



Plan

BESTEMMINGSPLAN CKC LOCATIE ALBLASSERDAM

WOONKRACHT 10
voorontwerp
juli 2020

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

CKC locatie
Alblasserdam

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Bedrijven en milieuzonering	23
4.2 Geluid	28
4.3 Externe veiligheid	28
4.4 Verkeer en parkeren	31
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Flora en fauna	34
4.7 Archeologie	35
4.8 Bodem	35
4.9 Water	36
4.10 M.e.r. beoordeling	39
4.11 Duurzaamheid	40
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	41
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.2 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Opbouw regels	43
6.3 Bestemmingen	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Groen van Prinstererstraat 109 Alblasterdam was de kantine van korfbalvereniging CKC Kinderdijk gevestigd. Na de realisatie van sporthal Molenzicht (adres Groen van Prinstererstraat 107) is de kantine van de vereniging verplaatst naar deze sporthal. Hierdoor is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling.

De gemeente heeft met Woonkracht 10 een koopovereenkomst gesloten om de percelen behorende bij de (voormalige) kantine te verkopen zodat dat Woonkracht 10 twintig nieuwe sociale huurappartementen kan realiseren op de locatie. Ten behoeve van de ontwikkeling is de bestaande bebouwing gesloopt.

Het plangebied is bestemd voor 'Sport', de realisatie van de appartementen met daarbij behorende parkeergelegenheid is niet mogelijk binnen deze bestemming. Om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Groen van Prinstererstraat 109 Alblasterdam (kadastraal bekend als percelen 6499 en 6502 sectie C gemeente Alblasterdam). Het plangebied grenst aan De Kreen (noordoostzijde), De Boezem (westzijde), bestaande woningen aan De Boezem (zuidwestzijde) en een bestaande watergang (oostzijde). Aan de overzijde van de watergang ligt het sportveld van de korfbalvereniging.



Afbeelding ligging en begrenzing plangebied (afbeelding boven) en ligging plangebied ten opzichte van Alblassterdam (afbeelding onder)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

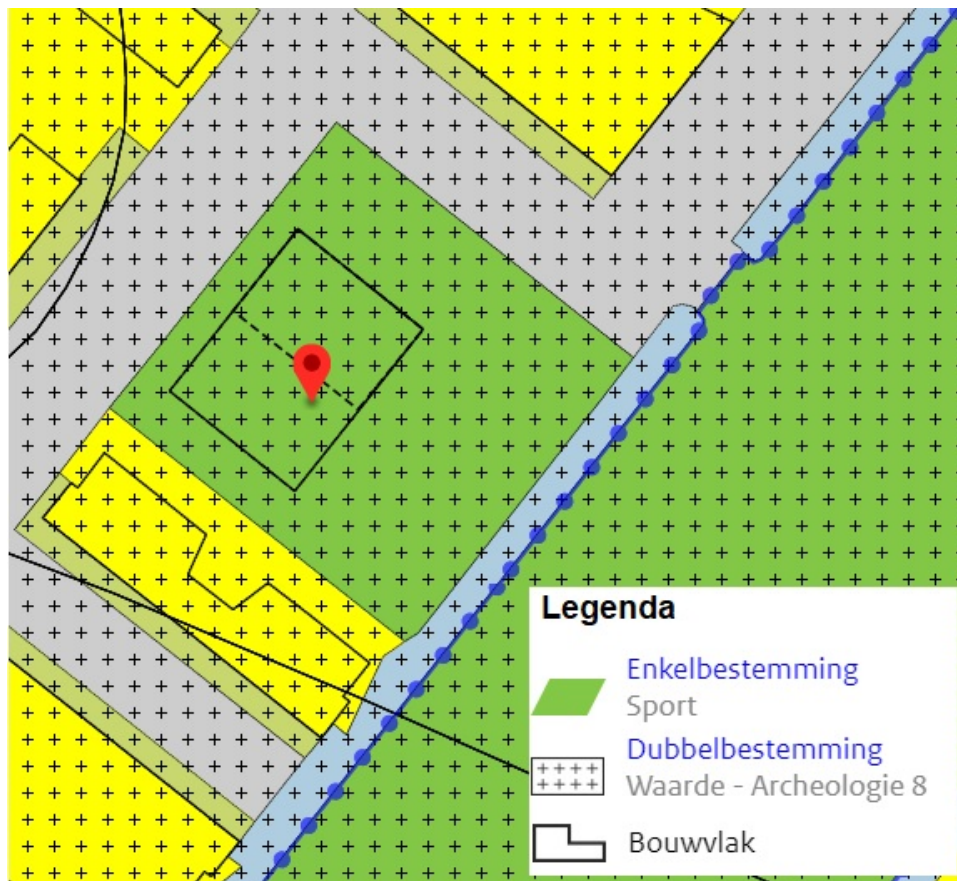
In het vigerende bestemmingsplan "Herstelplan Alblaserdam" (2015), is het plangebied bestemd voor 'Sport'. Ter plaatse van de voormalige kantine is een horeca aanduiding en een bouwvlak opgenomen. De functie wonen is niet toegestaan binnen de geldende bestemming. Daarnaast wordt de bebouwing buiten het aangewezen bouwvlak gebouwd en is deze hoger dan de toegestane bouwhoogte van 3 meter. Het plan is daarmee in strijd met de geldende bouwregels.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het plan voor de herontwikkeling van de locatie planologisch mogelijk te maken.

Ter plaatse van het plangebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'. De met deze bestemming aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. In afwijking hiervan mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:

- reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings-)waarden aanwezig zijn;
- het bouwwerken betreffen die vergunningsvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd;
- het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 5.000 m².

Een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de onderzoeken en beoordelingen van verscheidene milieuaspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische planvorm beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de buurt Waterland in Alblasterdam en ligt tussen de bestaande woningen aan De Boezem en het sportveld van CKC Kinderdijk in. In het plangebied stond de kantine van korfbalvereniging CKC Kinderdijk. Via een brug over de aangrenzende watergang was het naastgelegen korfbalveld te bereiken. Naast de kantine was er in het plangebied buitenruimte en speelgelegenheid aanwezig. De bebouwing van de kantine is in 2019 gesloopt.



Afbeelding aanzicht plangebied, gezien vanaf de hoek De Kregen en de Boezem (de bebouwing is in 2019 gesloopt)



Afbeelding aanzicht plangebied, gezien vanaf De Kregen (de bebouwing is in 2019 gesloopt)

Het plangebied ligt in de buurt Waterland. Een buurt die wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen met veel groen en water in de openbare inrichting. De groene openbare inrichting verbindt de verschillende blokken door het toepassen van hofjes en groen- / en waterstroken. De grondgebonden woningen komen in verschillende typen voor: rijtjeswoningen en twee-onder-één-kappers (beiden 3-laags) en patio-woningen (1/2-laags). De buurt vormt ondanks de verschillende woningtypen één geheel doordat dezelfde materialisatie wordt toegepast. Alle woningen bevatten elementen en/of gevelvlakken van zowel baksteen, stucwerk als hout. Hierbij is een duidelijke indeling te onderscheiden. Het baksteen wordt toegepast op de begane grond, de achtergevels en de (stedenbouwkundige) kopgevels. Het stucwerk zie je terug als een band op de eerste verdieping en het hout wordt toegepast bij de balkons op de tweede verdieping.

Naast het opvallende gebruik van verschillende materialen tonen de blokken gelijkenis in de bouwvorm. Zo worden er veel schuine kappen toegepast, overstekende dakranden en overhellende massa's. De gemetselde kopgevels met schuine vlakken geven de blokken een stedenbouwkundig accent mee op de hoeken. Het merendeel van de woningen hebben 3 lagen, en de schuine kopgevels steken hierboven uit. De patio-woningen, grenzend aan De Kreeken, hebben één tot twee lagen.

De blokken zijn noordwest-zuidoost of noordoost-zuidwest georiënteerd. Zo hebben alle tuinen gedurende de dag voldoende daglicht. De extra buitenruimte op de tweede verdieping zit aan de andere zijde ten opzichte van de tuin. Dit betekent dat er op alle momenten gedurende de dag in de zon gezeten kan worden. De patio-woningen zijn aan de rand van de wijk gepositioneerd, zodat ook deze woningen voldoende daglichttoetreding hebben.

