



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Alblasserdam, Pijlstoep 31

Gemeente Alblasserdam

Datum: 22 maart 2022

Projectnummer: 180191

ID: NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-vg01

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	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Randvoorwaarden	15
4.1	Milieueffectrapportage	15
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Water	22
4.8	Natuur	25
4.9	Archeologie	27
4.10	Cultuurhistorie	28
4.11	Verkeer en parkeren	28
4.12	Kabels en leidingen	30
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Verbeelding	31
5.3	Regels	31
6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen:

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 6: Digitale watertoets
- Bijlage 7: Quick scan natuur
- Bijlage 8: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 9: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 10: Nota zienswijzen

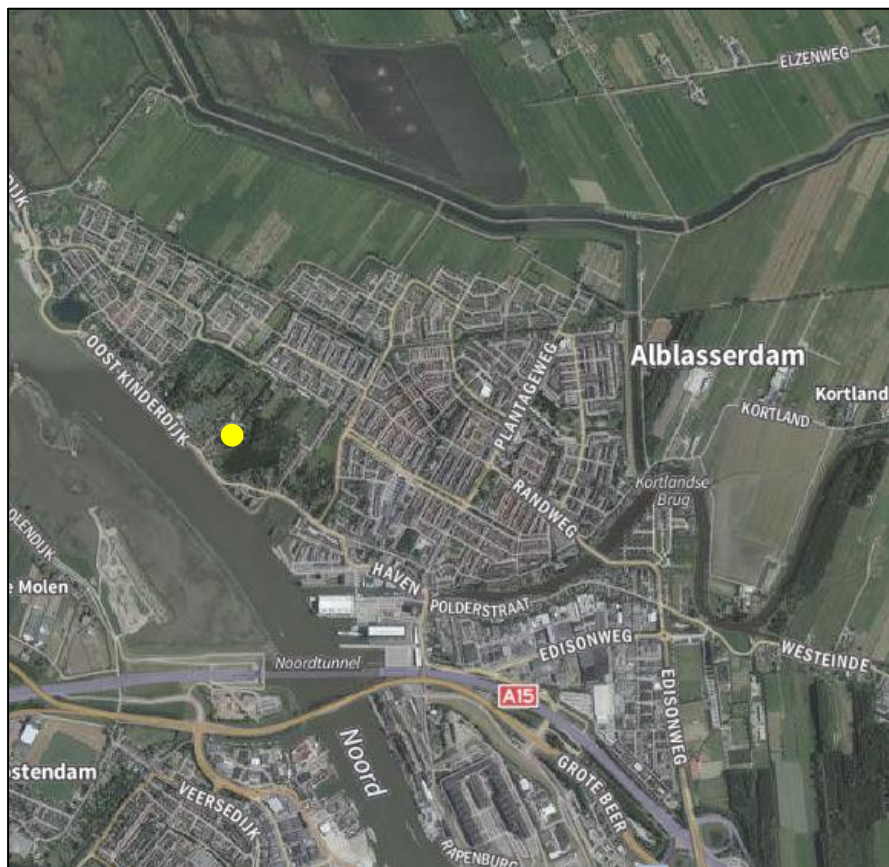
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het adres Pijlstoep 31 in Alblasterdam bevindt zich een wasserij, die haar activiteiten ter plaatse enige tijd geleden heeft beëindigd. Het voornemen bestaat om het gebouw te slopen, de bodemverontreiniging ter plaatse te saneren, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning en de overige gronden in te zetten als tuin. Aangezien ter plaatse grotendeels een bedrijfsbestemming geldt, past de beoogde situatie 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 van woningbouw mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het adres Pijlstoep 31 in het westen van Alblasterdam. Op deze locatie bevindt zich momenteel een leegstaande wasserij. 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.



