekende 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

---

<sup>7</sup> SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeer en scheepvaart Oost Kinderdijk. Projectnummers: 180191/180192/180193. 28 januari 2021.

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 blootsteldingsduur 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 nieuwsvestiging 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 nieuwe woningen. Samen met de andere nabijgelegen ontwikkellocatie aan de Oost Kinderdijk 137-145 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 139	Detailhandel - 2	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	± 0
Oost Kinderdijk 195	Bedrijf	Milieucategorie 2	30	30	30	30	± 20
Oost Kinderdijk 209A	Bedrijf, aannemersbedrijf	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	± 140
Pijlstoep ong.	Bedrijf, nutsvoorziening	Gasdistributiebedrijven - gasdrukregelen meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	± 40
Pijlstoep 31	Bedrijf, wasserij	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	± 75

Voor de bedrijven aan de Oost Kinderdijk 139 en 195 geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstanden. Gelet op het feit dat voor de gronden aan de Oost Kinderdijk 139 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.

De bedrijfsgronden aan de Oost Kinderdijk 195 vinden zich op circa 20 meter afstand van het plangebied. Aangezien ter plaatse bedrijvigheid in milieucategorie 2 is toegestaan dient in principe rekening te worden gehouden met een richtafstand van 30 meter tussen de bedrijfsgronden en de gevels van milieugevoelige functies (hier: woningen). Gelet op het feit dat de afstand tussen de bedrijfsgronden en tot het dichtstbijzijnde bouwvlak in dit bestemmingsplan 40 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstand 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 uitgevoerd<sup>8</sup>. In de quick scan is met behulp van de risicokaart geïnventariseerd 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

---

<sup>8</sup> SAB (2018). Quick scan externe veiligheid 3 locaties Alblasterdam. Kenmerk: 180191/180192/180193. 19 november 2018.

- 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 te brengen.

In het onderzoek externe veiligheid<sup>9</sup> 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. Voor onderhavig plangebied is deze kans kleiner en is het treffen van maatregelen om het groepsrisico te beperken minder van belang. Te allen tijde geldt bij calamiteiten dat tijdige alarmering vereist is middels het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) of het NL-alert, zodat mensen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen. Door middel van deze maatregel kan het groepsrisico worden beperkt.

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

---

<sup>9</sup> SAB (2020). Onderzoek externe veiligheid Oost Kinderdijk 137-145 en 187a Alblasserdam. Projectnummers: 180192-180193. 26 maart 2020.

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.

## **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 periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoggaven:

- 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 Alblasterdam – Waterplan Alblasterdam**

In 2006 is het *Waterplan Alblasterdam* opgesteld door de gemeente en het Waterschap. Het Waterplan verschaft zowel de Gemeente als het Waterschap inzicht over het functioneren van het watersysteem in Alblasterdam. Bovendien wordt in het plan de gezamenlijke visie op het water en het waterbeleid tussen de partijen vastgelegd. Met het opstellen van het Waterplan Alblasterdam 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

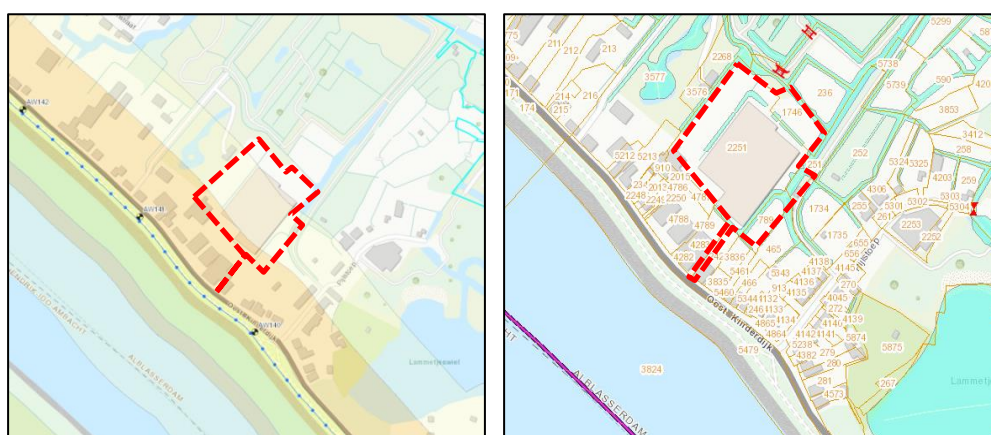
Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen<sup>10</sup>. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt en het van belang is om het waterschap te betrekken bij het plan.