Het is belangrijk dat bij de planvorming de bestaande situatie en omgeving wordt meegenomen. Het is wenselijk als het nieuwe appartementengebouw zoveel mogelijk aansluit op de hierboven beschreven (stedenbouwkundige) structuur.



Afbeelding bestaande stedenbouwkundige accenten op de kopgevels



Afbeelding bestaande verschillende materialen en gebouwwormen

2.2 Toekomstige situatie

Het onderkomen van CKC Kinderdijk is verplaatst naar de nieuw opgeleverde sporthal Molenzicht. Hierdoor is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. De benodigde huisvesting van de bestaande sportfunctie is vervuld door de nieuwe sporthal, hierdoor is er niet langer behoefte aan een invulling met een sportfunctie. Daarom heeft de gemeente besloten om de locatie te herontwikkelen.

De locatie is eigendom van de gemeente. Ruimtelijk en financieel gezien is het onwenselijk als de locatie leeg blijft omdat

- Als de locatie niet wordt herontwikkeld dan leidt dit uiteindelijk tot verloedering;
- Een leeggekomen ruimte in de bestaande bebouwde omgeving anders niet optimaal wordt benut;
- De gronden in eigendom zijn van de gemeente. De leeggekomen locatie genereert geen inkomsten meer en is daardoor voor de gemeente onrendabel vastgoed geworden.

Vanuit de woningbouwcoöperatie Woonkracht 10 is er behoefte aan kwalitatief betere appartementen met een lift. Dit type woningen is binnen de portefeuille van de coöperatie niet voldoende beschikbaar op locaties elders in Alblasterdam. Door de realisatie van dit type appartementen in het plangebied wordt de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad van Woonkracht 10 bevordert. Bestaande huurders die op zoek zijn naar een sociaal huurappartement met lift binnen Alblasterdam kunnen verhuizen naar de nieuwe appartementen in het plangebied en de bestaande portiekflats komen hierdoor vrij voor bijvoorbeeld starters die een sociale huurwoning nodig hebben. In paragraaf 3.4 wordt het gemeentelijk beleid toegelicht, hieruit komt ook naar voren dat er behoefte is aan sociale huurwoningen in Alblasterdam.

De noodzakelijke herontwikkeling van het plangebied vanuit de gemeente wordt ingevuld door Woonkracht 10 die nieuwe appartementen met een lift wil realiseren voor haar huurders. De toevoeging van appartementen zorgt voor een differentie in het aanbod van woningen in de jaren '90 wijk waar overwegend grondgebonden woningen staan.

Woningbouwcoöperatie Woonkracht 10 heeft de gronden van de gemeente gekocht en in de koopovereenkomst is afgesproken dat Woonkracht 10 zorg draagt voor de realisatie van 20 nieuwe sociale huurappartementen in het plangebied. In de koopovereenkomst is daarnaast opgenomen dat

- de appartementen een gemiddeld woonoppervlak van 70 m² moeten hebben;
- de bouwmassa aansluit bij de omgeving;
- er maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd;

- voldoende parkeerplekken gerealiseerd worden, 1,5 parkeerplek per appartement op eigen terrein;
- de buitenruimte in het plangebied ingericht wordt.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een 3-laags appartementencomplex met daarin 20 sociale huurappartementen.

Voorkeursvariant

De gemaakte afspraken in de koopovereenkomst zijn vertaald naar een ruimtelijk programma van eisen (hierna PvE). Dit programma is vertaald naar een massa op de kavel. In de koopovereenkomst is opgenomen dat 20 sociale huurappartementen gerealiseerd moeten worden. Deze zijn op basis van de gemaakte ruimtelijke analyse (in het kader van het PvE) vertaald naar een 3-laagse massa met daarbij in iedere bouwlaag 6 of 7 appartementen. De kop van de massa aan de Boezem wordt gebruikt om de ingang en algemene ruimten in te passen. De algemene ruimtes en de 20 woningen vormen de totale bouwmassa.

Bij de keuze van de positionering van het gebouw zijn de volgende overwegingen meegenomen:

- het gebouw moet in verband met schaduw hinder niet te dicht op de woningen aan De Kreeken worden geplaatst
- het gebouw kan in verband met privacy niet te dicht op de woningen aan De Boezem worden geplaatst (aan de zuidkant van het plangebied);
- verkeerskundig is het wenselijk als het parkeren zich aan één zijde bevindt, dit komt de verkeersveiligheid ten goede (er is maar één uitrit en maar één keer hoeft het fietspad te worden doorkruist) en dit zorgt voor een overzichtelijke parkeersituatie;
- aangaande de bezonning is het wenselijk dat de balkons aan de zuidzijde van het gebouw komen. Dit komt het woongenot van de nieuwe bewoners ten goede;
- vanwege mogelijk licht- en geluidhinder van sportveld kan het gebouw niet met de lange zijde richting het sportveld worden geplaatst. Het gebouw moet met de kopgevel richting het sportveld worden georiënteerd om de hinder van het sportveld zoveel mogelijk te minimaliseren.

Op basis van het PvE en bovenstaande overwegingen is een voorkeursvariant ontwikkeld door de architect met daarin de positionering van het gebouw en de buitenruimte (waaronder het parkeerterrein).



Afbeelding situatietekening voorkeursvariant

Programma en opzet bebouwing

Het gebouw wordt maximaal 3 bouwlagen hoog (bouwhoogte 9,5 meter) en er worden maximaal 20 sociale huurappartementen gerealiseerd. Vanwege de mogelijke licht- en geluidhinder van het sportveld is het gebouw met de korte zijde richting het sportveld geplaatst. De kopgevel van het gebouw is richting het sportveld georiënteerd om de hinder zoveel mogelijk te minimaliseren. De kopgevels van het gebouw verspringen iets, mede om aan de zijde van het sportveld het geluid- en licht af te afschermen en dit geeft het gebouw een kwalitatief betere uitstraling dan een volledig rechthoekig bouwblok. De mogelijke hinder van het sportveld op het nieuwe gebouw is onderzocht, dit wordt toegelicht in paragraaf 4.1.

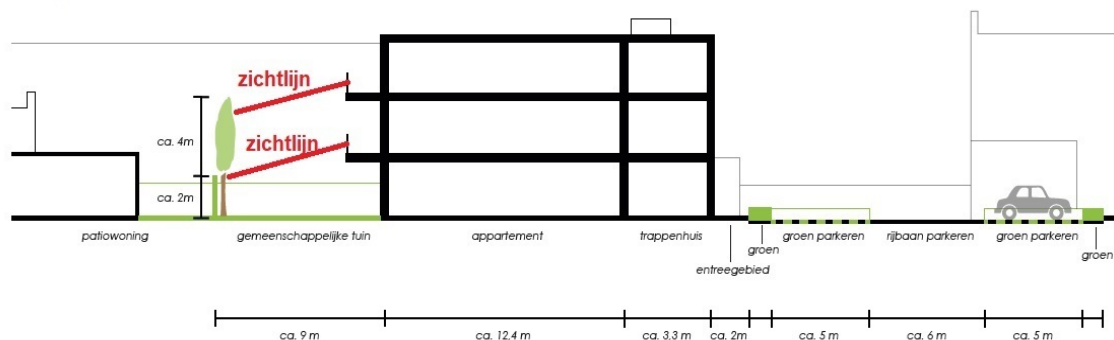
Door het nieuwe appartementengebouw met de korte zijde richting het sportveld te plaatsen wordt tevens aangesloten op de reeds bestaande stedenbouwkundige structuur van de woonbuurt. Alle gebouwen aan de Boezem zijn haaks op de sportvelden georiënteerd, waardoor de bestaande massa en de nieuwe massa goed op elkaar aansluiten.

Privacy en schaduwhinder

Het gebouw is vanwege het zoveel mogelijk beperken schaduwhinder aan de zijde van De Kreken en het beperken van de mogelijke aantasting van de privacy van de woningen aan de Boezem niet te dicht op deze bestaande woningen geplaatst. De afstand tussen het gebouw en de percelen van de woningen aan De Boezem bedraagt 9 meter en de afstand tussen het gebouw en de woningen aan De Kreken (ten noorden van het plangebied) bedraagt 33 meter.

