

Toelichting bestemmingsplan

'Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9’

Identificatiecode

NL.IMRO.0482.okinderdijk9113-on01

Datum

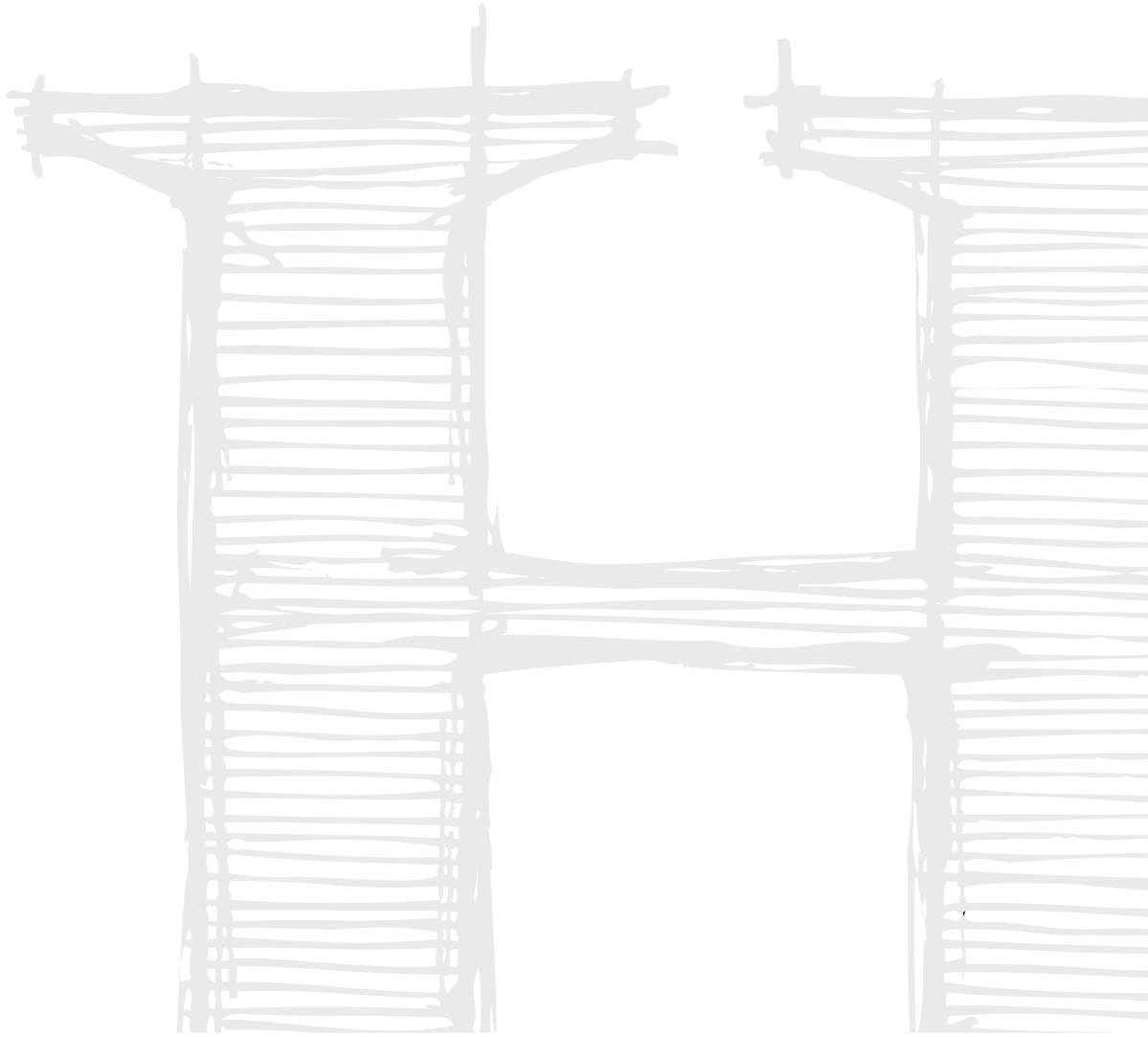
11-06-2021

Status

Ontwerp

Versie

2.4



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.2 Stedenbouwkundige structuur	6
3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Plan	8
3.2 Beeldkwaliteit	10
3.3 Groen (bomen)	11
3.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren	12
4 BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	15
4.1.4 Conclusie rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
4.3 Regionaal beleid	20
4.3.1 Regionale ruimtelijke strategie Drechtsteden	20
4.3.2 Regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' en de groeiagenda Drechtsteden 2030	21
4.3.3 Conclusie regionaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040 'bedrijvig Hollands dijkdorp'	24
4.4.2 Lokaal uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031	24
4.4.3 Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050'	25
4.4.4 Duurzaamheidsagenda 2016-2020 Samen Slim investeren	25
4.4.5 Bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'	26
4.4.6 Bestemmingsplan 'Paraplutherzienting Geluid Aan de Noord – Alblasserdam'	26
4.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid	26
4.5 Conclusie	26
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	27

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	27
5.2 Geluid	28
5.3 Bedrijven- en milieuzonering	29
5.4 Bodem	30
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
5.6 Watertoets	34
5.7 Ecologie	38
5.8 Luchtkwaliteit	42
5.9 Externe veiligheid	43
5.10 Duurzaamheid	46
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Systematiek van de regels	47
6.3 Bestemmingen.....	47
6.4 Aanduidingen.....	47
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
7.1 Exploitatie	48
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
8.1 Vooroverleg	48
8.2 Inspraak	48
8.3 Zienswijzen	49
8.4 Maatschappelijk draagvlak	49

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Overzichtstekening nieuwe situatie	Bouwzaken plus	1801/BA/100	08-01-2020
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai en industrielawaai	Adromi Groep	S201908/v03	14-01-2020
3	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/25114-2019	Sept. 2019
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20190830-9-21298	30-08-2019
5	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	4967	28-01-2020
6	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	BE/2019/454/r	23-02-2021
7	Overzichtstekening bomen nieuwe situatie	Bouwzaken plus	1801	09-01-2020
8	Verslag Erfgoedcommissie	Erfgoedcommissie gemeente Alblasserdam	-	19-11-2019
9	Nota van Inspraak en vooroverleg	Gemeente Alblasserdam	-	Mei 2021
10	Bomeneffectanalyse	idverde Bomendienst B.V.	-	Juni 2021

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel nabij de Oost Kinderdijk 9 betreft de bestemming 'Tuin'. Op dit perceel heeft in het verleden een pand gestaan dat bekend was onder de naam "de Bockhorn". De woning is in 1964 afgebrand en de locatie heeft tot op heden geen nieuwe invulling gekregen. Het plan is om ter plaatse een appartementen-gebouw, bestaande uit 5 woningen, te realiseren (een 'nieuwe' Bockhorn).

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' (vastgesteld op 31 maart 2015). Op gronden met de bestemming 'tuin' is het niet toegestaan om woningen te realiseren.

Het plan is middels een conceptaanvraag d.d. 26 september 2018 voorgelegd aan de gemeente Alblasserdam. In een schriftelijke reactie (d.d. 29 mei 2019) heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn om in principe medewerking te verlenen aan het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Alblasserdam. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Oost Kinderdijk en de Touwbaan. Aan zowel de noord-, oost- als de westzijde wordt het plangebied begrensd door woningen, met aan de noordkant veel groen en het Lammetjeswiel. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Oost Kinderdijk met daarachter de rivier Noord. Het plangebied is kadastraal bekend als ABS01 - C – 5908.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 31 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

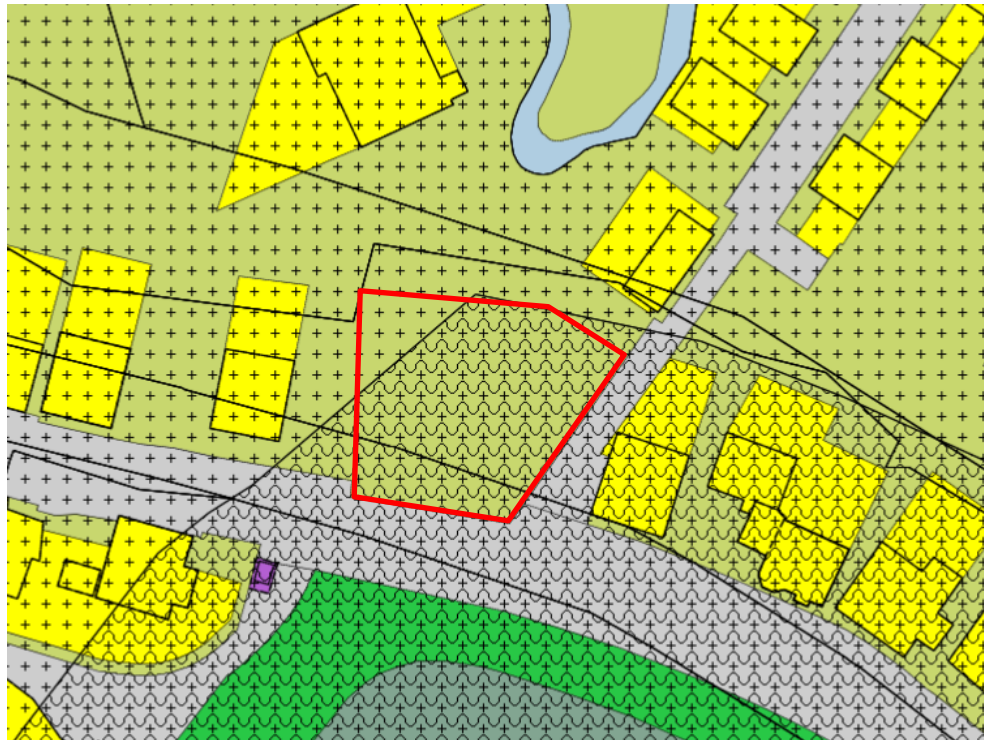
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 3;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen:

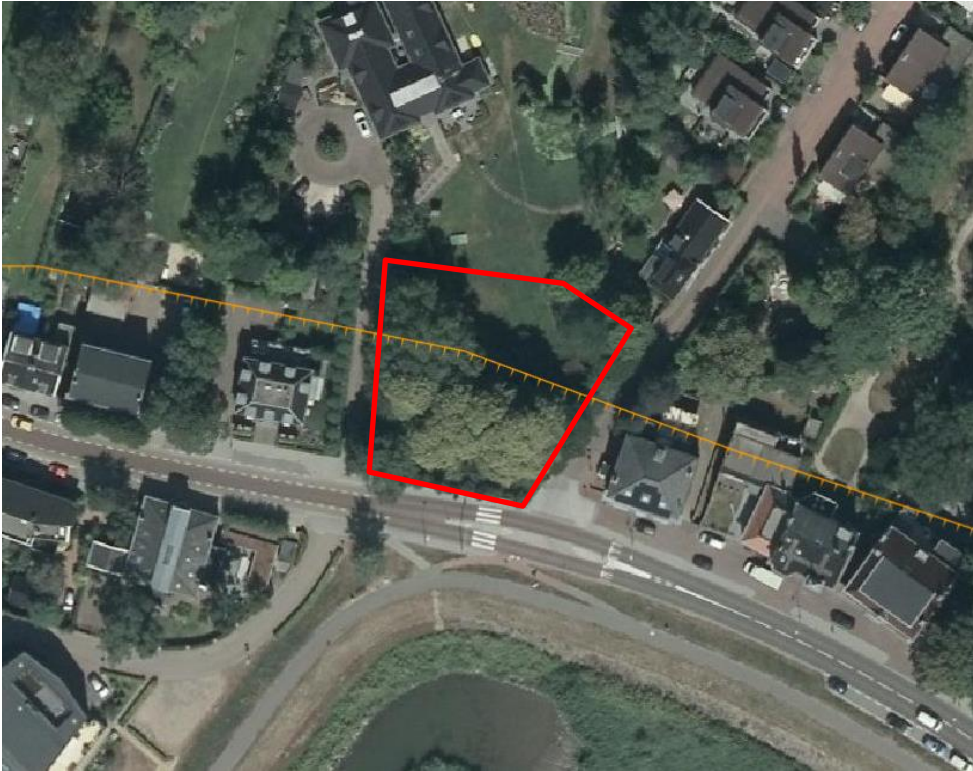
- Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beschermd dorpsgezicht.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam'