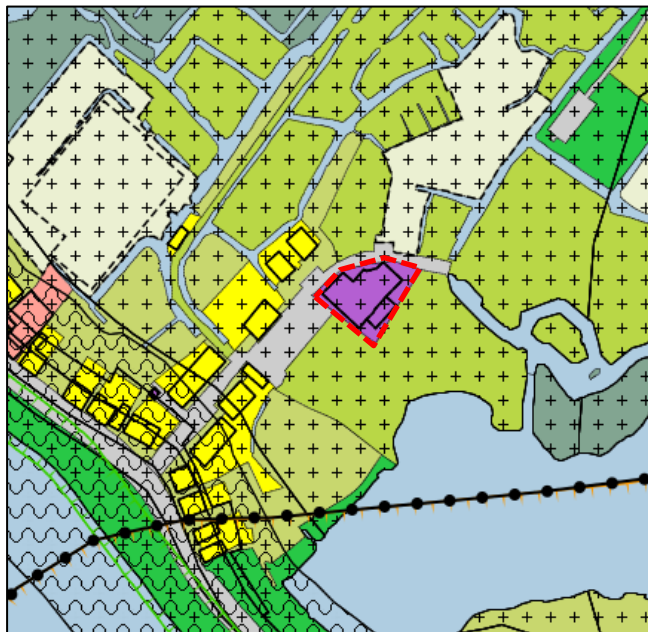
Globale ligging plangebied (gele stip) in relatie tot Alblasterdam (Bron: PDOK viewer).



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 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wasserij'. Daarnaast kent het bestemmingsplan één dubbelbestemming, namelijk '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 de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning en de overige bedrijfsgronden te gebruiken als tuin. Gelet op het beoogde gebruik (wonen en tuin) en de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming past het plan niet binnen de geldende gebruiksregels. 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).

Plangebied

Het plangebied bestaat uit het adres Pijlstoep 31 en staat kadastraal bekend als Gemeente Alblasterdam, sectie C, perceelnummer 2252 en 2253. De Pijlstoep is een doodlopende woonstraat, bestaande uit grondgebonden woningen. Daarnaast bevindt zich aan het einde van de Pijlstoep het plangebied. Het plangebied is momenteel ingericht met de leegstaande wasserij 'Van Beest' met bijbehorende bedrijfswoning. De toenmalige (chemische) wasserij Van Beest gebruikte in de periode 1965 tot 1997 het reinigingsmiddel tetrachlooretheen. Dit middel lekte de bodem in, wat leidde tot ernstige vervuiling van het grondwater. De vervuiling bestaat uit vluchtige organische chloorverbindingen (VOC) en zware metalen. De grond bij de oude wasserij is één van de tien meest vervuilde gebieden in Zuid-Holland. In 1997 werd de wasserij overgenomen. Sindsdien is er alleen nog maar gereinigd met water en reguliere schoonmaakmiddelen. Inmiddels zijn de activiteiten van de wasserij in het plangebied gestaakt en is het bedrijfspand in onbruik geraakt. Als gevolg van de activiteiten in het verleden geldt wel een saneringsopgave voor de gronden van de wasserij. De navolgende afbeeldingen geven een impressie 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 bedrijfssanering en herbestemming gerealiseerd kan worden. Hierna wordt ingegaan op het initiatief.

Plangebied

Met de beëindiging van het bedrijfsmatige gebruik van het plangebied als wasserij is het plangebied grotendeels in onbruik geraakt en heeft het te maken met leegstand. Het voornemen bestaat nu om de wasserij te slopen en de gebiedsvreemde functie tussen het Dijklint en de Groene Long van Alblasterdam te verwijderen. Bovendien doet zich hierdoor de kans voor om de aanwezige bodemverontreiniging te saneren. Enkel de bestaande bedrijfswoning in het plangebied blijft behouden en wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. De gronden ter plaatse van de voormalige wasserij zullen in de toekomst gebruikt gaan worden als tuin. Het bestaande stenige karakter in het plangebied zal dan ook ingewisseld worden voor een extensiever bebouwingskarakter met een meer open en groen karakter. De bestaande recreatieve verbindingen vanuit de Pijlstoep naar het Lammetjeswiel blijven als gevolg van het plan gehandhaafd. Al met al sluit voorliggende ontwikkeling ruimtelijk en functioneel gezien aan bij de karakteristieken van haar omgeving.