Met de gekozen positionering van het gebouw wordt de schaduwhinder op de omliggende woningen beperkt. Zoals ook blijkt uit onderstaande 3D-beelden is sprake van slagschaduw op de parkeerplaats aangrenzend aan het nieuwe gebouw maar niet op de bestaande woningen aan De Kreken. Er is geen sprake van slagschaduw op de woningen aan de achterzijde van het nieuwe woongebouw. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie. In Bijlage 1 is de uitgevoerde bezonningsstudie voor de nieuwe situatie toegevoegd.

Dwarsprofiel



Afbeelding dwarsprofiel nieuwe situatie, de zichtlijnen vanaf de nieuwe balkons worden zoveel mogelijk tegengehouden door de plaatsing van de groenafscherming

Parkeren

Het parkeren wordt gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied met daarbij de inrit vanaf De Boezem. Er worden 30 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn in eigendom van Woonkracht 10 en zijn bestemd voor bewoners en bezoekers van het appartementencomplex. Er wordt geen slagboom geplaatst, hierdoor zijn parkeerplaatsen wel openbaar toegankelijk. Naar verwachting maken voornamelijk bewoners en bezoekers van het appartementencomplex gebruik van de parkeerplaatsen.

De gekozen situering van de parkeerplaats is verkeerskundig het meest wenselijk. Doordat het parkeren zich aan één zijde van het woongebouw bevindt komt dit de verkeersveiligheid ten goede (er is maar één uitrit en is één keer sprake van een doorkruising van het fietspad) en deze inrichting zorgt voor een overzichtelijke parkeersituatie (voor bewoners en bezoekers is het duidelijk zichtbaar waar de parkeerplaats zich bevindt). Het gebouw komt direct aangrenzend aan dit parkeerterrein te staan. De entree en de galerijen van de woningen bevinden zich aan deze zijde.

Buitenruimte en bezonning balkons

Wat betreft de bezonning is het voor de nieuwe bewoners van het appartementencomplex het meest gunstig als de buitenruimtes aan de zuidkant van het gebouw komen. Aan deze zijde komen daarom de balkons en de buitenruimtes op de begane grond. Tussen de buitenruimte en de aangrenzende percelen aan de zuidkant komt een groene ingerichte ruimte die gebruikt kan worden door bewoners. Deze ruimte wordt ook benut voor de aanleg van een wintergroene afscheiding. Deze afscheiding moet het zicht vanaf de balkons op de achterzijde woningen aan De Boezem grotendeels wegnemen. Het toevoegen van deze afscheiding wordt gedaan naar aanleiding van de bewonersavond waarop het ontwerp gepresenteerd is. Wegens het gevoel dat de privacy bij de bestaande aangrenzende woningen wordt aangetast is ervoor gekozen een wintergroene afscheiding te plaatsen en een afscherming te realiseren bij de balkons. De exacte uitwerking van deze maatregelen wordt in overleg met bewoners nader bepaald.

De beschikbare buitenruimte wordt groen ingericht. De bestaande erfafscheiding langs De Boezem (een stenen muur) wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe, nog nader te bepalen, erfafscheiding. De brug tussen het plangebied en de sportvelden wordt verwijderd.

Architectonische uitwerking en beeldkwaliteit

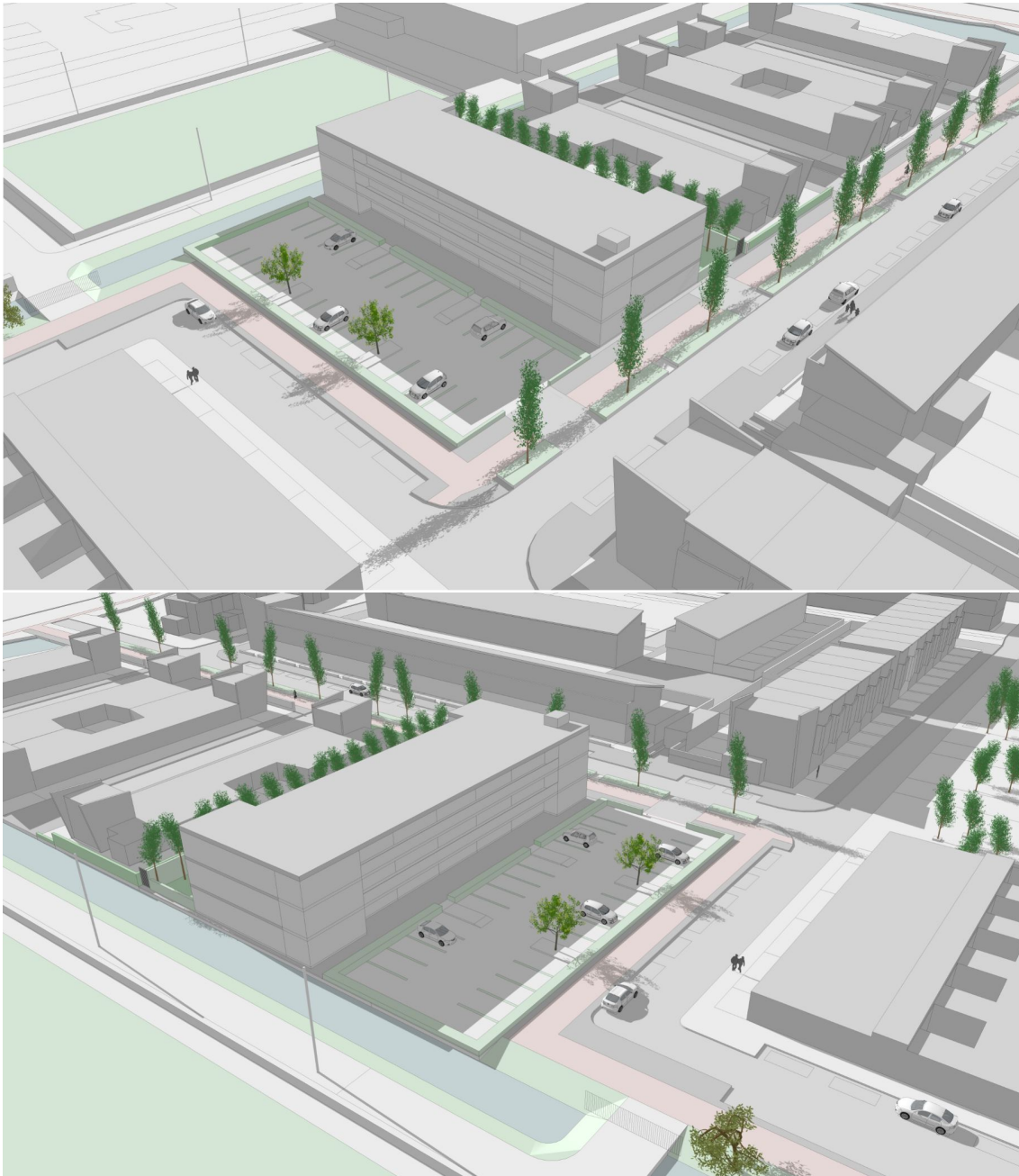
De architectonische uitwerking van het nieuwe gebouw vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Het geldende welstandsbeleid wordt toegelicht in subparagraaf 3.4.3.

Het beeldkwaliteitsplan, voortkomend uit de welstandsnota van Alblaserdam (februari 2014), geeft duidelijk weer waar nieuwbouw in de buurt Waterland aan moet voldoen. Waterland valt volgens de nota onder categorie 2, dit zijn wijken met een collectief thema. Dit collectieve thema is voor Waterland de collectieve groene openbare ruimte en de kenmerkende vormen en materialen. Onder categorie 2 wordt verder vermeldt dat de sterke kwaliteiten van de buurt behouden moeten blijven en dat verrommeling moet worden tegengegaan. In de nota is terug te lezen dat voor nieuwbouw eigentijdse architectuur is gewenst, waarbij de karakteristieken van de omliggende wijk worden

meegenomen. Specifiek voor Waterland geldt dat “De gevel van de rij is als één vormgegeven, de rij gaat boven het individuele pand. Er is ook gebruik gemaakt van het geven van één kleur aan de rijen.” (Welstandsnota 2014).