De gemeente Alblasserdam heeft op 24 januari 2017 het bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord' vastgesteld. In deze herziening zijn enkele regels opgenomen en aangepast op akoestisch gebied. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. Een gedeelte van het plangebied blijft binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' vallen.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan parapluperziening

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving en stedenbouwkundige onderbouwing;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

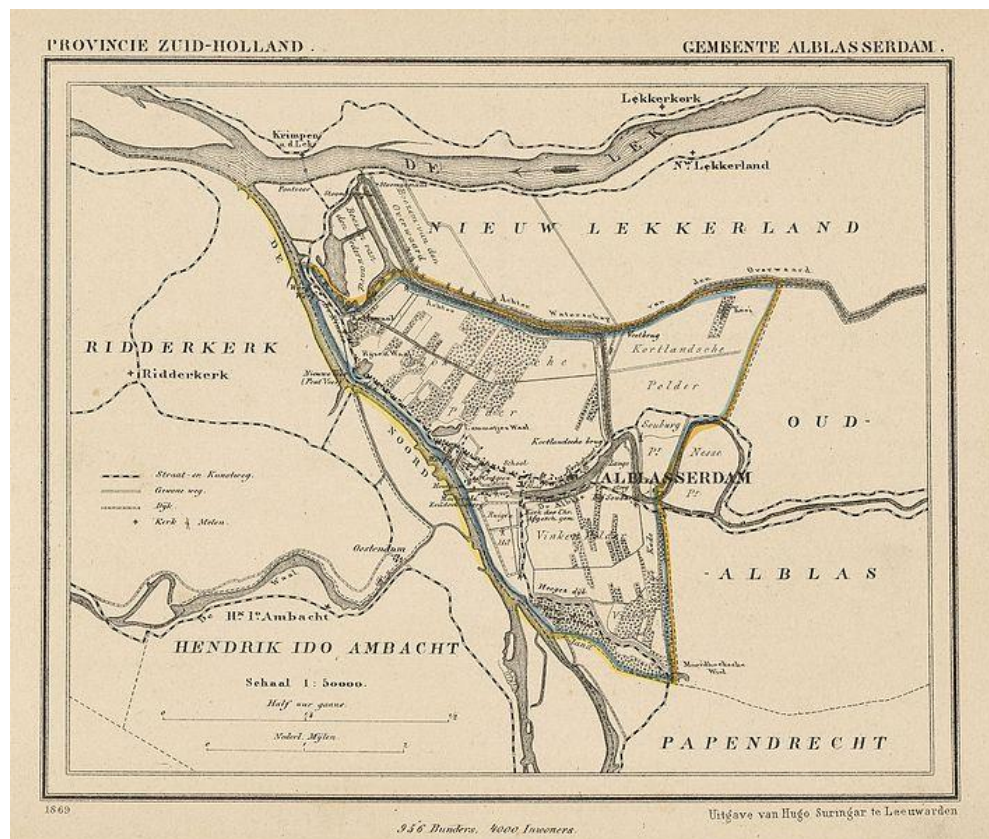
2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in Alblasserdam, een dorp met ca. 20.000 inwoners en is één van de plaatsen die samen de Merwedezone vormen. De gemeente Alblasserdam behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen aan de westrand van de Alblasserwaard, langs de rivier de Noord.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Alblasserdam is gelegen aan één van de drukst bevaren rivieren van West-Europa, de 'Noord'. De geschiedenis van Alblasserdam gaat ruim 700 jaar terug. De naam wordt voor het eerst genoemd in een kroniek van Melis Stoke uit 1299, maar is gesticht in 1447. Voor die tijd vormde het één geheel met Oud-Alblas. Het oude centrum werd op 11 mei 1940 zwaar getroffen. De historische Kerkstraat en de karakteristieke dijkbebouwing langs de rivier de Noord zijn grotendeels bewaard gebleven. In de geschiedenis van Alblasserdam heeft water een grote rol gespeeld. De naam is afkomstig van het riviertje, de Alblas, waar een dam werd aangelegd. De rivier de Noord is van groot belang geweest voor de groei van Alblasserdam. Door de ligging aan deze rivier was Alblasserdam een gunstige vestigingsplaats voor industrie. De ligging aan het water bracht ook nadelen met zich mee. In de jaren tussen 1350 en 1821 liep de Alblasserwaard 32 keer onder water. Ook de watersnood van 1953 trof een gedeelte van Alblasserdam. Heden ten dage, door versterking van de dijk en verbeteringen aan de sluis vormt het water geen direct gevaar meer. Kortom, vanwege de aanwezigheid van de rivier de Noord heeft Alblasserdam zich ontwikkeld tot een dorp met een sterke binding met watergebonden industrie. Vanuit het aan de rivier gelegen centrum heeft het dorp door de loop van de eeuwen zich steeds meer uitgebreid richting het polderlandschap van de Alblasserwaard.



Afbeelding 4: Alblasserdam omstreeks 1869

2.2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen in het dijklint langs de Oost Kinderdijk. Het dijklint kenmerkt zich door een grote variatie aan architectonische bouwstijlen wat in de meeste situatie een samenhangend geheel heeft gemaakt. De bebouwing is doorgaans opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking. De woningen hebben een rechthoekige opzet en zijn voornamelijk parallel aan de dijk gelegen. De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen.

Het private groen aan de dijk in voor- en zijtuinen is belangrijk voor het dijklint en zijn van karakteristieke uitstraling. De beeldkwaliteit, het straatprofiel en de ruimtelijke structuur is voor het gehele dijklint van bijzondere waarde.

De ruimtelijke schakeling van lintbebouwing wordt doorgaans aan de dorpszijde alleen onderbroken door uitzichten op grote natuurlijke elementen zoals de wielen, door private tuinen of door straten. Dit plan zorgt voor een verbinding in het dijklint wat ter hoogte van het plangebied onderbroken is.

Het plangebied betreft een stuk tuingrond met een dichte begroeiing. Op het perceel zijn de fundering en de tuinmuren (voorzijde) van de voormalige woning nog aanwezig, welke in 1964 is afgebrand. De fundering is niet meer bruikbaar voor herbouw. Tevens zijn er een tuinhuis en twee houthokken gesitueerd.



Afbeelding 5: Huidig aanzicht vanaf de Touwbaan



Afbeelding 6: Huidige aanzicht vanaf Cortgene

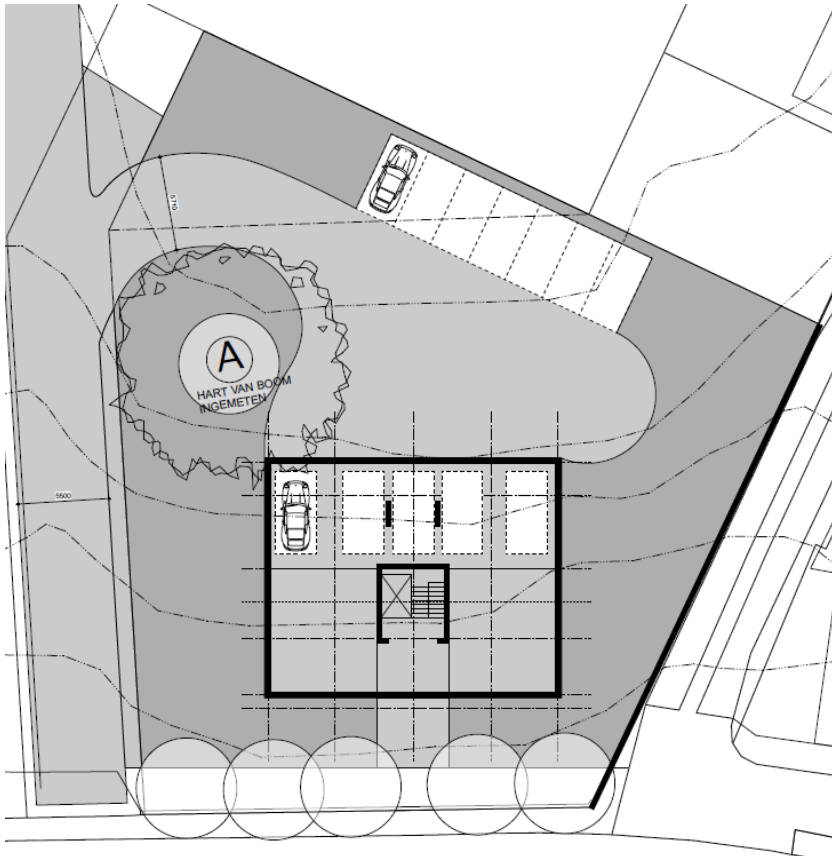


Afbeelding 7: Huidige aanzicht vanaf Oost Kinderdijk

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

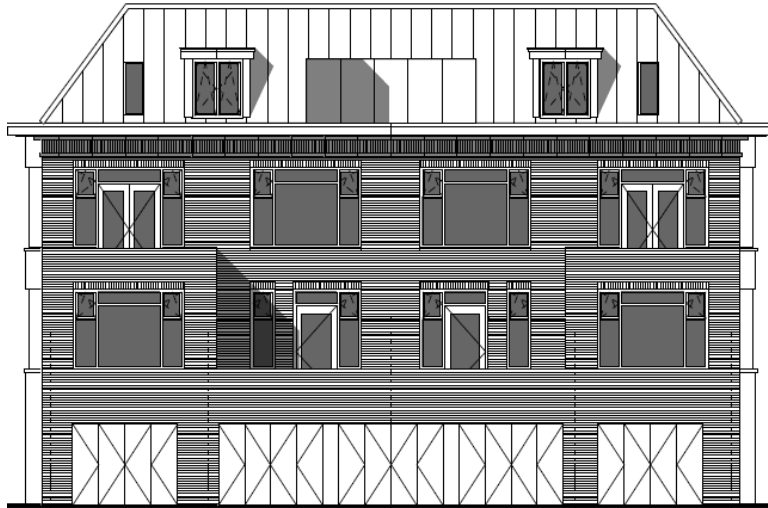
Het plan is om een appartementengebouw, bestaande uit 5 woningen, te realiseren. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen een kap. Onder dijkniveau wordt een parkeerlaag gerealiseerd. De bouw- en goothoogte van het gebouw bedraagt ca. 10,4 meter en ca. 7,1 meter (gemeten vanaf de begane grondvloer). Het gebouw wordt gesitueerd op de locatie van de voormalige woning. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte (GO) tussen de 85 m² en 120 m². De balkons / buitenruimtes worden aan de achterzijde van het gebouw gerealiseerd. Ieder appartement heeft een eigen balkon. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep 50+’ers en senioren.