Nabijgelegen ontwikkelingen

Naast de beoogde herbestemming in het plangebied geldt dat ook op een tweetal nabijgelegen locaties het voornemen bestaat om woningen te realiseren. Het betreft de gronden behorende bij de adressen Oost Kinderdijk 137-145 en het adres Oost Kinderdijk 187a. 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 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

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit maakt dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen. Bovendien voorziet voorliggend plan enkel in een herbestemming van het plangebied ten behoeve van wonen en tuin waarbij het aantal wooneenheden binnen het plangebied niet toeneemt. Ook wordt met dit plan een leegstandsprobleem opgelost als gevolg van de voorgenomen sanering van de voormalige wasserij in het plangebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan aansluit bij het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 nevengechikte 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.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

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 sanering van de leegstaande wasserij 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 binnen 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 'stedelijke groen- en waterstructuur'. Bij dit omgevingstype hoort één richtpunt, namelijk:

- 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.

Aangezien met voorliggend plan een gebiedsvreemde en leegstaande bedrijfsfunctie wordt gesaneerd zal in de toekomstige situatie meer ruimte zijn voor een meer open en groen karakter ter plaatse van het plangebied. Tevens blijven de bestaande recreatieve verbindingen met het Lammetjeswiel gehandhaafd. Dit maakt dat het voorgenomen plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 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 omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Daarmee vindt er kwantitatief geen uitbreiding plaats van de woningbouwvoorraad. Wel wordt met de sanering van de leegstaande bedrijfsbebouwing een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de woonkwaliteit ter plaatse van het plangebied en haar omgeving.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040

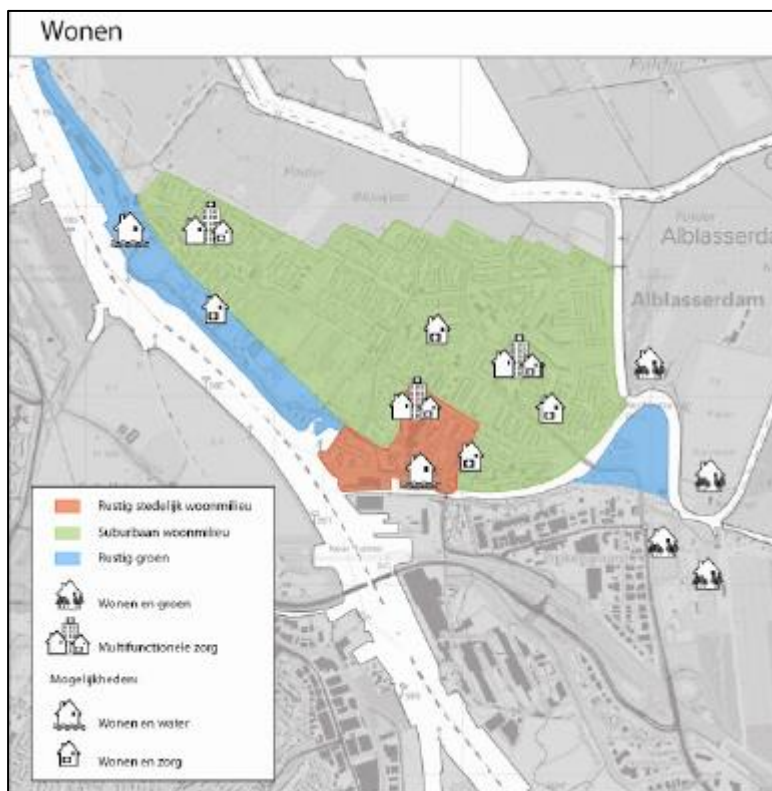
Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld. Binnen deze structuurvisie zet Alblasserdam in op de volgende ambitie: *"Alblasserdam is een dorp met een menselijke maat waar aangenaam wonen en ruimte voor ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Alblasserdam 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 Alblasterdam 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 Alblasterdam).