De architectonische uitwerking van de nieuwbouw houdt rekening met de uitgangspunten van de stedenbouwkundige beschrijving en het beeldkwaliteitsplan. Hierbij is het belangrijk dat er zo goed mogelijk wordt aangesloten op de bestaande structuur en de kwaliteiten van de omgeving zijn terug te vinden in het nieuwe plan. Hierbij is de overgang van privé naar openbaar gebied belangrijk en het opnemen van groen in deze transitie. De gevels moeten representatief zijn en aansluiten op de bestaande bebouwing, in vorm en in materiaal. Hier wordt in de verdere uitwerking van het plan rekening mee gehouden.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt de architectonische vormgeving van het gebouw en de buitenruimte verder uitgewerkt.





Afbeeldingen 3D- impressies nieuwe bebouwing en inrichting plangebied

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen vastgesteld;

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen naar voren die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Op 1 januari 2017 is de geconsolideerde versie van het Barro in werking getreden. In het Barro zijn onder meer Rijkswaardwegen, grote rivieren en ecologische hoofdstructuur opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien het bestemmingsplan niet voldoet aan het Barro dan moet het bestemmingsplan drie jaar na inwerkingtreding van het besluit worden aangepast.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

In subparagraaf 3.1.4 is de onderbouwing van de laddertoets opgenomen.

3.1.4 Onderbouwing ladder

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 20 sociale huurappartementen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 voorziet het planvoornemen in de noodzakelijke herinvulling van de locatie en in de invulling van de vraag naar appartementen met een lift vanuit Woonkracht 10.

In paragrafen 3.3 (Regionale Woonvisie Drechtsteden) en 3.4.2 (Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031) is toegelicht dat er behoefte bestaat aan nieuwbouwwoningen, zowel in de regio als in de gemeente. Specifiek op gemeentelijk niveau is er behoefte aan betaalbare nieuwe sociale huurappartementen woningen in de betaalbare en met name middeldure huursector, die tevens gebruikt kunnen worden als levensloopbestendige woningen. Het planvoornemen levert een bijdrage aan de invulling van de woningbouwopgave in de regio en in de gemeente. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan de realisatie van betaalbare sociale huurappartementen in Alblasserdam. Het plan CKC locatie is opgenomen als geplande nieuwbouw en maakt deel uit van de gemaakte afspraken over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad.

Conclusie

Het planvoornemen is getoetst aan de ladder en voldoet hieraan.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Omgevingsbeleid bestaande uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, vastgesteld op 20 april 2019.

3.2.1 Omgevingsvisie

Uit de kaart van de Omgevingsvisie is op te maken dat het plangebied ligt binnen een gebied aangewezen als "Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied".

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie 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. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. De ladder in relatie tot het planvoornemen is nader toegelicht in subparagraaf 3.1.4. Uit deze toets volgt dat het plan voldoet aan de ladder.

Het plangebied ligt niet binnen een ander in de Omgevingsvisie aangewezen gebied.



Afbeelding uitsnede kaart Omgevingsvisie - bestaand stads- en dorpsgebied

3.2.2 Omgevingsverordening

Relevant voor het planvoornemen zijn de regels ten aanzien van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied en ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderstaand nader toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit

- a. 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);
- b. 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:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. 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:
- d. 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
- e. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Uit de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de laag 'Steden en dorpen'. De richtpunten voor deze kwaliteitslaag zijn

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht

De realisatie van de nieuwe woningen is passend binnen de omgeving (functie wonen komt al voor rondom het plangebied). Het planvoornemen betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen Alblaserdam, hiermee wordt de bestaande bebouwde ruimte optimaal benut.

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de bestaande groen- en waterstructuur aan de oostzijde van het plangebied. De bestaande watergang blijft behouden. Hiermee wordt aangesloten bij het richtpunt 'Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur'.

Het planvoornemen zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse door de invulling van een leeggekomen locatie met kwalitatief hoogwaardige appartementen en de realisatie van een groenvoorziening aan de achterzijde van het complex.

Het planvoornemen is passend binnen de bestaande gebiedsidentiteit, steden en dorpen.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 6.10)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. 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;
- b. 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.

Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In paragraaf 3.1.4 is de ladderonderbouwing toegelicht. Uit deze onderbouwing volgt dat het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Deze ontwikkeling voorziet in de behoefte aan sociale huurappartementen in Alblaserdam. De ontwikkeling wordt geheel binnen bestaand stads- en dorpsgezicht gerealiseerd.

3.3 Regionaal beleid

Regio Drechtsteden

Regionale Woonvisie Drechtsteden

In 2017 is een regionale woonvisie opgesteld. De Woonvisie heeft als doel in 2030 een 'goed' woonklimaat in de Drechtsteden te voorzien, met hoogwaardig wonen en een stevige aantrekkingskracht om te werken en verblijven.

Centrale vraag hierbij is wat het gewenste woonprofiel van de regio Drechtsteden in 2030 is en wat dit betekent voor de ontwikkeling van de gemeentelijke woonprofielen in de periode 2012-2030. Met de regionale woonvisie wordt daarnaast invulling gegeven aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen middels een regionale visie.

De woonvisie wil een gezicht geven aan degenen die nu nog geen wooncarrière kunnen worden geboden. De belangrijkste ambitie hierbij is het inspelen op het onvoldoende passende aanbod in de grotere steden.

Het doel van de woonvisie is: woningen bouwen waaraan behoefte is: gepaard met de economische groei, en met een gevarieerd woningaanbod. De juiste hoeveelheid gewenste woningen en woonmilieus voor de doelgroepen in de regio, op het juiste moment op de juiste plek. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met aandacht voor de bereikbaarheid en voorzieningen op maat. Als overkoepelend thema wordt nadrukkelijk ingezet op duurzaamheid en een energieneutraal Drechtsteden in 2050. Belangrijke uitgangspunten om het doel van de woonvisie te bereiken zijn geformuleerd in 20 kernpunten. De voor de dit plan meest relevante kernpunten zijn in onderstaande lijst opgenomen.

1. De Drechtsteden gemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. De gemeenten zoeken naarstig 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 gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren.
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal.
5. De woningbehoefte tabel 2031 biedt koers voor de verdeling van de woontypen.
6. Nieuwbouwplannen voorzien in voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
7. Alle gemeenten zijn verplicht om locaties ten behoeve van de woonopgave te realiseren.

Uit de woonvisie blijkt dat de regionale 'ladderruimte' nog niet volledig wordt benut. Er is behoefte aan en ruimte voor nieuwe plannen, op zowel korte, middellange als lange termijn. Wel is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe plannen voorzien in de woningtypen, -segmenten en -kwaliteiten die gevraagd worden. Uit het woningbehoefteonderzoek van RIGO (gebruikt voor de opstelling van de woonvisie) blijkt dat er in het

woningbouwprogramma meer behoefte is aan koopwoningen en eengezinswoningen. Hierbij ligt de nadruk op koopwoningen vanaf 300.000 euro. Hiervoor moet een versnelling worden ingezet.

Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Het uitvoeringsprogramma van de gemeente Alblasserdam wordt toegelicht in subparagraaf 3.4.2.

Het planvoornemen levert een bijdrage aan de realisatie van nieuwe woningen op een nieuwe locatie in Alblasserdam waarmee ook wordt bijgedragen aan de vergroting van het woningaanbod in de regio. Het planvoornemen voorziet niet in de regionale behoefte aan koopwoningen. Er worden huurwoningen gerealiseerd, hiermee is het planvoornemen niet (volledig) passend binnen de regionale visie. In subparagraaf 3.4.2 wordt toegelicht dat het planvoornemen wel passend is binnen het gemeentelijk woonbeleid. Dit beleid is een uitwerking van het regionaal woonbeleid en het gemeentelijk woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Omdat er wel wordt voldaan aan het lokale woonbeleid wordt daarom gesteld dat het niet volledig voldoen aan het regionaal beleid geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

Ruimtelijke strategie Drechtsteden

De Ruimtelijke strategie Drechtsteden (d.d. 14 januari 2014) omschrijft Alblasserdam als het kleine dijkdorp op de grens van rivier en polder. Het is een van de meest karakteristieke Drechtstedengemeenten, waar het dorps karakter behouden is gebleven. Het profiel wordt enerzijds bepaald door de lange traditie van maritieme industrie aan de rivier de Noord; anderzijds door de tradities van de polderontginning, gekarakteriseerd door haar molens. In dit van oorsprong socialistische arbeidersdorp spelen ook kerk en moskee een belangrijke rol in het leven van de inwoners. Er zijn een viertal uitgangspunten geformuleerd waarmee Alblasserdam bijdraagt aan de regio:

- Scheepsbouw
- Poortfunctie naar Kinderdijk/Alblasserwaard
- Wonen in/aan maritiem industrieel erfgoed
- Landgoed

In de ruimtelijke strategie Drechtsteden is geen specifiek beleid opgenomen ten aanzien van het planvoornemen. Het plan is per definitie passend binnen de genoemde punten waardoor Alblasserdam bijdraagt aan de regio. Wel kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat het planvoornemen zorgt voor invulling van de behoefte aan woningen en dat in elk geval op lokaal niveau een bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040

De structuurvisie Alblasserdam 2040 (d.d. 2013) biedt een profiel, ambitie en ontwikkelstrategie voor de gemeente Alblasserdam. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument, dat kaders biedt voor toekomstige ontwikkelingen. Uitgangspunt van de visie is om bij te dragen aan het algemene profiel van Alblasserdam: een Bedrijvig Hollands Dijkdorp.