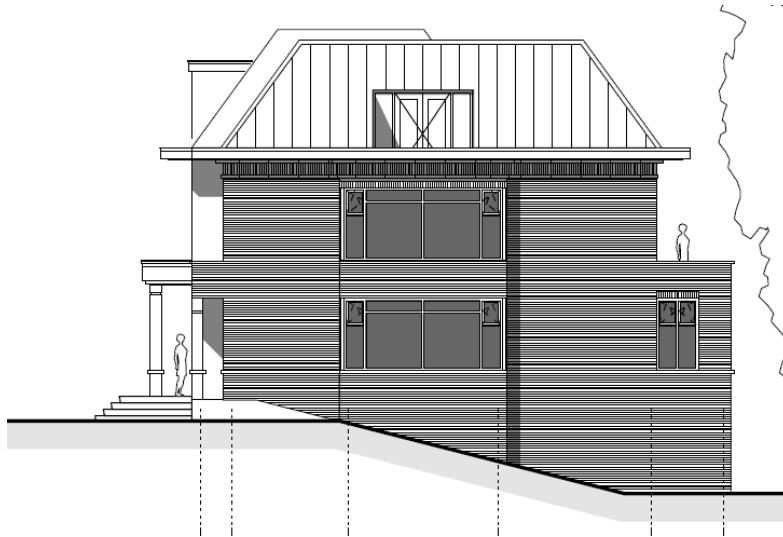
Afbeelding 8: Impressie nieuwe situatie



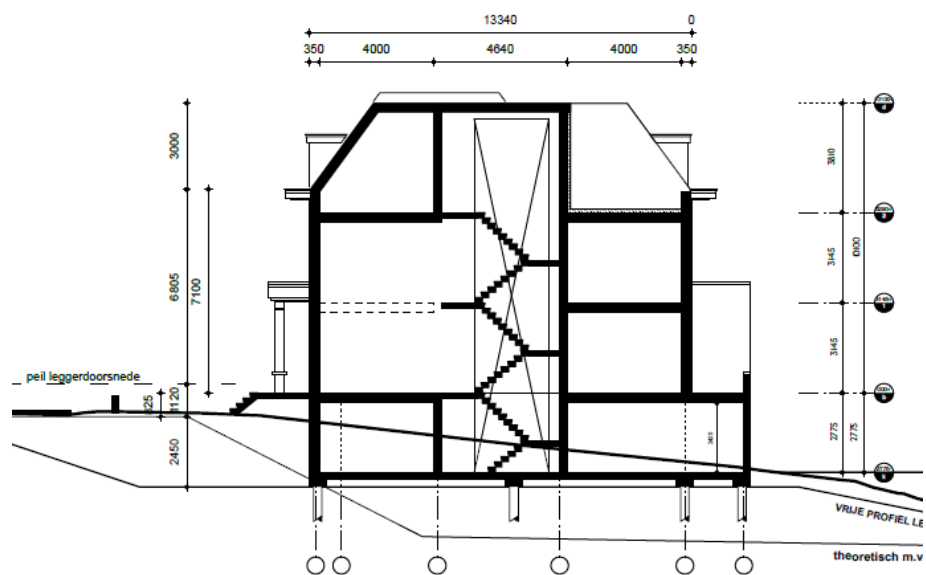
Afbeelding 9: Impressie voorgevel nieuwe situatie



Afbeelding 10: Impressie achtergevel nieuwe situatie



Afbeelding 11: Impressie zijgevel nieuwe situatie



Afbeelding 12: Doorsnede nieuwe situatie

3.2 Beeldkwaliteit

Het plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Alblasserdam. Ter bescherming van het dorpsgezicht van Alblasserdam is in het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' opgenomen.

Ter bescherming van het dorpsgezicht van Alblasserdam en het straatbeeld van de Oost Kinderdijk is onderzoek gedaan naar de historische situatie. In het verleden heeft op deze locatie een pand gestaan. Dit pand was bekend onder de naam "de Bockhorn". Het pand is in 1964 afgebrand. De fundering en de tuinmuren (voorzijde) zijn bewaard gebleven.

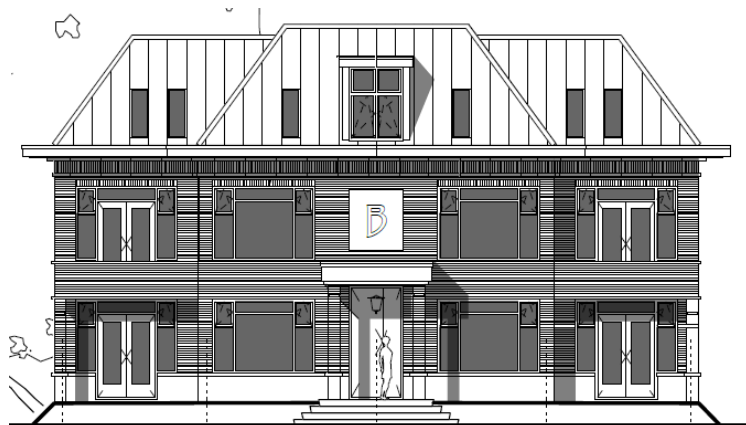
Bij het ontwerp van het gebouw is aangesloten bij de oorspronkelijke historische situatie (zie afbeelding 13) en de omliggende bebouwing. Hierdoor is sprake van een samenhangend geheel. Het gebouw wordt gerealiseerd op dezelfde locatie als het voormalige pand 'de Bockhorn'.

Het nieuwe gebouw 'de Bockhorn' wordt uitgevoerd in roodbruin metselwerk met een licht grijze voeg wat aansluit bij het metselwerk van de woningen en gebouwen aan de Oost Kinderdijk. De gevels zijn gedetailleerd en zijn voorzien van grote gevelopeningen. De bovenste woonlaag wordt uitgevoerd in een kaplaag. De kozijnen worden gemaakt van hout en voorzien van voldoende detaillering. Verder wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van streekeigen bouwmaterialen die passend zijn in het straatbeeld van de Oost Kinderdijk.

Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de erfgoedcommissie van de gemeente Alblasserdam. Het verslag van de Erfgoedcommissie is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.



Afbeelding 13: Historische situatie



Afbeelding 14: Impressie nieuwe situatie

3.3 Groen (bomen)

De groene uitstraling van de dijk is voor de gemeente Alblasterdam belangrijk. In het groenstructuurplan is aangegeven dat hier vooral sprake is van particulier groen vanwege de beperkingen die er gelden t.a.v. gemeentelijk groen op de dijk. De gemeente hecht dan ook veel waarde aan handhaving van het overige groen rond de nieuwbouw van de Bockhorn, dus ook aan de bomen die door hun beperktere omvang niet op de bomenlijst staan en overig groen.

Esdoorns

Ten behoeve van het plan worden zeven bomen (esdoorns) van de waardevolle particuliere bomenlijst gekapt. Het algemene criterium voor deze bomen om op deze lijst te komen vooral is gelegen in de stamdikte, zijnde tenminste 40 cm doorsnede op 1.30 meter hoogte. De bomen die in het geding zijn betreffen esdoorns welke waarschijnlijk spontaan als zaailing zijn gaan groeien. Daarmee zijn het geen minderwaardige bomen. De bomen voldoen immers aan het criterium om op de lijst te staan. Met kap kan worden ingestemd onder de voorwaarde dat herplant van de bomen in de directe omgeving plaatsvindt, bij voorkeur zo dicht mogelijk aan de dijk. En verder mogen er geen natuurwaarden worden verstoord (geen verblijfplaats/paarplaats vleermuizen of jaarrond beschermde nesten). Dit blijkt uit hoofdstuk 5.7 'Ecologie' van de toelichting van het bestemmingsplan. Kap dient sowieso buiten het broedseizoen plaats te vinden.

De esdoorns worden vervangen door nieuwe bomen. Na afstemming met de afdeling Groen van de gemeente Alblasterdam is besloten om 11 bomen terug te planten in de omgeving (tuin van de initiatiefnemer), waarmee wordt voldaan aan de herplantingsplicht. In overleg met de afdeling Groen van de gemeente Alblasterdam is besloten om 2 koningslinden, 1 witte paardenkastanje, 2 Noorse esdoorns, 2 esdoorns "Royal Red", 3 berkenbomen en 1 walnotenboom terug te planten. De nieuwe bomen worden omdat ze ter compensatie worden geplant, ondanks hun in eerste instantie nog kleine omvang, op de bomenlijst vastgelegd om te waarborgen dat deze bomen ook in de toekomst zullen blijven staan.

Plataan

De grote plataan in het plangebied blijft behouden. De nieuwbouw komt op een afstand van (geschat) ca. 3 meter van het hart van de stam en daarmee binnen de kroonprojectie en binnen de wortelkruit van de plataan. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de plataan en bezien welke maatregelen nodig zijn om de boom te behouden. Voor de plataan is een bomeneffectanalyse uitgevoerd om schade aan deze waardevolle boom te voorkomen. De bomeneffectanalyse is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Leilindes

De bestaande leilindes zijn zodanig gekortwiekt dat ze nimmer meer de uitstraling zullen krijgen die ze hadden. De leilindes worden vervangen door vijf nieuwe leilindes. De nieuw te planten leibomen worden ca. 60 cm naar achteren geplaatst om een breder trottoir mogelijk te maken. De leilindes zijn eveneens meegenomen in de bomeneffectanalyse.

Conclusie

Met deze maatregelen blijft de groene uitstraling van de Oost Kinderdijk behouden.



Afbeelding 15: Overzicht te kappen, behouden en te planten bomen

3.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

Verkeer

Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit 5 appartementen. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeerbewegingen toenemen ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van het landelijke CROW-beleid. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de categorie 'koop, etage, duur', liggend in het 'schil centrum' in een 'matig stedelijk' gebied. In het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale tot een maximale verkeersgeneratie. In de berekening is uitgegaan van het gemiddelde hiervan.

Tabel 1: Verkeersgeneratie

Categorie	Verkeersgeneratie (per woning per weekdag)	Aantal	Totale verkeersgeneratie (afgerond)
Koop, etage, duur	6,9	5	35

Als gevolg van het plan krijgen de omliggende wegen te maken met 35 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een dergelijke intensiteit zal niet leiden tot negatieve effecten op het gebied van doorstroming. De verkeerstoename is dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld.

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de bestaande inrit van het buurperceel (recht van overpad). De entree van het appartementengebouw ligt aan de Oost Kinderdijk.

Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), vastgesteld op 29 oktober 2019, en de Parkeernotitie van de gemeente Alblasterdam. In het GVVP en de parkeernotitie

geldt de basisregel: 'een ontwikkeling mag niet leiden tot een toename van de huidige parkeerdruk in de buurt'. Als referentie voor de te hanteren parkeernormen voor nieuwbouwlocaties van woningen geldt in principe het CROW, publicatie 317.

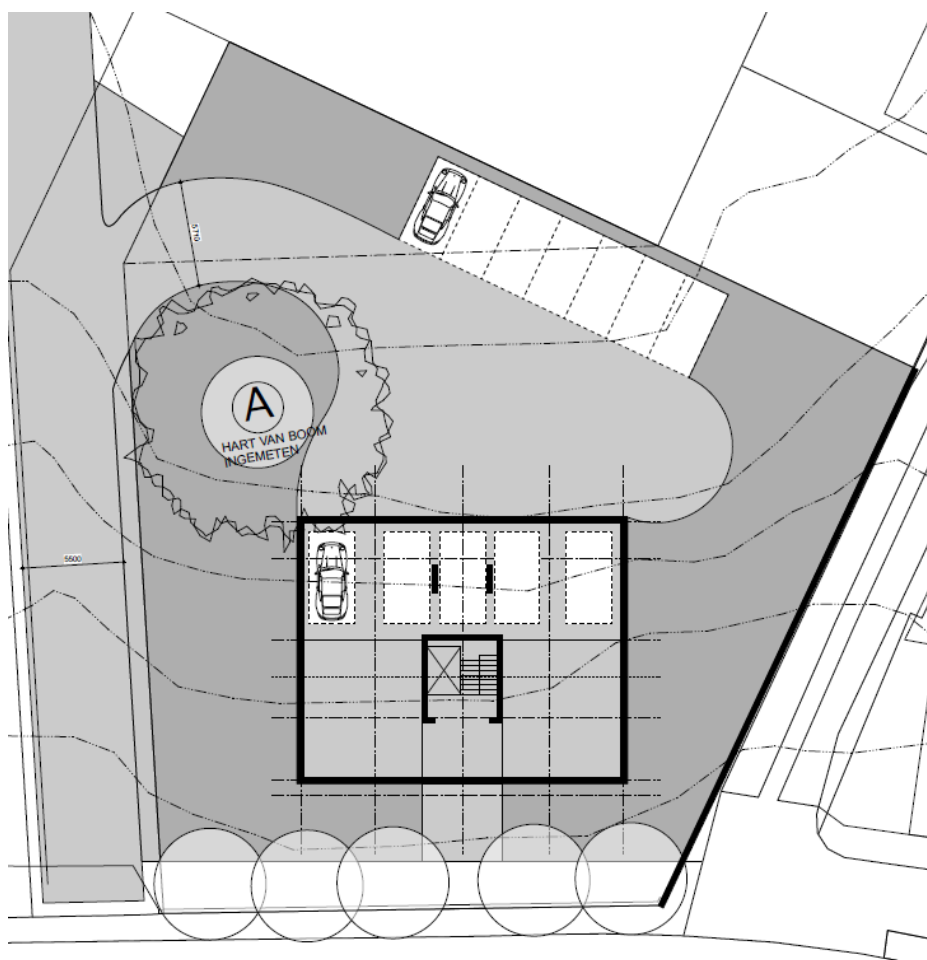
De geplande vijf koopappartementen kunnen worden geschaald in de categorie 'koop, etage, duur'. Het plangebied is gelegen in 'de schil van het centrum' in een 'matig stedelijk' gebied. In de parkeernormering van het CROW-beleid wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. In de berekening is uitgegaan van het gemiddelde hiervan.