## 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. Sterker nog: met de inwisseling van het kassencomplex geldt de verwachting dat de waterkwaliteit ter plaatse eerder zal verbeteren dan verslechteren. Bovendien worden er tijdens de bouw geen uitlopende maatregelen gebruikt.

## Waterveiligheid

De legger waterkeringen van waterschap Rivierenland, evenals de digitale watertoets, geven aan dat het plangebied deels binnen de primaire beschermingszone en deels binnen de buitenbeschermingszone 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 zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk - 1' en 'vrijwaringszone - dijk - 2' 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 gebiedsaanduidingen is het waterveiligheidsbelang in voorliggend plan in voldoende mate gewaarborgd. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de aanwezige waterveiligheidsbelangen.



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

<sup>10</sup> Waterschap Rivierenland (2018). Digitale Watertoets. Alblasterdam, Oost Kinderdijk 187A. Dossiercode: 20181128-9-19318. 28 november 2018.

### *Waterberging en riolering*

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. Het plan is zodanig opgezet dat de C-watgangen middels een maaiboot te onderhouden zijn. In het plan is een keermogelijk voor de maaiboot en een inlaatplaats voorzien. Met de belangenbehartigers in het gebied is een schriftelijke overeenkomst gemaakt over de overdracht en het beheer en onderhoud van het open water. Het onderhoud is daarmee gegarandeerd. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. 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.

### **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 natuur<sup>11</sup> 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, mogelijk 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 stikstofdepositie<sup>12</sup> 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 boombewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en ruige dwergvleermuis), leefgebied van noordse woelmuis, waterspitsmuis, rugstreepd, heikikker, grote modderkruiper, platte schijfhoren en nestplaatsen van de bosuil en de steenuil niet uit te sluiten. Vleermuizen, noordse woelmuis, rugstreepd, heikikker, grote modderkruiper en platte schijfhoren zijn habitatrichtlijnsoorten waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden. Bosuil en steenuil zijn vogelrichtlijnsoorten waarvoor de verboden van artikel 3.1 gelden. Waterspitsmuis is beschermd onder "Andere soorten", hiervoor gelden de verboden van artikel 3.10.

---

<sup>11</sup> SAB (2020). Quick scan natuur. Alblasterdam, Oost Kinderdijk e.o. Projectnummers: 180191/180192/180193. 24 augustus 2020.

<sup>12</sup> SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie Alblasterdam, Oost Kinderdijk 137 - 145, Oost Kinderdijk 187a en Pijlstoep 31. Projectnummer: 180191, 180192, 180193. 1 februari 2021.



Daarom is er nader onderzoek<sup>13</sup> verricht naar deze soorten. Uit het onderzoek volgt dat geen van deze soorten in het plangebied aanwezig zijn. Wel blijkt dat direct aan de rand van het plangebied aan de noordzijde in het park een nestkast van de bosuil aanwezig is. Deze is ook door een koppel bosuilen in gebruik. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in de omgeving vrijwel geen alternatieve nestplaatsen voor dit koppel aanwezig zijn. Echter, met het bijplaatsen van extra kasten voor de bosuil in de omgeving kan ervoor worden gezorgd dat voldoende alternatieve nestplaatsen in de omgeving aanwezig zijn. In dat geval is de nestplaats van de bosuil niet jaarrond beschermd en is hiervoor dan ook geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Deze nestkasten (3 stuks) zijn inmiddels opgehangen. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht en met de broedperiode van vogels.