Voor het planvoornemen wordt de thema's wonen en duurzaamheid nader toegelicht.

Wonen

De ambitie voor dit thema is: Aangenaam wonen

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

Woningen

Een groot deel van de woningvraag kan in de bestaande voorraad worden opgevangen. Alblasserdam heeft eerder een kwalitatieve dan een kwantitatieve opgave: bestaande woningen levensloopbestendig en meer energiezuinig maken. Het is daarnaast van belang dat de huurvoorraad aan eengezinswoningen op peil blijft. Dit is een opgave waarbij de corporatie een grote rol speelt.

Voor zover sprake is van nieuwbouw zet Alblasserdam vooral in op woningen die iets toevoegen: Middeldure woningen in de koop en huur en bijzondere woonvormen zoals een landgoed, wonen in maritiem industrieel erfgoed of langs historische linten. Met dit laatste kan Alblasserdam zich onderscheiden en iets toevoegen aan het palet aan woonmilieus in de Drechtsteden. Op de langere termijn wordt woningbouw vooral opgevangen binnen de bestaande bebouwde kom. De belangrijkste groenvoorzieningen worden hierbij ontzien.

Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van nieuwe sociale huurappartementen binnen de bebouwde kom. Het aanwezig groen wordt verwijderd. Ter compensatie hiervan wordt de buitenruimte van het plangebied zo groen mogelijk ingericht, onder meer door de realisatie van een groene buitenruimte aan de zuidkant van het appartementencomplex en het toevoegen van groen langs en rondom de parkeerplaats aan de noordkant van het complex. De woningen hebben als toegevoegde waarde dat het sociale huurwoningen betreffen die tevens als levensloopbestendige woning ingezet kunnen worden.

Duurzaamheid

Ambitie: toekomstbestendige gemeente

- De gemeente wil werk maken van duurzaamheid, dat wil zeggen dat we onze huidige behoeften vervullen zonder dat daarmee de behoeften van de generaties na ons in de knel komen.
- Voor energie sluit Alblasserdam aan bij de doelstelling van de Drechtsteden. Dat wil zeggen 2% energiebesparing per jaar, 20% duurzame energie in 2020 en 30% minder broeikasgassen ten opzichte van 1990.
- Het vestigingsklimaat wordt verbeterd onder meer door zorg te dragen voor een aantrekkelijke woonomgeving door negatieve milieueffecten te beperken.
- Faciliteren en stimuleren van het terugdringen van milieuvervuiling en het opwekken van duurzame energie

Duurzaamheidsactieplan

De gemeente heeft in 2012 een duurzaamheidsactieplan vastgesteld. Centraal daarin staat het streven om initiatieven te ondersteunen van burgers, bedrijven en organisaties willen ondernemen die bijdragen aan ecologische duurzaamheid. Daarbij heeft de gemeente de rol van stimuleren, faciliteren en ondersteunen.

De thema's in het actieplan zijn energie, groen en natuur

Het projectplan energie is zowel gericht op gedragsverandering als op het toepassen van energiebesparende maatregelen en technieken. Zoals:

- Inzetten van de restwarmte van bedrijven
- Stimuleren van het gebruik van zonne-energie
- Recycling
- Gebruik van aardwarmte en windenergie

Het aspect duurzaamheid wordt nader toelicht in paragraaf 4.11.

3.4.2 Lokaal uitvoeringsprogramma Wonen

De gemeente Alblasserdam heeft de lokale uitvoeringsparagraaf Wonen 2018 – 2031 van Alblasserdam opgesteld. De regionale Woonvisie Drechtsteden 2018 – 2031 is hierbij leidend. Deze lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma en geeft invulling aan de lokale inzet binnen de regionale woonvisie.

Woningbehoefte

Alblasserdam voorziet met de plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma (780 woningen) in voldoende mate in haar eigen behoefte, voortkomend uit de autonome groei zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie 2017 -2031.

Een eerste verkenning in 2018 geeft het beeld dat een extra groei van zo'n 750 woningen tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Vanuit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016 – 2031 (RIGO april 2017), dat de basis vormde voor de regionale woonvisie 2017 – 2031, blijkt dat voor Alblasserdam de tekorten in aanbod enigszins zitten in de

categorie meergezinskoop en meergezinshuur, maar met name in de eengezinskoopwoningen. Voor huurwoningen zijn tekorten zichtbaar in de prijscategorieën tussen 410-587 en 587- 629 euro. Daarnaast zijn er ook tekorten in de prijsklasse van 711-850 euro (boven de liberalisatiegrens).

Binnen de huidige 'zekere' bouwplannen van het woningbouwprogramma is bijna 10% aan sociale huurwoningen geprogrammeerd. Om het percentage 'sociaal' op peil te houden moet gezocht worden naar extra mogelijkheden voor sociale huurwoningen binnen de plannen van de planmonitor of plannen die nog gaan komen. Dit draagt bij aan een meer evenwichtige spreiding over de regio van deze categorie woningen.

In Alblasserdam wordt samen met Woonkracht10 zo nodig gekeken of er nadere aandacht besteed moet worden aan de samenstelling van de woningvoorraad in de verschillende wijken en of hierin ingegrepen moet worden (bijvoorbeeld door sloop), om een betere/andere woningdifferentiatie in de wijk te realiseren.

In de lokale PALT (Prestatieafspraken Lange Termijn) met Woonkracht 10 en de huurdersorganisatie is de woningbehoefte en de regionaal gewenste ontwikkelingen en afspraken voor de bestaande woningvoorraad en het sociale nieuwbouwprogramma meegenomen. In deze afspraken is onder meer opgenomen dat Woonkracht 10 de eigen woningvoorraad wil verbeteren. Verbetering van de woningvoorraad kan op twee manieren gerealiseerd worden. Enerzijds door nieuwbouw, anderzijds door renovatie. Bij renovatie worden ook energetische maatregelen uitgevoerd. Het plan CKC locatie is opgenomen als geplande nieuwbouw en maakt deel uit van de gemaakte afspraken over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe sociale huurappartementen in de prijsklasse middeldure sociale huur. Hierdoor wordt voorzien in de behoefte aan dit type woningen. Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 is het voor de portefeuille van Woonkracht 10 noodzakelijk dat er appartementen met een lift in Alblasserdam worden gerealiseerd om daarmee meer differentiatie in de bestaande woningvoorraad aan te brengen.

Het planvoornemen is daarmee passend binnen het uitvoeringsprogramma.

3.4.3 Welstandsnota

In februari 2014 heeft de gemeente de Welstandsnota vastgesteld. Het plangebied ligt in een gebied (buurt Waterland) waarvoor de regels "Karakteristieke categorie 2" gelden. De karakteristieken van deze buurten zijn:

- De rij is (vanaf enige afstand) bepalend in het straatbeeld, doordat gebouwd is om een groene ruimte is de rij in zijn geheel waar te nemen, er zijn voortuinen van enig formaat
- Parkeren is in sommige buurten weggehouden van de voorzijde van de woningen
- Aan het hof er is collectieve buitenruimte (groene hof of water)
- Menging koop-huur (of alleen koop: Klein Alblas)
- Groen en stenige tuinen wisselen elkaar af.
- Dakkapellen zijn of mee-ontworpen of her en der aanwezig in verschillende vormen
- Geen nokverhogingen
- Woningen zijn als hele rij verbijzonderd door afwisseling van materialen of her en der bijzondere metselverbanden
- Schuren aan achterzijde
- Erfafscheidingen gericht op de collectieve ruimte (bijvoorbeeld hagen)

De ambitie is om de sterke kwaliteiten van de buurt sterk te behouden en verrommeling tegen te gaan.