Tabel 2: Parkeerbehoefte

Categorie	Parkeernorm (per woning)	Aantal	Totale parkeerbehoefte (afgerond)
Koop, etage, duur	1,7	5	9

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Omdat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd zijn deze parkeerplaatsen niet bruikbaar voor anderen. Daarom worden parkeerplaatsen op eigen terrein verminderd gewaardeerd met een factor 0,8.

In de parkeerlaag van het gebouw is ruimte voor het parkeren van 5 auto's. Op het achterterrein (buiten) worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Omgerekend zijn dit 12 parkeerplaatsen * factor 0,8 = 9,6 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.



Afbeelding 16: Ontsluiting en parkeren nieuwe situatie

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: '*Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3)'.

Dit plan voorziet in de nieuwbouw van vijf appartementen. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4.1.4 Conclusie rijksbeleid

Vanwege het kleinschalige karakter van het plan worden geen rijksbelangen geschaad. Er is geen sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarvoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijk is vereist.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

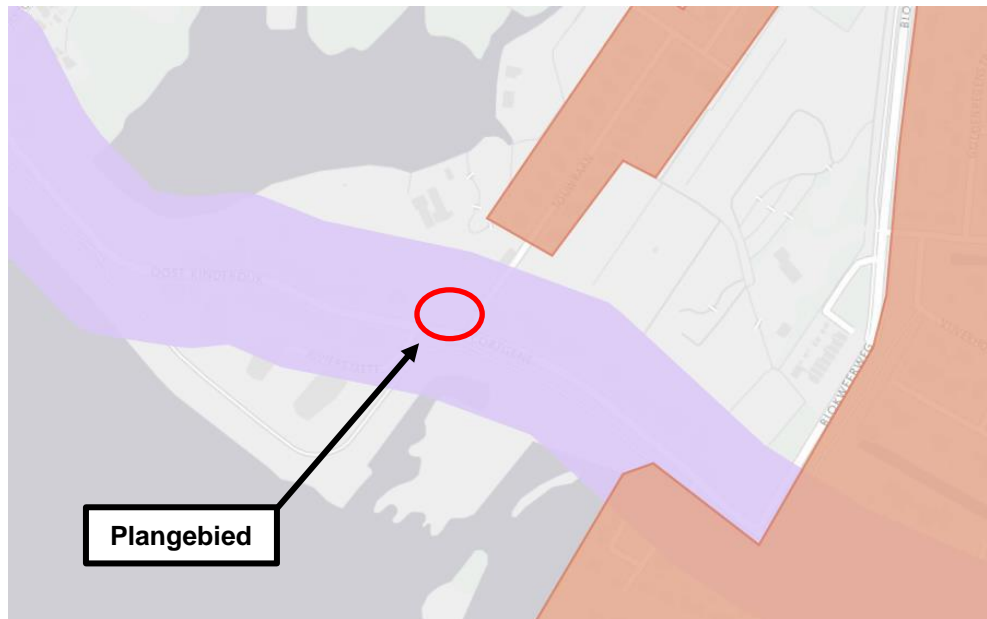
Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten BSD dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het BSD binnen de 'bebouwde ruimte'. Binnen het gebied 'bebouwde ruimte' (systeem van kernen en linten) streeft de provincie Zuid-Holland naar het beter benutten van deze ruimte voor een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied door het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie.

Het plan zorgt voor een passende invulling van een ongepaste onderbreking in het dijklint van de Oost Kinderdijk. Het gebouw wordt gerealiseerd op de locatie van het voormalige pand 'de Bockhorn' dat in 1964 is afgebrand. Het nieuwe appartementen zal qua uitstraling aansluiten bij de omliggende bebouwing. Middels het aanplanten van nieuwe bomen behoudt het plangebied een groene uitstraling.



Afbeelding 17: Bestaand stads- en dorpsgebied (oranje) en dijklint (paars)

Ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Middels het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan zorgt voor een passende invulling van een ongepaste onderbreking in het dijklint van de Oost Kinderdijk wat thans een verwilderde uitstraling heeft. Het gebouw wordt gerealiseerd op de locatie van het voormalige pand 'de Bockhorn' dat in 1964 is afgebrand. Het nieuwe appartementen zal qua uitstraling aansluiten bij de omliggende bebouwing. Middels het aanplanten van nieuwe bomen behoudt het plangebied een waardevolle groene uitstraling. Het karakteristiek van het dijklint en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het plangebied is gelegen in het 'lint' en op de 'rivierdijk'.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De dijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Met name in het veengebied is er sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk.

Voor ontwikkelingen in en aan rivierdijken heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders;
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.



Afbeelding 18: Uitsnede kwaliteitskaart

Het ontwerp van het appartementengebouw sluit aan bij de karakteristiek van het dijklint en de omliggende gebouwen en woningen. Het plan zorgt voor een passende invulling van een ongepaste onderbreking het dijklint. Het plan sluit daarmee aan bij de provinciale kwaliteitskaart.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van woningen in het lint. Hierbij is geen sprake van wijzigingen op structuurniveau. De bestaande gebiedsidentiteit blijft ongewijzigd. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Dit plan voorziet in de nieuwbouw van vijf appartementen. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale ruimtelijke strategie Drechtsteden

In 2006 is de regionale structuurvisie "Ruimte Geven" vastgesteld, en in 2008 de daarop volgende "Realisatiestrategie". Beide documenten zijn verouderd. Op 14 januari 2014 is de geactualiseerde structuurvisie 'Ruimtelijke strategie Drechtsteden' vastgesteld. In deze strategie wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Drechtsteden. De regio Drechtsteden heeft een belang bij 6 grote thema's:

1. Aantrekkelijk leefklimaat:
 - a. Koesteren en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, door toetsen en stimuleren.
 - b. Op peil houden en incidenteel aanvullen van het voorzieningenniveau, onder meer door regulering en goede afstemming van programma's.
 - c. Verhogen van de aantrekkingskracht van de historische binnenstad van Dordrecht en delen van de S, vooral door te stimuleren en coördineren waar het gaat om culturele voorzieningen en detailhandel.
 - d. Verbeteren van de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de regio als woongebied, door in te zetten op: - een groter aanbod van rustig groene en blauwe woonmilieus; aan de rivier en aan de stadsranden.
2. Economische ontwikkeling:
 - a. Het aanbieden van voldoende aanbod en kwaliteit voor bestaande en te vestigen maritieme bedrijven in de Drechtsteden.
 - b. Het versterken van de bijbehorende kennisstructuur en een aanpak van het tekort aan vakkrachten.
 - c. Goede afstemming tussen de vraag naar kantoorruimte en het bestaande aanbod, incl. de plancapaciteit.
3. Externe veiligheid:
 - a. Voor de middellange termijn inzetten op de bouw van de Boog bij Meteren (verbindingsboog tussen de Betuweroute en de spoorlijn Utrecht den Bosch), waardoor er minder treinen door Dordrecht en Zwijndrecht rijden.
 - b. Voor de lange termijn zijn andere oplossingen noodzakelijk, bijvoorbeeld een dedicated goederenlijn.
4. Klimaatadaptatie:
 - a. Veiligheid voor bewoners en bedrijven heeft de hoogste prioriteit.
 - b. De regio wil zich in deze projecten manifesteren als proeftuin, waarin de aanwezige expertise op het gebied van waterbouw, watermanagement en waterbeheer (o.a. Urban Flood Management en MARE) kan worden toegepast.
 - c. Voorkomen van een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteiten van de regio, zoals dijklinten, zicht op het historische waterfront of de beleving van het water.
 - d. De bereikbaarheid van de natte bedrijventerreinen of de uitbreidingsmogelijkheden daarvan.
5. Bereikbaarheid:
 - a. Versterken en verbeteren van de positie van de fiets.
 - b. Versterken van de positie van het openbaar vervoer.
 - c. Voor het gemotoriseerd verkeer heeft de doorstroming op het hoofdwegennet en de directe aansluitingen op het onderliggend wegennet prioriteit.

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

Het plan voorziet in een aanbod in een rustig groen en blauw woonmilieu aan het dijklint, hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het woongebied. Er zal worden aangesloten bij het vigerende duurzaamheidsbeleid.

4.3.2 Regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' en de groeiagenda Drechtsteden 2030

De afgelopen jaren lag de focus van het woonbeleid van de regio Drechtsteden op de kwaliteit van het wonen in de Drechtsteden. Doelstellingen hadden betrekking op het realiseren van aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen. Daarnaast was er aandacht voor de toekomstwaarde van bestaande wijken in het algemeen, en de kwaliteit en spreiding van de sociale voorraad in het bijzonder. Als gevolg van het economisch herstel is de woningmarkt in 2015 weer in beweging gekomen. Inmiddels is duidelijk dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwpoging ligt. De regio Drechtsteden is voornemens hier een bijdrage aan te leveren. In de regionale woonvisie worden de kwalitatieve ambities verbonden met een kwantitatieve groei-doelstelling.

De centrale ambitie is vertaald in 20 kernpunten:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.500 tot 2031. Rekening houdend met de toekomstige demografische ontwikkelingen, trends en mogelijke economische ontwikkelingen betreft het volgende overzicht de woningbehoefte in hoofdlijnen:

Tabel 3: Woningbehoefte 2031	
koop eengezins	+ 5.900
koop meergezins	+ 2.100
huur eengezins	- 1.000
huur meergezins	+ 2.000
Onzelfstandig	+ 500
Totaal	+ 9.500

2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).

10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaatsbeleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.
16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'taskforce uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

De woonvisie vormt de context voor de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, die tegemoet komen aan de behoeften van de regio en die van de afzonderlijke gemeenten en biedt gemeenten ruimte voor eigen invulling.

Behoeft koopwoningen duurdere segment

Het plan speelt specifiek in op de behoefte aan voldoende aanbod in het duurdere prijssegment (> € 300.000). De realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus, die inspelen op de vraag van binnen en buiten de regio, is een hefboom om de regio sociaaleconomisch verder te ontwikkelen. Toevoegen van woningen in het duurdere segment beperkt de uitstroom van hogere inkomens, is een verleidingsinstrument om een wooncarrière in de Drechtsteden te starten én te behouden en brengt daarmee een keten van verhuisbewegingen op gang. Een groter aandeel hoger opgeleiden en huishoudens met een hoger inkomen in de totale bevolking, vormt ook een stimulans voor economische groei en nog betere voorzieningen. Duurdere woonmilieus kunnen echter niet op elke locatie worden gecreëerd. In dit segment

moet niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving onderscheidend zijn. Nieuwbouw in het hogere segment en voor nieuwe doelgroepen programmeren we daarom in ieder geval op locaties met unieke kwaliteiten. Zulke locaties zijn bijvoorbeeld te vinden aan de rivieroever. Het plangebied betreft een locatie met unieke kwaliteiten (vrij uitzicht op de rivier). Gezien de ligging van het woongebouw en de afmetingen en vormgeving van de appartementen kunnen de geplande appartementen worden geschaard in het duurdere prijssegment. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep 50+'ers en senioren.