#### *Houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk een houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. Voor het kappen van bomen in het plangebied geldt een meldingsplicht bij de provincie, waarbij geldt dat de Omgevingsdienst hiervoor een mandaat heeft. Bij de verdere uitwerking van het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden.

#### **Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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 bureauonderzoek<sup>14</sup> uitgevoerd. Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging binnen een komgebied bestaande uit een vlakte van getijafzettingen met in de ondergrond een pleistocene riviervlakte is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd Midden. Op grond van het his-

---

<sup>13</sup> SAB (2019). Nader onderzoek Wet natuurbescherming Alblasterdam, Oost Kinderdijk e.o. Projectnummers: 180191/180192/180193. 4 december 2019.

<sup>14</sup> KSP Archeologie (2018). Archeologisch bureauonderzoek Oost Kinderdijk 187a te Alblasterdam. ISSN: 2542-7490. 13 december 2018.

torisch kaartmateriaal is voor de zuidoostzijde van het plangebied een hoge verwachting toegekend voor bebouwingsresten uit de Nieuwe Tijd Laat.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Alleen voor het noordoostelijke deel van het plangebied, gelegen aan de zuidoostzijde, geldt een hoge verwachting op bebouwingsresten (vanaf 1898 tot 1936) voor zover deze bij de sloop niet zijn verdwenen. Aangezien het sub recente resten betreft, waarvan de ligging op historisch kaartmateriaal bekend is, zal onderzoek weinig toevoegen aan de al bekende historie van Alblasserdam en omgeving. Vandaar dat er geen archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

### **Conclusie**

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

## **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 mogelijk aan te sluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. De Erfgoedcommissie heeft in juli 2020 op hoofdlijnen ingestemd met het plan.

Daarnaast geldt dat een deel van het plangebied onderdeel uitmaakt van de landgoedbiotoop van Huis te Kinderdijk. Daarom zijn voor de ontwikkeling een tuinhistorische verkenning en volgens een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld. Beide onderzoeken is behandeld in paragraaf 3.2.2 en concluderen dat met de ontwikkeling geen sprake is van aantasting van 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 137-145 is een verkeersonderzoek<sup>15</sup> 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 verkeerafwikkeling 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 heeft in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Alblasserdam haar visie op het gebied van verkeer en vervoer opgenomen. Het parkeerbeleid is een onderdeel van het GVVP. Uit het GVVP volgt dat de gemeente Alblasserdam bij nieuwbouwlocaties voor woningen in principe het CROW, publicatie 317 als leidraad hanteert. Daarbij onderscheidt de gemeente de navolgende parkeernormen, waarbij geldt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van 'rest bebouwde kom'.

---

<sup>15</sup> Goudappel Coffeng (2020). Verkeersafwikkeling Baas- en Jonkerlocatie Alblasserdam. Kenmerk: BOR087/Esl/0204.02. 17 januari 2020.

**Parkeernormen woningen\*** (in aantal parkeerplaatsen per woning)

	Centrum	Schil om centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied
Koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2	2,4
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	1,8	2,1	2,2
Koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9	2,0
Koop, etage, duur	1,6	1,7	2,0	2,1
Koop, etage, midden	1,4	1,6	1,8	1,9
Koop, etage, goedkoop	1,3	1,4	1,6	1,6
Huurhuis, vrije sector	1,5	1,7	1,9	2,0
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6	1,6
Huur, etage, duur	1,4	1,6	1,8	1,9
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,2	1,4	1,4

\* binnen de normen moet minimaal 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers.