Voor categorie 2 gebieden zijn de volgende regels bepaald:

Ligging

- Aansluiten bij bestaande stedenbouwkundige karakteristiek (verschillen per buurt)

Massa

- Aanhouden van lange lijnen in het straatbeeld
- Dakvlakken (zadeldaken) een grote rol laten spelen, rode (in sommige buurten grijze) keramische, ongeglazuurde pannen

- Aanhouden van schoorsteenritmiek
- Aanbouwen of bijgebouwen in groenstroken op koppen van rijen worden niet toegestaan.

Architectonische uitwerking

- Aansluiten bij architectonische karakteristiek (verschillen per buurt)
- Aanhouden van sober, functioneel gevelbeeld
- Aanhouden bestaande plasticiteit
- Materiaal- en kleurgebruik
- Dakvlakken (zadeldaken) een grote rol laten spelen, rode (in sommige buurten grijze) keramische pannen

In paragraaf 2.2 is het aspect beeldkwaliteit nader toegelicht, hieruit volgt dat de architectonische uitwerking rekening houdt met de uitgangspunten van de stedenbouwkundige beschrijving en het beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of er ter plaatse van gevoelige functies, zoals wonen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied.

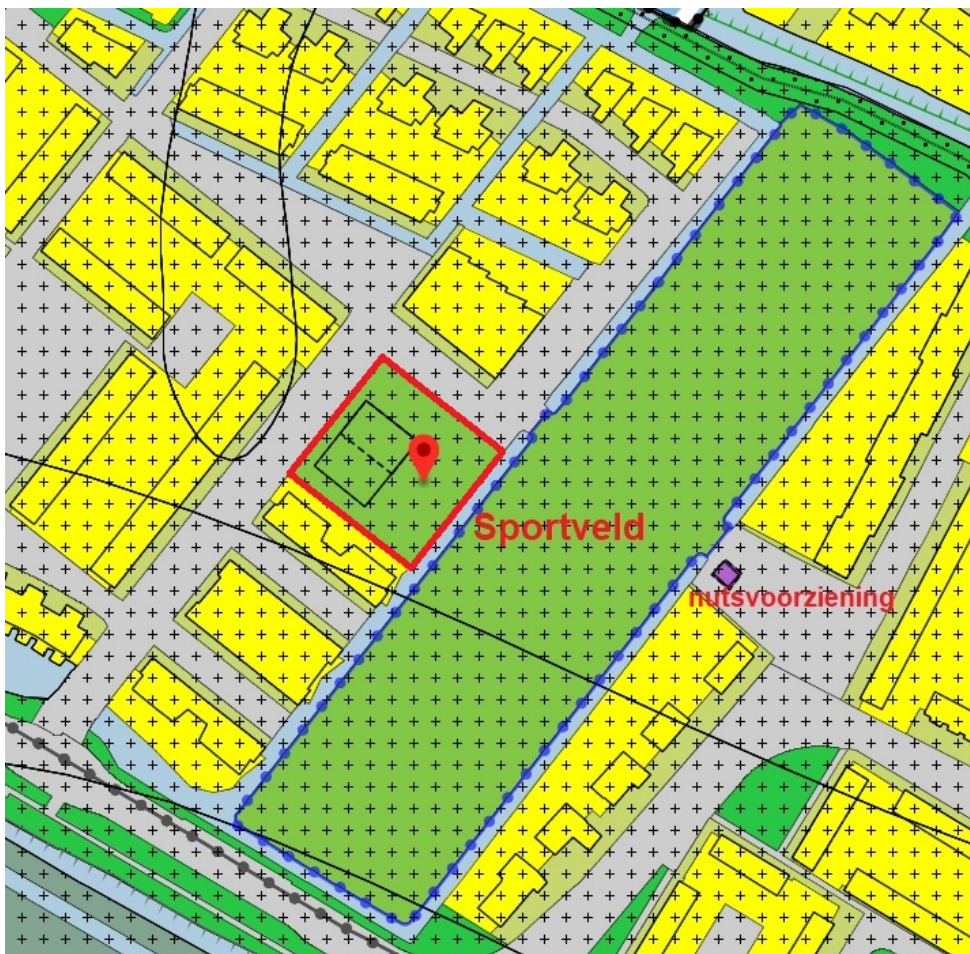
Beoordeling

Voor de beoordeling of er wordt voldaan aan de richtafstand is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk. Er is gemeten vanaf de grens van het nieuwe bouwvlak van het appartementencomplex tot aan de grens van het bestemmingsvlak van de milieubelastende functie.

Ten oosten van het plangebied ligt het sportveld van sportvereniging CKC Kinderdijk. Een sportveld (met verlichting) kent een milieucategorie 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter. De afstand tussen het bouwvlak en het sportveld bedraagt 4,64 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Gemotiveerd mag worden afgeweken van de richtafstand. Een nader onderzoek naar de invloed van het sportveld op een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is daarom uitgevoerd. Dit wordt toegelicht in subparagraaf 4.1.1.

Ter hoogte van de Groen van Prinstererstraat 107 Alblasserdam (ten oosten van het plangebied) staat een nutsvoorziening. Een nutsvoorziening valt onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Het nieuwe appartementencomplex is op 79,5 meter van de nutsvoorziening gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Andere milieubelastende functies liggen op een afstand van meer dan 50 meter. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van andere milieubelastende functies.



Afbeelding uitsnede kaart bedrijven- en milieuzonering, plangebied rood omkaderd

4.1.1 Nader onderzoek sportveld

Voor een sportveld zijn de aspecten licht en geluid maatgevend. Voor aspecten stof, geur gevaar geldt voor een veldsportcomplex een richtafstand van 0 meter. Voor de aspecten geluid en licht geldt een richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt niet voldaan, daarom zijn voor deze aspecten nadere onderzoeken uitgevoerd.

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				GROOTSTE AFSTAND	CAT
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		
931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0	50	3.1

Afbeelding VNG brochure richtafstanden veldsportcomplex

Onderzoek lichthinder

Cauberg Huygen heeft een onderzoek lichthinder uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 2 bijgesloten. Voor het onderzoek is een lichthindermeting uitgevoerd. De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de hand van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Uit de toetsing van blijkt dat op alle beoordelingslocaties de lichtsterkte boven de maximale toegestane lichtsterkte van 10.000 uitkomt. Dit wordt veroorzaakt door de afstelling van de armaturen, het type armatuur en het type verlichting in de

lampen. Omdat in de huidige situatie niet voldaan wordt aan de grenswaarden uit de NSVV richtlijn mag verwacht worden dat lichthinder op treedt ter plaatse van de nieuw te bouwen appartementen. Daarom wordt gesteld dat het niet wenselijk is om de woningen te realiseren zonder aanpassingen/maatregelen te treffen aan de verlichting van het hoofdveld.

Een drietal oplossingen zijn mogelijk om wel te kunnen voldoen aan de richtlijn:

1. Opnieuw richten lichtmasten (haaks op het veld) en aanpassingen verrichten aan de armaturen, waarbij afschermingskappen worden aangebracht en verbeterde spiegels in de armaturen worden geplaatst
2. Verplaatsen lichtmasten naar hoeken van het veld en aanpassingen verrichten aan de armaturen, waarbij afschermingskappen worden aangebracht en verbeterde spiegels in de armaturen worden geplaatst
3. Aanbrengen volledig nieuwe verlichting en in het ontwerp rekening houden met het beperken van lichthinder.

Voor de bovengenoemde maatregelen geldt wel dat het risico op lichthinder (situatie waarbij niet aan de NSVV richtlijn wordt voldaan) per maatregel verschillend is. In onderstaande tabel is per maatregel het bijbehorende risico aangegeven.