Woonmilieu groen- en blauwstedelijk gebied

De Drechtsteden onderscheidt een vijftal verschillende woonmilieus. Het plangebied valt in het woonmilieu groen- en blauwstedelijk gebied. Dit zijn wijken in het groen en/of aan het water met veel groen en minder voorzieningen. Er is in de Drechtsteden meer behoefte aan groen- en blauwstedelijk, dorps en landelijk wonen. Langs de rivieroever en rond het Drierivierenpunt liggen grote kansen om de verschillende kernen meer met de rivier en met elkaar te verbinden. De ontwikkelpotentie van de oeverlocaties wordt lokaal ingevuld en in gezamenlijkheid gezien.

Doorstroming woningmarkt en uitstroom hoge inkomens

Het plan levert met de nieuwbouw van appartementen in het duurdere segment een bijdrage in de gewenste doorstroming op de woningmarkt. In de huidige woningmarkt is onvoldoende aanbod aan woningen in het duurdere prijssegment, waardoor doorstroming niet op gang wordt gebracht. Hiermee wordt tevens uitstroom van hogere inkomens uit de gemeente voorkomen.

Lokale marktanalyse

Er is een lokale marktanalyse uitgevoerd. Uit deze marktanalyse blijkt dat er momenteel sprake is van een positieve ontwikkeling van de woningmarkt. De afgelopen tijd is de woningmarkt sterk aangetrokken. Dit blijkt ook uit de verkoopcijfers van het bouwplan 'Kade Noord' te Alblisserdam. Alle appartementen in dit plan staan onder optie. Dit toont aan dat er grote behoefte is aan appartementen in de gemeente Alblisserdam. In de gemeente Alblisserdam is verder nauwelijks aanbod van appartementen. Bovendien biedt het plan appartementen met zicht op de rivier. Hiermee betreft het plangebied een unieke locatie waar binnen Alblisserdam, maar zeker ook buiten de regio veel vraag naar is. Het plan betreft slechts een kleinschalig plan bestaande uit vijf appartementen. Regionale makelaars bevestigen dat voor deze appartementen ruim voldoende vraag zal zijn in de huidige woningmarkt. Het plan levert een positieve bijdrage aan de woningvoorraad van Alblisserdam en Drechtsteden.

Het plan in overeenstemming met de centrale ambitie in de Regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' en de uitwerking "Groeiagenda Drechtsteden 2030". Het plan voorziet in de concrete behoefte aan woningen in het duurdere prijssegment in de Drechtsteden/Alblisserdam. Het plangebied betreft een groen- en blauwstedelijk woonmilieu. Het plan levert een bijdrage in de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Tevens wordt uitstroom van hogere inkomens uit de gemeente voorkomen.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling welke passend is in het gebied. Het plan draagt bij aan het streven van de regio om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040 'bedrijvig Hollands dijkdorp'

Het college gaat ervan uit dat er de komende jaren geen grootschalige ruimtelijke ingrepen nodig zijn. Daarom ligt het accent in de visie op de beschrijving van de kwaliteiten van Alblasserdam (het profiel), de ambitie en de ontwikkelstrategie van Alblasserdam. Het wil nadrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst zijn, maar een visie die uitnodigt om samen aan de toekomst van Alblasserdam te werken. In de structuurvisie zijn verschillende speerpunten/uitdagingen benoemd, waar de ambitie is om in de komende jaren aan te werken. Deze speerpunten zijn:

- Aantrekkelijkheid van het Centrum;
- Bereikbaarheid;
- Uitbouwen van de transferiumfunctie.

Het plan is sluit aan bij de ruimtelijke structuur van het gebied en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Lokaal uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031

In de gemeente Alblasserdam is de regionale Woonvisie Drechtsteden 2018 – 2031 leidend. In het lokaal uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031 is het woonbeleid geconcretiseerd. Het lokaal uitvoeringsprogramma geeft invulling aan de lokale inzet binnen de regionale woonvisie. In de grijze kaders in de kantlijn zijn de kernpunten voor beleid uit de regionale Woonvisie opgenomen waarvoor de lokale invulling/uitvoering hieronder is weergegeven:

1. Ruimte bieden aan autonome groei

Alblasserdam voorziet met de plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma in voldoende mate in haar eigen behoefte. Regionaal is afgesproken dat in de plancapaciteit enige overmaat moet zitten (40%) omdat de ervaringen uit het verleden leren dat plannen soms doorschuiven of soms niet door gaan.

2. Bijdragen aan de extra groeiopgave van Drechtsteden

Alblasserdam heeft op dit moment geen grote uitbreidingslocaties. Wel liggen er mogelijkheden in met name tot woongebieden te transformeren bedrijvenlocaties. Uitdagingen voor Alblasserdam bij deze extra groeiopgave liggen in het behoud van het kwalitatieve groen, de her-allocatie van bedrijvigheid en de bereikbaarheid/ontsluiting van Alblasserdam.

3. Toepassing van maatregelen voor een energieneutrale omgeving

In Alblasserdam gelden dezelfde doelen als omschreven in de regionale visie. Voor nieuwbouw:

1. Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op aardgas (in lijn met de wetgeving);
2. We gaan met woningcorporaties in gesprek over het verduurzamen van hun bezit;
3. We gaan met projectontwikkelaars in gesprek over onze ambities op het gebied van duurzaam bouwen (energie neutraal of energieleverend, toekomstbestendig, gezond, klimaatbestendig, gebruik van duurzame materialen en natuur inclusief) en maken waar mogelijk (prestatie)-afspraken die de eisen van het Bouwbesluit overstijgen;
4. We stimuleren het gebruik van GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

4. Wat gaan we bouwen?

Vanuit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016 – 2031 (RIGO april 2017), dat de basis vormde voor de regionale woonvisie 2017 – 2031, zien we dat voor Alblasserdam de tekorten in aanbod enigszins zitten in de categorie meergezinskoop en meergezins huur, maar met name in de eengezinskoopwoningen. In de koopsector is een tekort in alle prijs categorieën, maar met name het tekort in de prijsklasse 3 tot 4,5 ton euro valt op.

5. De sociale huurwoningvoorraad

Vanuit het Woningmarktonderzoek dat ten grondslag lag aan de regionale Woonvisie zien we dat er in de sociale huurwoningvoorraad overschotten in de huurprijscategorieën <410 en tussen 629-711 zijn. Daarentegen zien wij tekorten in de categorieën tussen 410-587 en 587-629.

6. Aandacht voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen

Alblasserdam werkt binnen Drechtsteden samen met partijen aan de 'Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen'.

7. Regionale samenwerking

In de regionale samenwerking en afstemming tussen gemeenten, maar ook met onze stakeholders op het vlak van Wonen zijn er nieuwe stappen te zetten. Alblasserdam draagt hier graag aan bij door onder andere het bij elkaar brengen van partijen rond opgaven voor de sociale huurwoningvoorraad.

Het plan speelt in op de behoefte aan koopwoningen in het duurdere prijssegment (> € 300.000). De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep 50+'ers en senioren. Het appartementengebouw zal gasloos worden gebouwd.

4.4.3 Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050'

Op 28 november 2017 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050' vastgesteld. De doelstelling is om samen met partners te komen tot 'Drechtsteden Energieneutraal 2050'. De Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050' wordt als leidraad gehanteerd voor het in gang zetten van deze beweging en voor het uitwerken van lokale maatregelen. De Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050' gaat uit van de volgende vijf richtinggevende ontwikkelijnen:

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

Het appartementengebouw zal gasloos worden gebouwd. De initiatiefnemer van dit plan is voornemens bij de technische uitwerking van het gebouw zoveel mogelijk rekening te houden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

4.4.4 Duurzaamheidsagenda 2016-2020 Samen Slim investeren

In de Duurzaamheidsagenda is gemeentelijk duurzaamheidsbeleid van de gemeente Alblasserdam vastgesteld. De ambitie van de gemeente is het creëren van een toekomstbestendig dorp, dat ook voor de komende generaties gezond, leefbaar en aantrekkelijk is. Deze ambitie is vertaald in 5 sporen:

1. Duurzame energie (energie besparen, duurzame opwekking, samen komen tot een energieneutrale regio);
2. Schone lucht en leefomgeving (terugdringen van fijnstof en stikstof tot de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie in 2030);
3. Circulair en afvalvrij (verlagen van restafval, streven naar een afvalvrij dorp waar alles opnieuw bruikbaar is);
4. Duurzaam ruimtegebruik (ruimtegebruik voor de lange termijn, toekomstbestendig inrichting, klimaatadaptatie);
5. Gemeente en inwoners samen (aantrekkelijke ontmoetingsplaatsen creëren in de buitenruimte, betrouwbaar dorpsnetwerk).

Het plan sluit aan bij de gemeentelijke ambitie. Het gebouw wordt gasloos gebouwd.

4.4.5 Bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' van de gemeente Alblasserdam, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 31 maart 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

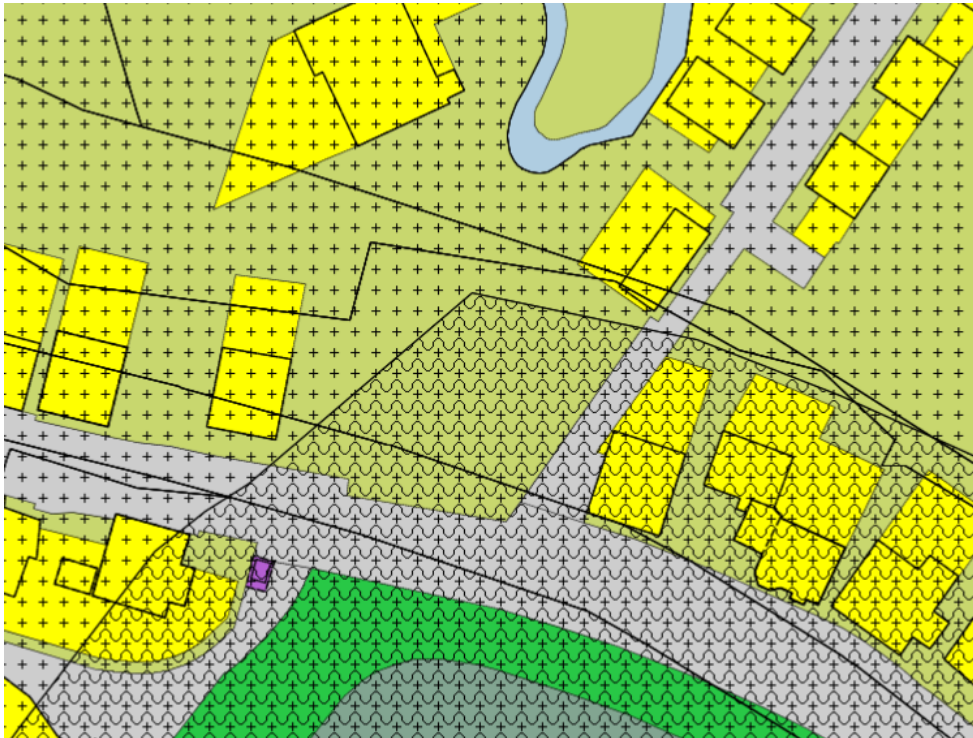
- Tuin;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 3;
- Waterstaat – Waterkering;

En de aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: geluidszone – industrie;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beschermd dorpsgezicht.



Afbeelding 19: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'

4.4.6 Bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam'

De gemeente Alblasserdam heeft op 24 januari 2017 het bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord' vastgesteld. In deze herziening zijn enkele regels opgenomen en aangepast op akoestisch gebied. Voor het plangebied betekent dit de aanpassing/actualisatie van de regelgeving. Een gedeelte van het plangebied blijft binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' vallen.