Aangezien voorliggend plan tussen het Dijklijn en de Groene Long van Alblasterdam ligt, maakt het onderdeel uit van het gebied waarbij de ambitie is om in te zetten op een rustig groen leefmilieu. Met de beëindiging en sanering van de bedrijfsfunctie ter plaatse wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van deze ambitie en doelstelling uit de structuurvisie.

3.4.2 Nota wonen Alblasterdam

De Nota Wonen Alblasterdam bevat het woonbeleid van de gemeente Alblasterdam. De nota richt zich op de periode 2012-2020, met een doorkijk tot 2025. In de nota is aandacht voor de demografische ontwikkelingen binnen Alblasterdam, 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 Alblasterdam 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 huurwo-

ningen, 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 Al-blasserwerf, Waterhoven, Cornelis Smitstraat/Kerkstraat, Hof en Singel en Parallelweg.

Met voorliggend plan wordt voorzien in het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Daarmee vindt er kwantitatief geen uitbreiding plaats van de woningbouwvoorraad. Wel wordt met de sanering van de leegstaande bedrijfsbebouwing een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de woonkwaliteit ter plaatse van het plangebied en haar omgeving.

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 Oost Kinderdijk 187a 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 bedrijfsploeroppervlakte 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.

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

Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend 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 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse te kunnen beoordelen. Uit het verkennend bodemonderzoek³ volgt dat er voor diverse stoffen enkel licht verhoogde gehalten in de bodem zijn. Tevens is een matig verhoogd gehalte zink aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten voor diverse stoffen aangetroffen en is sprake van sterk verhoogde gehalten voor diverse stoffen. In een nader bodemonderzoek⁴ is gekeken naar de omvang van de verontreiniging met VOCL in het plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat sprake is van een hoeveelheid sterk verontreinigde grond van meer dan 25 m³ en sterk verontreinigd grondwater van meer dan 100 m³. Er is daarmee sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Conclusie

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen wordt bepaald of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Hierover zal ook afstemming worden gezocht met het waterschap. Met inachtneming hiervan vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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 omlig-

³ Boluwa Eco Systems BV Milieu advies en onderzoeksbureau (2013). Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Pijlstoep 31 te Alblasserdam. Kenmerk: 13003. 30 januari 2013.

⁴ Boluwa Eco Systems BV Milieu advies en onderzoeksbureau (2016). Nader bodemonderzoek op een locatie aan de Pijlstoep 31 te Alblasserdam. Kenmerk: 15187. 22 april 2016.

gende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Door SAB is akoestisch onderzoek⁵ 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, 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 (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 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 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.

⁵ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeer en scheepvaart Oost Kinderdijk. Projectnummers: 180191/180192/180193. 28 januari 2021.

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 sanering van de bedrijfsfunctie ter plaatse en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Dit plan draagt 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) grenswaarde-overschrijdingen. 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 vormt het plan 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 geen sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds een gevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarentegen toch een beoordeling gedaan ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de woning in het plangebied. Opgemerkt wordt dat met de beëindiging van de bedrijfsfunctie ter plaatse het woon- en leefklimaat van omliggende woningen vanuit juridisch-planologisch oogpunt zal verbeteren.