Maatregelen		Risico op niet voldoen aan NSVV richtlijn
1.	Opnieuw richten masten met aanpassing aan armaturen (afscherming en spiegels)	Risico
2.	Verplaatsen lichtmasten naar hoeken van het veld met aanpassing aan armaturen (afscherming en spiegel)	Beperkt risico
3.	Aanbrengen nieuwe verlichting met focus op tegengaan lichthinder	Geen risico

Tabel maatregelen en bijbehorende risico's op lichthinder

In geval gekozen wordt voor optie 1 of 2 is het advies om achteraf opnieuw met een meting te toetsen aan de NSVV richtlijn.

Conclusie lichtonderzoek sportveld

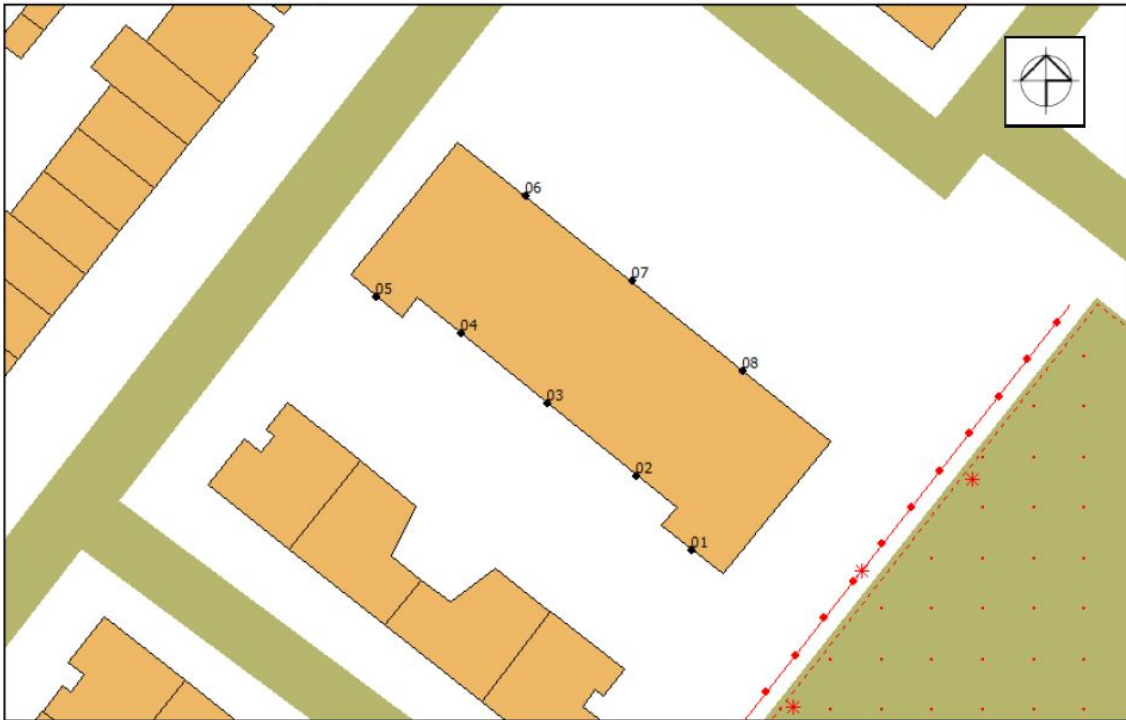
Door het treffen van één van de genoemde maatregelen kan worden voldaan aan de richtlijn. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke maatregel wordt uitgevoerd. Door het treffen van één of meerdere maatregelen kan voldaan worden aan de richtlijn. Omdat het treffen van maatregelen mogelijk is wordt gesteld dat het acceptabel is om af te wijken van de richtafstand voor het aspect licht.

Onderzoek geluidhinder

Buro DB heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder van het sportveld. Dit akoestisch onderzoek is tezamen met het akoestisch onderzoek wegverkeer bijgesloten in Bijlage 3. Uitgangspunt voor dit onderzoek is dat de naar het sportpark gerichte zijgevel van het gebouw geen te openen delen heeft. Dit is een dove gevel. In de regels is geborgd dat aan deze zijde een dove gevel gerealiseerd moet worden.

Om te kunnen beoordelen of ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen qua geluid wordt voldaan aan de geldende wetgeving en tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dient de geluiduitstraling van het sportpark 'Molenzicht' inzichtelijk te worden gemaakt. Relevant bij de productie van geluid in deze situatie zijn het stemgeluid van spelers, trainers, scheidsrechter en publiek, het stemgeluid van bezoekers van het terras van de sporthal, het stemgeluid van spelende kinderen bij de sporthal en het geluid dat wordt veroorzaakt door de technische installaties behorende tot de sporthal. Ook dient rekening te worden gehouden met het verkeer dat van en naar het sportpark rijdt.

De regelgeving voor geluid van dergelijke activiteiten ligt vast in het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Voor de beoordeling van een acceptabel woon- en leefklimaat kan de door de VNG opgestelde publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' worden toegepast.



Afbeelding situering toetspunten

Toets Activiteitenbesluit

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

Uit de resultaten volgt dat het gemiddelde geluidniveau vanwege het sportpark ten hoogste 36 dB(A) in de dagperiode, 36 dB(A) in de avondperiode en 26 dB(A) in de nachtperiode bedraagt op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Maximaal geluidniveau L_{Amax}

Uit de resultaten volgt dat de piekgeluiden vanwege het sportpark ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode, 55 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode bedragen op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Toets VNG-richtlijn 'Bedrijven- en Milieuzonering'

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

De gemiddelde geluidsniveaus zijn berekend voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat (richtwaarden VNG). Hierbij is al het geluid dat wordt veroorzaakt door de activiteiten op en rondom het sportpark 'Molenzicht' meegenomen. Uit de resultaten volgt dat het gemiddelde geluidsniveau vanwege het sportpark ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode, 49 dB(A) in de avondperiode en 26 dB(A) in de nachtperiode bedraagt op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex. Hiermee wordt in de dag- en avondperiode niet voldaan aan stap 2 en 3 van de VNG. In de nachtperiode wordt ruim voldaan aan de richtwaarden behorend bij stap 2 van de VNG.

De overschrijdingen in de dag- en avondperiode worden in belangrijke mate bepaald door het publiek langs het kunstgrasveld en de activiteiten op het kunstgrasveld. Vanwege de geconstateerde overschrijding van de richtwaarden is nader onderzoek verricht naar mogelijke geluidsbeperkende maatregelen.

Maximaal geluidniveau L_{Amax}

Uit de resultaten volgt dat de piekgeluiden vanwege het sportpark ten hoogste 59 dB(A) in de dagperiode, 59 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode bedragen op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden behorend bij stap 2 van de VNG.

Geluidsbeperkende maatregel

Schermbelasting als geluidsbeperkende maatregel

Uit de rekenresultaten dat bij de toetsing van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dag- en avondperiode niet wordt voldaan aan stap 2 en stap 3 van de VNG. Om het gemiddelde geluidsniveau op de gevels van het nieuw te realiseren appartementencomplex te beperken wordt gedacht aan het plaatsen van een geluidsschermbelasting. Hierbij is een schermhoogte van 2,0 meter voor het plan maximaal wenselijk. Aanvullend zijn geluidsberekeningen uitgevoerd voor de situatie waarbij een absorberend geluidsschermbelasting met een hoogte van 2,0 meter over de gehele lengte van het kunstgrasveld is gerealiseerd. Uit de resultaten volgt dat met het toepassen van een absorberend geluidsschermbelasting met een hoogte van maximaal 2,0 meter het gemiddelde geluidsniveau op de nieuwbouw van het plan vanwege het sportpark nog steeds ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode, 49 dB(A) in de avondperiode en 26 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. De maatgevende geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de tweede verdieping. Het geluidsschermbelasting heeft voor die hoogte geen noemenswaardig effect. Het geluidsschermbelasting heeft wel (enig) effect ter hoogte van de begane grond en de eerste verdieping.

Na toepassing van een absorberend geluidsschermbelasting met een hoogte van 2,0 meter wordt in de dag- en avondperiode nog steeds niet voldaan aan stap 2 en 3 van de VNG.