4.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

4.5 Conclusie

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam', maar past verder binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r. beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 5 woningen. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal van 5 woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse vijf woningen te realiseren. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk. Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter ten oosten van het Natuurnetwerk Nederland. Tussen het plangebied en deze natuurgebieden is bestaande bebouwing en infrastructuur gelegen.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De minimale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieu- aspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

5.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer, industrie- en of luchtvaartlawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een appartementengebouw. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Het plangebied is gelegen in de zone van wegverkeer en industrielawaai. Hiermee is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai noodzakelijk. Door Adromi B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het onderzoek luiden:

- *Ten gevolge van industrielawaai behoeven geen hogere waarden te worden verleend.*
- *Ten gevolge van wegverkeerslawaai dienen vanwege de Oost Kinderdijk en de Cortgene hogere waarden te worden verleend.*
- *De gecumuleerde geluidbelasting staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg, mede vanwege het feit dat bij de appartementen sprake is van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte (noordzijde).*
- *Ter plaatse van en in een appartement is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- *Het aspect geluid (wegverkeerslawaai en industrielawaai) staat de realisatie van het plan dan ook niet in de weg.*

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Voor de woningen dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai te worden vastgesteld. Het verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaai is ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Alblasserdam.

5.3 Bedrijven- en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een appartementengebouw. Hiermee is sprake van de toevoeging van een milieugevoelig object. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Het plangebied is op geruime afstand van de bedrijven op de scheepswerf 'Oceanco' (ca. 500 m) en het gezonde industrieterrein 'Vinkenwaard' (ca. 1000 m) gelegen. Hierdoor zijn er geen wederzijdse negatieve gevolgen naar aanleiding van het plan.

In de directe omgeving van het plangebied is er enkel ten westen van het plangebied een horecafunctie aanwezig op ca. 125 m afstand. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden van het VNG voldaan (10 meter).

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Verkennend bodemonderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terrein het volgende worden geconcludeerd:

- *De duidelijk geroerde bovengrond is in twee mengmonsters onderzocht en bevat licht verhoogde gehalten aan diverse metalen (lood, koper, zink, kwik, cadmium, nikkel), PCB en PAK. Deze verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de aangetroffen puin- en kooldeeltjes; Vanwege het boomgaardverleden is een bovengrondmengmonster extra onderzocht op OCB, echter geen van deze componenten is verhoogd aangetroffen;*
- *De eveneens geroerde ondergrond bevat lichte verhogingen aan eveneens diverse metalen, PAK en PCB;*
- *In een separaat door Adcim BV uitgevoerd asbestonderzoek is gebleken dat in de puinhoudende bovengrond een asbestgehalte van 37 mg/kgds is aangetroffen. Omdat dit gehalte minder is dan 50 mg is er geen aanleiding voor aanvullend onderzoek naar asbest;*
- *In het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare, niet relevante overschrijding.*

Aanbevelingen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een appartementengebouw.

NB: bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat overigens geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond. Mogelijk kan gewerkt worden met een gesloten grondbalans.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

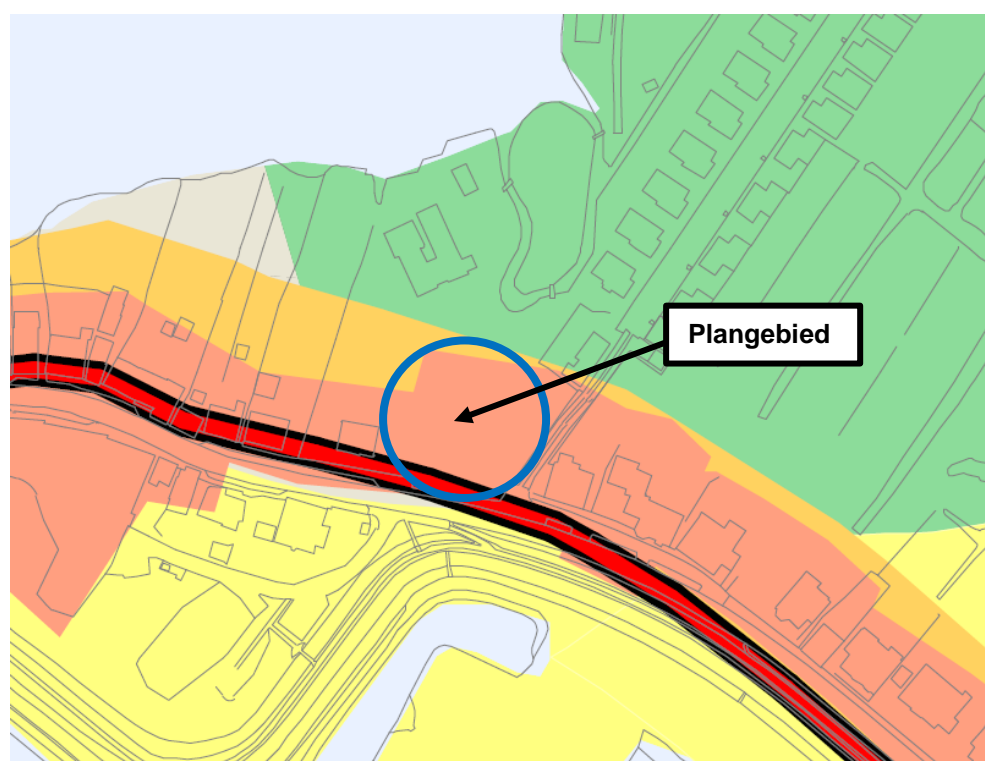
In opdracht van de gemeente Alblasserdam heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. het rapport 'Van donk tot dam – Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Alblasserdam' opgesteld. De doelstelling van de kaarten is om de gemeente Alblasserdam een inhoudelijk onderbouwd, kwalitatief hoogstaand afwegingsinstrument te bieden om archeologische waarden op efficiënte wijze te laten meewegen in ruimtelijke planprocedures. Dit beleid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'.

Onderzoek

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Alblasserdam is te zien dat het plangebied valt op gronden waarbij de volgende dubbelbestemmingen opgenomen dienen te worden:

- Waarde – Archeologie 2: Het plangebied heeft grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Vrijstellingsgrens: bodemingrepen tot 40 cm – Mv en plangebied maximaal 50 m²
- Waarde – Archeologie 3: Het plangebied heeft voor een klein deel (aan de straatzijde) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij coupures/dijkknijdingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk naar de opbouw van de dijk.

De geplande werkzaamheden vinden plaats binnen deze dubbelbestemmingen en zijn groter dan 50 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 20: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Om aan deze onderzoeksplicht te voldoen is door ADC ArcheoProjecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het archeologisch onderzoek luiden:

- **‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?**
Het verkennend booronderzoek wijst uit dat de natuurlijke ondergrond uit kleilig bosveen bestaat (Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop). In boring 2 wordt het veen afgedekt door een 80 cm dik pakket kleiige komafzetting. Deze wordt op zijn beurt afgedekt door een 50 cm dik pakket eveneens kleiige dijkdoorbraakafzettingen en een 80 cm dikke, moderne ophoging. In boring 1 wordt het veen afgedekt door een 420 cm dik dijklichaam bestaande uit baksteen- en puinhoudende klei.
- **Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?**
Er zijn geen recente verstoringen aangetroffen.
- **Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?**
Het dijklichaam wordt als een archeologisch relevante eenheid beschouwd.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?**
Het bevindt zich in het zuidelijk deel van het plangebied, direct aan het maaiveld.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In het dijklichaam bevinden zich fragmenten baksteen en puin. Daarnaast zijn houtskoolbrokken en een fragment aardewerk aangetroffen. Verder zijn op de dijk de funderingsresten van het historische pand Bockhorn nog zichtbaar aanwezig.
 - *Zo ja:*
 - *Op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?*
Verspreid in het dijklichaam, van 0 tot 420 cm –mv (circa 1,4 m +NAP tot 2,8 m –NAP)
 - *Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?*
In het gehele dijklichaam.
 - *Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?*
De aangetroffen indicatoren kunnen verband houden met in het verleden op de dijk aanwezige bebouwing, maar het kan ook gaan om materiaal dat van elders afkomstig is. De datering is Nieuwe tijd.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting dient te worden gehandhaafd. Naast mogelijke eerdere fasen van de dijkaanleg dient rekening te worden gehouden met restanten van de historische bebouwing en eventuele voorgangers hiervan.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
In geval van grondroerende werkzaamheden in het dijklichaam kunnen archeologische waarden worden verstoord.

- *Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?*
Volgens de huidige plannen zal de nieuwbouw op de locatie van het in 1957 afgebrande pand worden gerealiseerd. Tijdens het veldonderzoek bleken de funderingen van dit pand nog zichtbaar aanwezig te zijn. Op basis van ligging in een bewoninglint kan de aanwezigheid van resten van oudere bebouwing niet worden uitgesloten. Daarom wordt bij grondwerkzaamheden in het dijklichaam een archeologische begeleiding protocol opgraven geadviseerd.

Aanbeveling

Binnen het plangebied is sprake van dijkophogingspakketten van de rivierdijk van de Noord, waarvan de eerste aanleg mogelijk teruggaat tot in de 13e eeuw (afb. 17). Er dient rekening te worden gehouden met sporen van bewoning op deze dijk. Om binnen de grenzen van de verstoring vondsten waar te kunnen nemen, te documenteren en te bergen, adviseert ADC ArcheoProjecten tijdens de grondwerkzaamheden in het dijklichaam een archeologische begeleiding uit te voeren. Hierbij wordt archeologisch toezicht gehouden op een juiste uitvoering van civiele werkzaamheden conform de vergunningsvoorwaarden. Daardoor wordt het verlies van erfgoed tot een minimum beperkt.

Selectiebesluit bevoegd gezag

Het bevoegd gezag, de gemeente Alblasterdam heeft besloten af te wijken van de aanbeveling tot een archeologische begeleiding zoals die in het onderzoeksrapport staat. De ligging direct nabij het Lammetjeswiel en de aanwezigheid van overslaggronden in zeker één van de boringen, wijzen op een ongunstige/ overstromingsgevoelige locatie en daarmee minder aantrekkelijk voor bebouwing in het middeleeuwse verleden. De nu nog zichtbaar aanwezige funderingsresten van het huis Bockhorn, dat is gebouwd in 1836 en afgebrand in 1964, worden niet gezien als behoudenswaardig. Nader archeologisch onderzoek wordt daarom niet verplicht gesteld.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.6 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater.

Verordening 'de Keur'

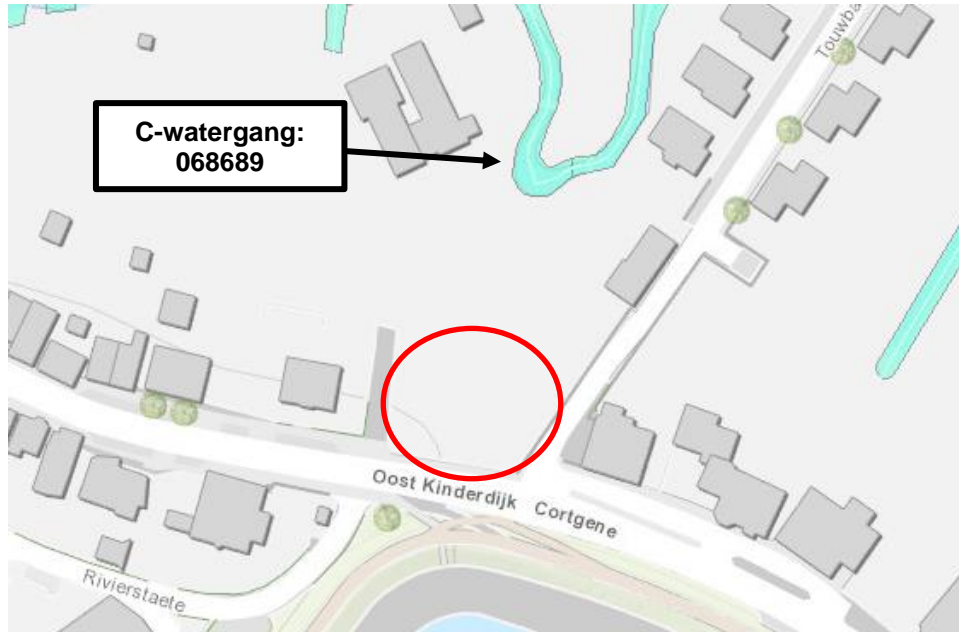
Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Op het plangebied is enkel een C-watergang (068689) gelegen, welke verbonden is met het Lammetjeswiel. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vallen buiten de beschermingszone van watergangen. Er worden geen ingrepen gedaan op bestaande watergangen.