*Parkeernormen wonen (Bron: Gemeente Alblasserdam).*

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 parkeren is binnen de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a integraal bestudeerd en opgepakt. Voor een koopappartement in de gemiddelde prijsklasse geldt conform het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm van 1,8 per woning. Uitgaande van 13 appartementen aan de Oost Kinderdijk 137-145 komt dat neer op een behoefte van 23,4 parkeerplaatsen. Voor de 18 nieuwe vrijstaande koopwoningen aan de Oost Kinderdijk 187a geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een totale parkeerbehoefte van 39,6 parkeerplaatsen. De plannen gezamenlijk hebben dan ook een totale parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen.

In de plannen voor de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a zitten gezamenlijk 45 openbare plaatsen en 36 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeren op eigen terrein vindt plaats door middel van een dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) zonder garage. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid telt een parkeerplaats op eigen terrein als 0,5 parkeerplaats. Dat maakt dat de 36 parkeerplaatsen op eigen terrein in de parkeerbalans meetellen als 18 parkeerplaatsen. Samen met de 45 openbare parkeerplaatsen levert dat een totaal parkeeraanbod van 63 parkeerplaatsen op. Gelet op de totale parkeerbehoefte voor de plannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a van 63 parkeerplaatsen bevatten de plannen voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.



## 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 slotregel.

#### 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 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, 3 4 en 8'.

### **Groen**

De groenvoorziening en de recreatieve verbindingen in het plangebied kennen de bestemming 'Groen'. Deze bestemming voorziet onder andere in groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, paden en voorzieningen voor langzaam verkeer. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan. Parkeervoorzieningen kunnen onder voorwaarden bij omgevingsvergunning als nog worden toegestaan. Tot slot geldt dat de gronden, onder voorwaarden en na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, bestemd kunnen worden als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

### **Tuin**

De voortuinen van de woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Hier zijn tuinen, inritten, 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.

### **Water**

In de bestemming 'Water' zijn naast water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, bijvoorbeeld ook bruggen, groenvoorzieningen, recreatief medegebruik en overige voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. Met een binnenplanse afwijking kan hier onder voorwaarden van worden afgeweken. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan. Een aantal activiteiten worden als strijdig gebruik binnen deze bestemming genoemd. Tot slot geldt er een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van enkele werken, geen bouwwerken, zijnde of werkzaamheden.

## **Wonen**

Aan de woonkavels is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hier zijn maximaal 19 grondgebonden woningen toegestaan, enkel vrijstaand. 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.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In dit geval gaat het om een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 13 meter voor de nieuwe woningen. Voor de bestaande woning is een maximum goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6 meter aangehouden. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor bijgebouwen, garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo is het per bouwperceel mogelijk om maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren.

Om een zorgvuldige overgang tussen de woonpercelen en de Groene Long van Alblasserdam te kunnen waarborgen is er aan de achterzijde van de woonpercelen een zone van 2 meter voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang'. Via deze aanduiding wordt de goede landschappelijke inpassing onder meer vormgegeven. In deze zone zijn namelijk bebouwingsmogelijkheden uitgesloten en worden ook erven ter plaatse verboden, zodat ook vergunningvrij bouwen wordt uitgesloten. Uitzondering hierop vormt dat er per bouwperceel maximaal één vlonder mag worden gerealiseerd met een maximum oppervlakte van 16 m<sup>2</sup>.

## **Waarde - Archeologie 2, 3, 4 en 8**

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' en 'vrijwaringszone - dijk - 2'*

De begrenzing van de beide vrijwaringszones zijn rechtstreeks overgenomen uit de legger van het waterschap. De regeling met betrekking tot de 1e beschermingszone (dijk 1) 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 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**

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.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 25 februari 2021 tot donderdag 8 april 2021 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen. Op voorliggend bestemmingsplan zijn 15 zienswijzen binnengekomen, die in een Nota zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de als bijlage opgenomen Nota zienswijzen is een en ander terug te lezen en een overzicht geboden van de doorgevoerde wijzigingen.