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	
Pijlstoep ong.	Bedrijf, nutsvoorziening	Gasdistributiebedrijven - gasdrukregelen meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	± 100
Oost Kinderdijk 187-187A	Agrarisch - 1, glastuinbouw	Tuinbouw: kassen	10	10	30	10	± 85
Oost Kinderdijk 139	Detailhandel - 2	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	± 130
Oost Kinderdijk 195	Bedrijf	Milieucategorie 2	30	30	30	30	± 220
Oost Kinderdijk 49	Horeca, categorie 2	Cafés, bars	0	0	10	10	± 180

Voor alle bedrijven geldt dat voldaan kan worden aan de richtafstanden. Het uitvoeren van nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Daarnaast is het nog vermeldingswaardig dat het plangebied op circa 90 meter ligt van de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein 'Aan de Noord' en op circa 220 meter afstand van de geurzone van de agrarische functie nabij de Touwbaan. Beide milieuzones vormen dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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 het saneren van de bedrijfsfunctie, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Daarmee is sprake van een wijziging van een beperkt kwetsbaar object (bedrijfswoning) naar een kwetsbaar object (burgerwoning). Door SAB is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁶. In de quick scan is met behulp van de risicokaart geïnventariseerd of het plangebied binnen een plaatsgebonden risicocontour, een plasbrandaandachtsgebied en/of het invloedsgebied ligt van zowel stationaire als mobiele risicobronnen. Uit de quick scan volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} of een plasbrandaandachtsgebied 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

⁶ SAB (2018). Quick scan externe veiligheid 3 locaties Alblaserdam. Kenmerk: 180191/180192/180193. 19 november 2018.

- 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

Aangezien het plangebied buiten de 200 meterzone van deze risicobronnen ligt, betekent dit dat conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook geldt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om een advies uit te brengen.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier bestaand wegvakken en spoor betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is; tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit, aangezien er aangrenzend aan het plangebied een brandweerkazerne is gesitueerd. Daarmee kan de brandweer binnen enkele minuten aanwezig zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de twee scenario's. Op dit punt dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op de weg en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Vooraf instructie van bewoners en andere aanwezigen is hierbij dus van belang. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwing Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weg leiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat zal worden voorzien in voldoende vluchtroutes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

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 dijkringen, 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 overstromingskansen 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 hoofdopgaven:

- 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:

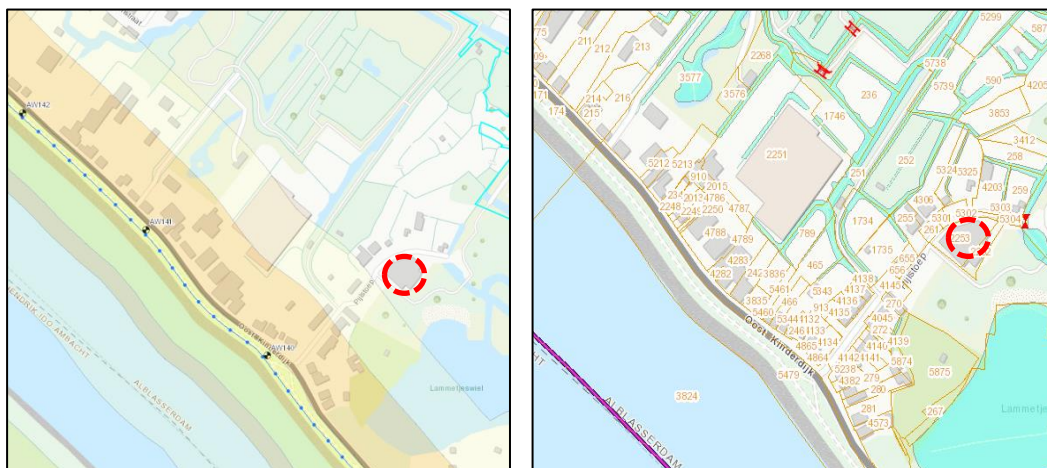
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterbeheer op lange termijn (2020) en het formuleren van concrete maatregelen voor de korte termijn (2010);
- het afstemmen van waterbeleid en het verdelen van taken tussen de betrokken partijen en zorgen dat de uitvoering van maatregelen verwerkt 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 doorlopen⁷. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de korte procedure valt en het plan een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Verder overleg met het waterschap is daarom niet noodzakelijk.