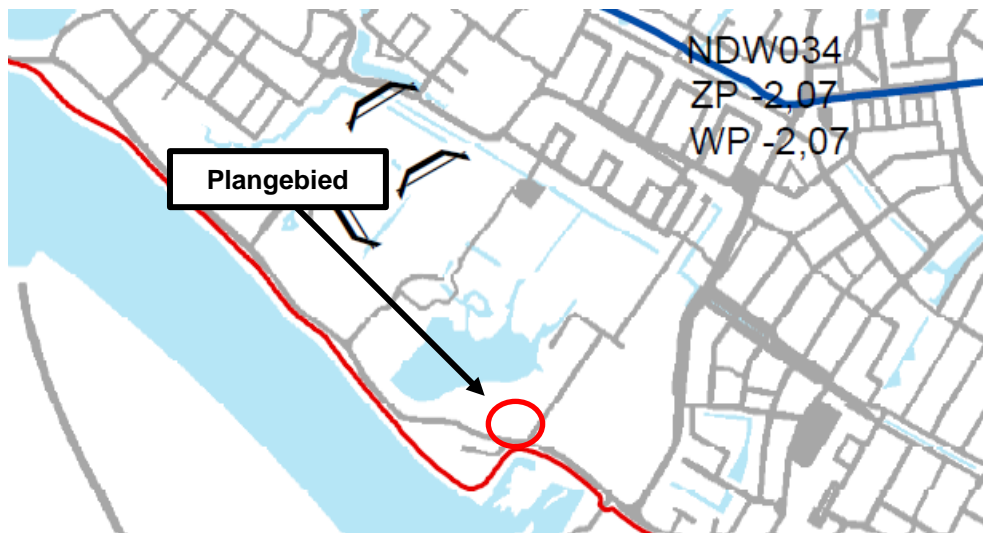
De digitale watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20190830-9-21298). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in deze paragraaf uitgewerkt.

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW034. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -2,07 m NAP en een winterpeil van -2,07 NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 21: Legger wateren



Afbeelding 22: Peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik gemaakt worden van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m². Het plan voorziet in een toename aan verhardoppervlak. De toename aan verharding blijft onder de vrijstellingsgrens van 500 m² in het stedelijk gebied, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. De initiatief-

nemer van dit plan (de eigenaar van het perceel Oost Kinderdijk 9) heeft nog niet eerder gebruik gemaakt van de particuliere vrijstelling. De afdeling Vergunningen van het waterschap Rivierenland zal uiteindelijk bepalen of gebruik kan worden gemaakt van deze vrijstelling.

Tabel 5: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
(Funderings)resten oude pand	(schatting) 240 m ²
Tuinhuisje	20 m ²
Twee houthokken	50 m ²
Totaal bestaande situatie	310 m²
Nieuwe situatie	
Appartementengebouw	300 m ²
Erfverharding*	350 m ²
Totaal nieuwe situatie	650 m²
Verschil	+ 340 m²

* Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1200 m². Het omliggende erf heeft daarmee een oppervlakte van ca. 900 m². Hiervan wordt ca. 350 m² verhard (incl. terrassen, schuurtjes etc.). Dit betekent dat 40% van het om het omliggend erf wordt verhard. De parkeervakken worden uitgevoerd in halfverharding.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

De initiatiefnemer van dit plan heeft onderzoek gedaan naar het infiltreren, opvangen en gebruiken van hemelwater, maar ziet geen ruimte om klimaatadaptatie een grotere rol te geven. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. De woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Alblasserdam. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkering

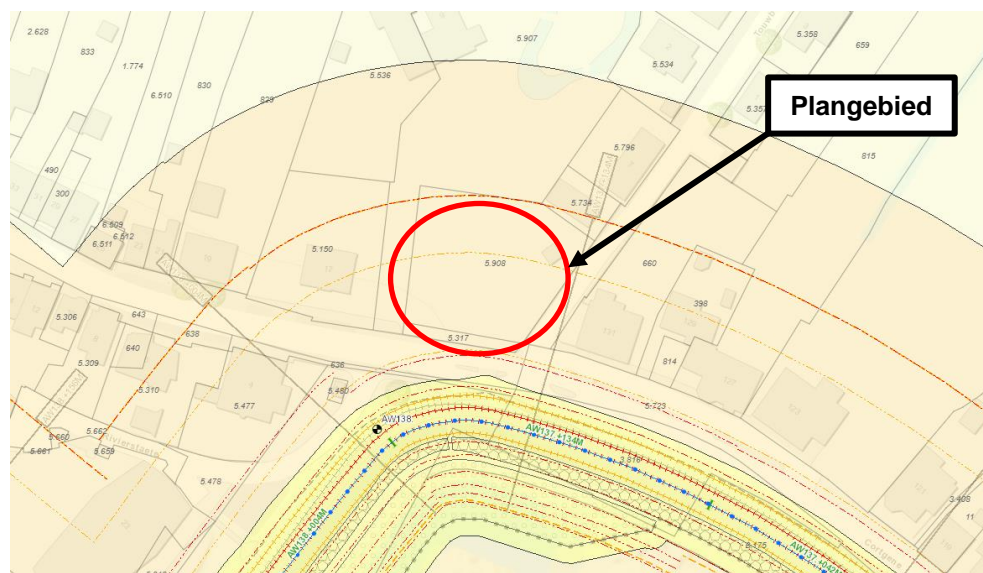
Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

In het plan is sprake van een fysieke ingreep binnen de beschermingszone welke nadelige gevolgen zou kunnen hebben voor de primaire waterkering. Voor de werkzaamheden is een watervergunning noodzakelijk.

Het appartementengebouw wordt buiten het profiel van vrije ruimte wordt gerealiseerd. Gezien het feit dat er sprake is van lintbebouwing en dat het woonhuis in de beschermingszone van de waterkering wordt gebouwd, ziet het waterschap Rivierenland in dit geval redenen om van het beleid af te wijken. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' opgenomen.

De gemeente Alblasterdam hecht er ten behoeve van de uniformiteit van de systematiek aan te sluiten bij het onderliggende moederplan 'Herstelplan Alblasterdam'. Om voor alleen deze locatie de regels aan te passen, beschouwt de gemeente Alblasterdam als onwenselijk. Bij een eventuele algehele herziening van het Herstelplan Alblasterdam of een omgevingsplan op termijn zullen de meest recente gegevens (Legger) van het waterschap Rivierenland in de regels en de verbeelding worden verwerkt. Dit is afgestemd met het waterschap Rivierenland. Derhalve is voor de kern- en de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



Afbeelding 23: Legger waterkeringen

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

5.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Om de invloed van de geplande bouwwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Soortenbescherming

'De te slopen bebouwingen hebben geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een appartementengebouw aan de Oost Kinderdijk 9 te Alblasserdam leidt, mits enkelen maatregelen worden getroffen, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.'

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van minimaal 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied

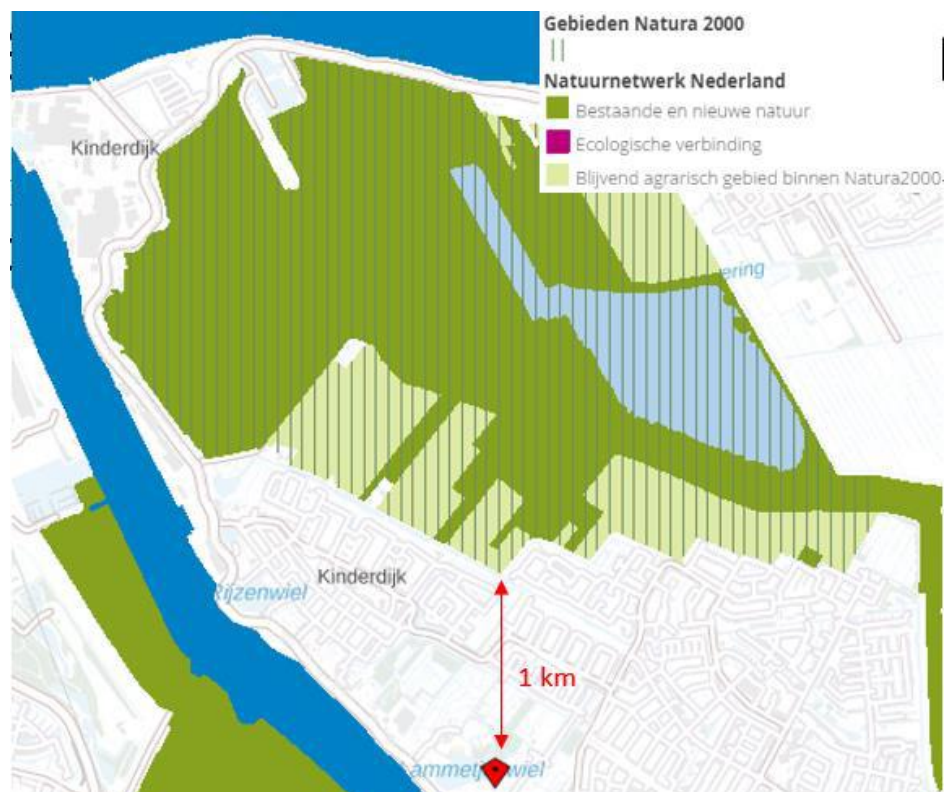
ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

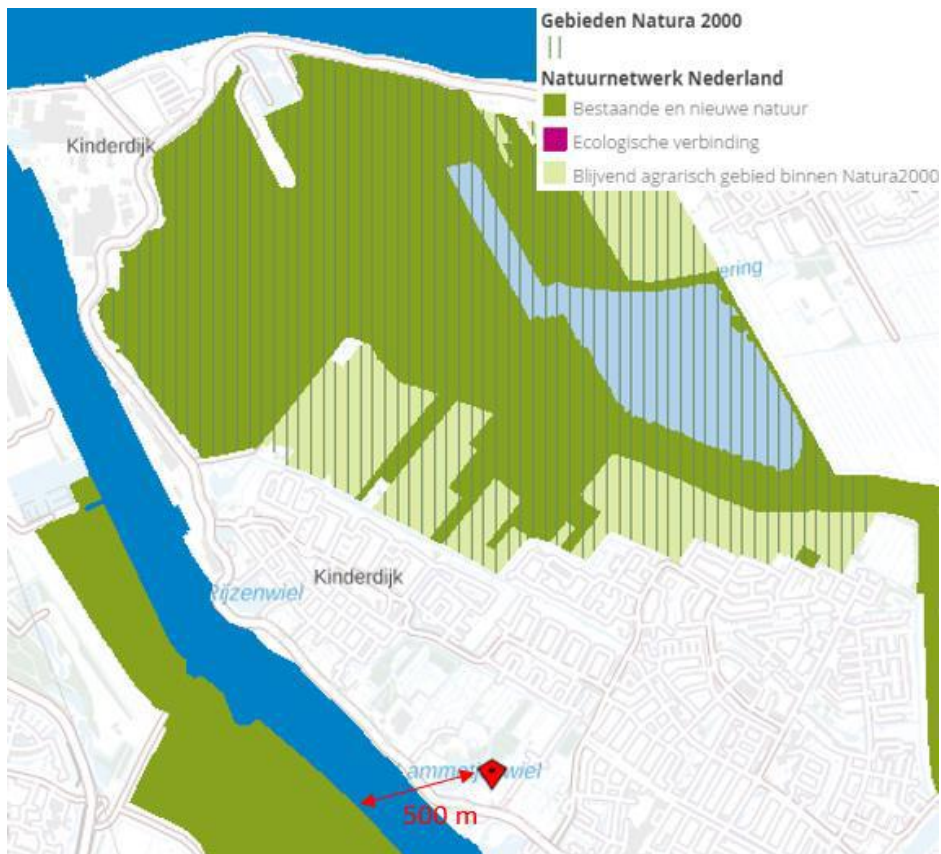
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1 km ligt het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk. Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 m ten oosten van het Natuurnetwerk Nederland. Binnen het plangebied zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 24: Plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden



Afbeelding 25: Plangebied t.o.v. Natuur Netwerk Nederland

Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Het plan is getoetst aan het beoordelingskader van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Hieruit blijkt dat het plan niet relevant is voor het aspect stikstofdepositie. Het plan betreft de realisatie van 5 appartementen. Het plangebied ligt op ruim 8 km afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (de Biesbosch). Op basis van het beoordelingskader van OZHZ ('Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie, versie 5.1, 27 januari 2021') hoeft geen rekening te worden gehouden met stikstofdepositie. Uit het kader blijkt dat – uitgaande van de worst case afstand voor grasland - het plan niet relevant is voor stikstofdepositie.

Houtopstanden

Esdoorns

Ten behoeve van het plan worden zeven bomen (esdoorns) van de waardevolle particuliere bomenlijst gekapt. Het algemene criterium voor deze bomen om op deze lijst te komen vooral is gelegen in de stamdikte, zijnde tenminste 40 cm doorsnede op 1.30 meter hoogte. De bomen die in het geding zijn betreffen esdoorns welke waarschijnlijk spontaan als zaailing zijn gaan groeien. Daarmee zijn het geen minderwaardige bomen. De bomen voldoen immers aan het criterium om op de lijst te staan. Met kap kan worden ingestemd onder de voorwaarde dat herplant van de bomen in de directe omgeving plaatsvindt, bij voorkeur zo dicht mogelijk aan de dijk. En verder mogen er geen natuurwaarden worden verstoord (geen verblijfplaats/paarplaats vleermuizen of jaarrond beschermde nesten).

De esdoorns worden vervangen door nieuwe bomen. Na afstemming met de afdeling Groen van de gemeente Alblasterdam is besloten om 11 bomen terug te planten in de omgeving (tuin van de initiatiefnemer), waarmee wordt voldaan aan de herplantingsplicht. In overleg met de afdeling Groen van de gemeente

Alblasserdam is besloten om 2 koningslinden, 1 witte paardenkastanje, 2 Noorse esdoorns, 2 esdoorns "Royal Red", 3 berkenbomen en 1 walnotenboom terug te planten. De nieuwe bomen worden omdat ze ter compensatie worden geplant, ondanks hun in eerste instantie nog kleine omvang, op de bomenlijst vastgelegd om te waarborgen dat deze bomen ook in de toekomst zullen blijven staan.

Plataan

De grote plataan in het plangebied blijft behouden. De nieuwbouw komt op een afstand van (geschat) ca. 3 meter van het hart van de stam en daarmee binnen de kroonprojectie en binnen de wortelkluit van de plataan. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de plataan en gezien welke maatregelen nodig zijn om de boom te behouden. Voor de plataan is een bomeneffectanalyse uitgevoerd om schade aan deze waardevolle boom te voorkomen. De bomeneffectanalyse is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Leilindes

De bestaande leilindes zijn zodanig gekortwiekt dat ze nimmer meer de uitstraling zullen krijgen die ze hadden. De leilindes worden vervangen door vijf nieuwe leilindes. De nieuw te planten leibomen worden ca. 60 cm naar achteren geplaatst om een breder trottoir mogelijk te maken. De leilindes zijn eveneens meegenomen in de bomeneffectanalyse.

Het kappen van bomen is niet melding- en/of vergunningplichtig in het kader van de Wet Nb wanneer het houtopstanden op erven of in tuinen betreffen.



Afbeelding 26: Overzicht te kappen, behouden en te planten bomen

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2.5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf januari 2015

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2019) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 31,6 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van tussen 22,3 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie van tussen 13,8 µg PM^{2.5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Gezien de kleinschaligheid van het plan valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat de beoogde woninguitbreiding geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en toetsing van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het plan ondervindt wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijft.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek



Afbeelding 27: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen welke in het kader van de externe veiligheid relevant zijn.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

Transport over de weg en over het spoor

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen en/of wegen over land waarover voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport over het water

Ten westen van het plangebied is de rivier de Noord gelegen. Over de Noord is sprake van transport van gevaarlijke stoffen uit de klassen LF1, LF2, LT1, GF3 en GT3. Deze vaarweg maakt deel uit van het Basisnet en is hierin omschreven als deel van de corridor Rotterdam – Duitsland. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger:

- Categorie zeevaart (rood): belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepsvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): minder belangrijke vaarwegen.

De Noord betreft een belangrijke binnenvaarweg (zwart). Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Het plangebied ligt binnendijs op circa 130 meter vanaf de rand van de vaarweg. Hiermee is geen sprake van een nieuwe bestemming binnen de waterlijn en valt het plangebied buiten het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). De bevolkingsdichtheid in de omgeving van het plangebied ligt ruim onder de 1500 personen per hectare.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over binnenwater opgenomen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Nota van toelichting bij het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Deze uitzonderingen zijn uitgewerkt in de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart).

De Noord is een rivier van bevaarbaarheidsklasse (CEMT) 6. Het Basisnet stelt dat over deze vaarweg jaarlijks geen LT2 en 196 transporten GT3 worden vervoerd (LT2+GT3 is dus 196 transporten/jaar).

Plaatsgebonden risico

In paragraaf 1.4.2.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) is wat betreft de toetsing van het plaatsgebonden risico de volgende vuistregel opgenomen: 'Een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 heeft geen 10^{-6} -contour.' Het plaatsgebonden risico is daarmee geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Artikel 8 van het Bevt schrijft voor dat indien het plan gelegen is binnen een afstand van 200 meter vanaf de rand van de vaarweg er een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden.

Het groepsrisico wordt bepaald door drie variabelen:

- De afstand van het plangebied tot de vaarweg;
- De aanwezigheidsdichtheid in het bebouwingsgebied;
- De aard en de aantallen van de vervoerde stoffen.

In paragraaf 1.4.2.2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) is wat betreft de toetsing van het groepsrisico de volgende vuistregel opgenomen: *'Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 /ha en $LT_2+GT_3>1000$ per jaar'*.

Binnen 200 meter van de oever van de Noord ligt de aanwezigheidsdichtheid onder de 500 personen per hectare. Het Basisnet stelt dat over de Noord jaarlijks geen LT_2 en 196 transporten GT_3 worden vervoerd (LT_2+GT_3 is dus 196 transporten/jaar). Derhalve is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico is zowel in de bestaande situatie als in de nieuwe situatie minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op dat binnenwater, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

Het plangebied ligt binnendijs op circa 130 meter vanaf de rand van de vaarweg. In geval van een ramp op het water (bv. een plasbrand, gifwolk of explosie) is men veilig in de woning als men de ramen en deuren sluit en de ventilatie uitzet. Daarnaast hebben de bewoners de mogelijkheid om via de (hoofd)entree(s) van hun woning en omliggende wegen te vluchten. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in meerdere richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Gezien de grote afstand tot de Noord heeft men voldoende tijd om te vluchten. Tenslotte hebben de hulpdiensten voldoende ruimte en voldoende voorzieningen om de ramp te kunnen bestrijden en de gevaarlijke stoffen op te ruimen.

Kabels en Leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn er, voor zover bekend, geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.10 Duurzaamheid

De gemeente Alblasterdam heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is zich bewust van deze gemeentelijke ambitie. Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw. Het gebouw wordt gasloos gebouwd en voorzien van een goede isolatie (conform de huidige bouweisen). De initiatiefnemer van dit plan doet naar onderzoek naar de mogelijkheden voor het toepassen van duurzame energiebronnen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Alblasserdam, nabij Oost Kinderdijk 9' is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' en het ontwerp-bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen en parkeernormen' van de gemeente Alblasserdam. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Tuin

Aan de zuid-, oost- en westzijde van het appartementengebouw blijft de bestemming 'Tuin' ongewijzigd. Ter plaatse van deze gronden zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Wonen

Ter plaatse van het appartementengebouw en achterliggend parkeerterrein wordt de bestemming 'Tuin' gewijzigd naar 'Wonen'. Het appartementengebouw dient te worden gebouwd ter plaatse van het bouwvlak.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' overgenomen.

Waarde – Archeologie 2 & 3

Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' overgenomen.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beschermd dorpsgezicht;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)': 11,5 en 14,5;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden': 5

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er op 20 september 2020 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Alblasterdam bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de overlegpartners.

In het kader van het vooroverleg is er één reactie ingediend door het Waterschap Rivierenland. De overlegreactie is samengevat en beantwoord in een 'Nota inspraak en vooroverleg'. De 'Nota inspraak en vooroverleg' is toegevoegd in de bijlage. De opmerkingen van het waterschap Rivierenland op de toelichting van het bestemmingsplan zijn verwerkt in hoofdstuk 5.6 Watertoets.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Alblasterdam, nabij Oost Kinderdijk 9' met bijbehorende stukken met ingang van donderdag 14 mei 2020 t/m woensdag 24 juni 2020 ter inzage gelegen via de gemeentelijke website www.alblasterdam.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl via het identificatienummer: NL.IMRO.0482.okinderdijk9113-vo01.

Er zijn zes schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota inspraak en vooroverleg'. De 'Nota inspraak en vooroverleg' is toegevoegd in de bijlage.

De inspraakreacties hebben geleid tot één aanpassing van het plan: De voorgestelde nieuw te planten leibomen worden 60 cm naar achteren geplaatst om een breder trottoir mogelijk te maken.

Ambtelijke wijzigingen

In het kader van de uniformiteit van de systematiek van bestemmingsplannen wordt voor wat betreft de 'wijze van meten' in nieuwe (postzegel)bestemmingsplan standaard aangesloten bij het moederplan. In dit geval het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasterdam'. De gemeente hecht eraan de wijze van meten, zoals uniform geregeld in het Herstelplan Alblasterdam en geldend voor de hele gemeente, tevens voor dit bestemmingsplan aan te houden. Om er zeker van te zijn dat het door de Erfgoedcommissie goedgekeurde plan 'de Bockhorn' juridisch-planologisch uitvoerbaar is, is het plan getoetst op basis van de 'wijze van meten' in het 'Herstelplan Alblasterdam'. Naar aanleiding hiervan is de maatvoerings-aanduiding 'maximum bouw- en goothoogte' gewijzigd. Benadrukt moet worden

dat het bouwplan niet wijzigt zoals het in het voorontwerp-bestemmingsplan is weergegeven en besproken in de Erfgoedcommissie. Het bestemmingsplan wordt in die zin alleen gewijzigd om het door de Erfgoedcommissie goedgekeurde plan 'de Bockhorn' juridisch-planologisch uitvoerbaar te maken. De maatvoerings-aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is gewijzigd naar 11,5 meter respectievelijk 14,5 meter.

De Aerius-berekening (stikstofdepositieonderzoek) is verwijderd. In hoofdstuk 5.7 Ecologie is een passage opgenomen dat het plan is getoetst aan het beoordelingskader van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). Hieruit blijkt dat het plan niet relevant is voor het aspect stikstofdepositie.

Wat betreft de herplanting van bomen is een beplantingsvoorstel opgesteld dat opgenomen is in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.3 Groen (bomen) en in hoofdstuk 5.7 Ecologie onder kop 'Houtopstanden' is dit nader toegelicht. Bij de uitvoering van het plan rekening wordt gehouden met de plataan. Voor de plataan en de leilindes is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. De bomeneffectanalyse is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

8.4 Maatschappelijk draagvlak

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een woningbouwontwikkeling te informeren. De initiatiefnemer van dit plan heeft er voor gekozen om de omwonenden persoonlijk langs te gaan. Er is overleg geweest met de directe omwonenden. De bewoners hebben aangegeven in principe akkoord te zijn met het plan, maar waren wel benieuwd naar de verdere uitwerking met betrekking op hun privacy en bezonning.