Waterveiligheid

De legger waterkeringen van waterschap Rivierenland, evenals de digitale watertoets, geven aan dat het plangebied zich niet binnen beschermingszone van een waterkering bevindt (zie onderstaande afbeelding). Waterveiligheid vormt daarom geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.



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

⁷ Waterschap Rivierland (2019). Digitale Watertoets. Alblasserdam, Pijlstoep 31. Dossiercode: 20191211-9-22037. 11 december 2019.

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 het realiseren van een woon- en tuinfunctie 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 herontwikkeling van het plangebied zullen ter plaatse bodemsaneringsmaatregelen worden getroffen waardoor de verwachting geldt dat de waterkwaliteit ter plaatse eerder zal verbeteren dan verslechteren. Voorafgaand aan de uitvoering van de maatregelen zal hierover afstemming worden gezocht met het waterschap.

Waterberging

In de huidige situatie geldt dat het plangebied voor het grootste deel is ingericht met de aanwezige wasserij. Daarom is het plangebied voor een groot deel verhard. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zal de wasserij gesloopt worden en als tuin bestemd worden. De verwachting is daarmee niet dat het verhard oppervlak ter plaatse zal toenemen. Het treffen van watercompenserende maatregelen wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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 natuur⁸ 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

⁸ SAB (2020). Quick scan natuur. Alblasserdam, Oost Kinderdijk e.o. Projectnummers: 180191/180192/180193. 24 augustus 2020.

in stikstofuitstoot en enkele andere verstoringseffecten in de plangebieden te verwachten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie⁹ 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 niet uit te sluiten. Vleermuizen zijn habitatrichtlijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden. Huismus is een vogelrichtlijnsoort waarvoor de verboden van artikel 3.1 gelden. Daarom is er nader onderzoek¹⁰ 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 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Als gevolg van de beoogde sloop in het plangebied wordt de verblijfplaats verwijderd en ook bestaat er bij de sloop de kans dat vleermuizen 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.

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

⁹ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie Alblasserdam, Oost Kinderdijk 137 - 145, Oost Kinderdijk 187a en Pijlstoep 31. Projectnummer: 180191, 180192, 180193. 1 februari 2021.

¹⁰ SAB (2019). Nader onderzoek Wet natuurbescherming Alblasserdam, Oost Kinderdijk e.o. Projectnummers: 180191/180192/180193. 4 december 2019.

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 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

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.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'. Binnen deze dubbelbestemming is vastgelegd dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 5.000 m². Gelet op het feit dat het plangebied kleiner is dan 5.000 m² is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Alblasserdam.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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 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 het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegtrekt. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de kern Alblasserdam ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Alblasserdam wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk gebied'.

Voorliggend plan voorziet in de sanering van de leegstaande wasserij in het plangebied. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burger-

¹¹ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

woning. Bij deze omzetting is geen sprake van een wijziging van de verkeersbewegingen- en stromen in en rondom het plangebied. Juridisch-planologisch is daarmee sprake van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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'.

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 voorgenomen plan voorziet in de omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Uitgegaan wordt dat rekening moet worden gehouden met de noodzaak van een tweetal parkeerplaatsen bij de woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Daarbij komt dat de parkeernormen in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch zijn vastgelegd. Dit betekent dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied gewaarborgd is dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan 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', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'.

Tuin

De gronden van de voormalige wasserij 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.

Wonen

Aan de bestaande bedrijfswoning is de bestemming 'Wonen' toegekend. In de regels is volledigheidshalve aangegeven dat maximaal 1 woning is 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.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag 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 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor bijgebouwen, garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie 8

De gemeente Alblasterdam 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 Alblasterdam 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 Alblasterdam' 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 is de geldende archeologische dubbelbestemming en haar regeling 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 overige regels, verder niet toegelicht.

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 4 zienswijzen binnengekomen, die in een Nota zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd. In de als bijlage opgenomen Nota zienswijzen is een en ander terug te lezen en een overzicht geboden van de doorgevoerde wijzigingen.