Geluidwering gevels

De oplossing moet worden gezocht in het (indien nodig) aanbrengen van (extra) geluidwerende voorzieningen in de gevels van het gebouw en mogelijk aan of op de balkons van de appartementen. Nader (akoestisch) onderzoek kan uitwijzen of met de gekozen bouwwijze en geconstateerde geluidsbelasting voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare geluidsniveau binnen de woningen. Volgens het Bouwbesluit 2012 (afdeling 3.1) mag dit binnenniveau (in verblijfsgebieden niet hoger zijn dan 35 dB(A) in verblijfsruimten. Met het oog op de berekende geluidsbelasting kan worden gesteld dat dit technisch haalbaar is. Maatregelen voor het verlagen van het maximale binnenniveau in de woningen vergroten het woongenot van de toekomstige bewoners. Daarmee kan, vanuit het aspect geluid, worden voldaan aan de randvoorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat en is sprake van goede ruimtelijke ordening.

De realisatie van het plan op deze locatie, al dan niet met een enigszins hogere geluidsbelasting, wordt voorts aanvaardbaar geacht gelet op de noodzaak voor de herontwikkeling van de locatie in samenhang met de behoefte aan woningen in Alblasterdam en de gekozen stedenbouwkundige voorkeursvariant. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 2.2 van dit bestemmingsplan en paragraaf 5.4 van Bijlage 3.

Conclusie onderzoek geluid sportveld

Uit het onderzoek naar de geluidsbelasting van het sportveld op de nieuwbouw volgt dat in alle gevallen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Bij toetsing aan de VNG-richtwaarden is sprake van overschrijding van de richtwaarden van Stap 2 en Stap 3 van de VNG-publicatie 'Bedrijven- en Milieuzonering'. Uitgangspunt daarbij is de omgeving van een rustige woonwijk. Het toepassen van een geluidsschermbelasting met een maximale hoogte van 2 meter kan er niet voor zorgen dat wel kan worden voldaan aan de richtwaarden volgens Stap 3. De oplossing voor de overschrijding moet worden gezocht in het (indien nodig) aanbrengen van (extra) geluidwerende voorzieningen in de gevels van het gebouw en mogelijk aan of op de balkons van de appartementen. Nader (akoestisch) onderzoek kan uitwijzen of met de gekozen bouwwijze en geconstateerde geluidsbelasting voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare geluidsniveau binnen de woningen. Dit onderzoek kan pas worden uitgevoerd als het bouwplan verder is uitgewerkt. Daarom wordt dit onderzoek uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Maatregelen voor het verlagen van het maximale binnenniveau in de woningen vergroten het woongenot van de toekomstige bewoners. Volgens het Bouwbesluit 2012 (afdeling 3.1) mag dit binnenniveau in verblijfsgebieden niet hoger zijn dan 33 dB(A) en in verblijfsruimten niet hoger zijn dan 35 dB(A). Met het oog op de berekende geluidsbelasting kan worden gesteld dat dit technisch haalbaar is. Daarmee kan, vanuit het aspect geluid, worden voldaan aan de randvoorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat en is sprake van goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het treffen van maatregelen voor de aspecten geluid en licht zijn mogelijk om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarom wordt het acceptabel geacht dat wordt afgeweken van de richtafstand. De treffen maatregelen zijn geborgd in de regels.

4.2 Geluid

Buro DB heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is tezamen met het akoestisch onderzoek naar het sportveld bijgesloten in Bijlage 3.

Voor de Wet geluidhinder is de nabijgelegen 50 km/uur-weg, de Van Hogendorpweg, een gezoneerde weg. Voor deze weg is de te verwachten geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe woongebouw onderzocht en getoetst aan de wettelijke normen. Daarnaast zijn binnen het plangebied verschillende 30 km/uur-wegen (woonstraten) aanwezig. Het gaat daarbij op De Boezem en De Kreken. De te verwachten geluidsbelasting van deze wegen is beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Van Hogendorpweg niet leidt tot normoverschrijding. Bij alle toetspunten voldoet de geluidsbelasting aan maximaal 48 dB. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van deze weg is 46 dB ter plaatse enkele toetspunten op de derde bouwlaag aan de zuidzijde van het gebouw. Voor deze situatie is nader onderzoek naar c.q. het treffen van geluidsbeperkende maatregelen niet nodig.

Uit het onderzoek volgt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op De Boezem en De Kreken samen 53 dB bedraagt. Deze belasting treedt op ter plaatse van de westgevel (zijde van De Boezem).

Met een maximale geluidsbelasting van 53 dB (zonder correctie) wordt voldaan aan de grenswaarde van het gemeentelijke geluidsbeleid. Het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is voor deze situatie ook niet nodig.

Conclusie

Ten aanzien van het geluid van wegverkeer voldoet het plan aan de wettelijke norm en aan de randvoorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat. Voor dit aspect is sprake van goede ruimtelijke ordening. Het plan kan vanuit het onderdeel geluid gerealiseerd worden.

4.3 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Die grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Aan de hand van de risicokaart is beoordeeld welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De volgende risicobronnen zijn relevant voor het planvoornemen:

1. Biokaas Kinderdijk, gelegen op 782 meter.
2. Rivier de Noord, gelegen 542 meter.
3. A15, gelegen op 1,4 kilometer.
4. Omleidingsroute Noordtunnel van A15, gelegen op 1,7 kilometer.



Afbeelding uitsnede risicokaart, plangebied aangeduid met oranje stip

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de inrichting van Biokaas Kinderdijk. Ook ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de gasleiding die ten zuiden van de A15 ligt. Er wordt daarom niet nader ingegaan op deze risicobronnen.

Het plangebied ligt niet binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter van de drie transportroutes. Het inzichtelijk maken van de hoogte en toename van het GR is dan ook niet aan de orde. Uit onderstaande tabel blijkt dat alleen het invloedsgebied van de stofgroep GT3 (toxische stof) dat over De Noord wordt vervoerd over het plangebied ligt. Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport is wel een verantwoording benodigd dat ingaat op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit wordt onderstaand nader toegelicht.

Stofgroep	Transport over de weg			Transport over het water	
	Invloedsgebied	Aantal transporten		Invloedsgebied	Aantal transporten De Noord
		Rijksweg A15	Omleidingsroute Noordtunnel		
LF1	45 meter	12.912	1.829	35 meter	9.882
LF2	45 meter	24.731	2.425	35 meter	13.958
LT1	730 meter	798	95	600 meter	146
LT2	880 meter	412	493	880 meter	0
LT3	> 4 km	0	0	n.v.t.	
GF1	40 meter	0	597	n.v.t.	
GF2	280 meter	0	1.131	65 meter	0
GF3	355 meter	0	21.167	90 meter	2.135
GT2	245 meter	0	0	n.v.t.	
GT3	560 meter	0	353	1.070 meter	196
GT4	> 4 km	0	0	n.v.t.	
GT5	> 4 km	0	0	n.v.t.	

Tabel overzicht invloedsgebied en aantallen transporten per stofgroep transportroutes

Verantwoording zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Mogelijke rampenscenario's

Het vervoer van de stofgroep GT3 over De Noord betreft het vervoer van toxische stoffen, waardoor het toxisch scenario voor het bouwplan maatgevend is.

Door een incident van een tank met toxische stoffen scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische stoffen lekken in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

De appartementen in het plangebied zijn niet specifiek bestemd voor niet zelfredzame personen. Dit betekent dat de aanwezige personen in het plangebied zich, bij een eventuele dreigende situatie, over het algemeen op eigen kracht (of onder begeleiding van) goed in veiligheid kunnen brengen.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of personen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op De Noord is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Bij een incident met toxische stoffen op De Noord kan via De Kreken in noordelijke richting van De Noord af worden gevlucht.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. De meest voorkomende windrichting in Nederland is zuidwestenwind.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De

mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Door een snelle ontruiming/evacuatie is ook slachtofferreductie mogelijk. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Conclusie

Doordat het bouwplan niet binnen 200 meter van De Noord wordt gerealiseerd, is een berekening naar de hoogte en toename van het GR niet aan de orde is. Evenwel is ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een eventueel incident met gevaarlijke stoffen op De Noord. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het planvoornemen.

4.4 Verkeer en parkeren

Buro DB heeft een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd.

Verkeer

Verkeersgeneratie

Bij de bepaling van de verkeersaantrekkende werking van het plan is uitgegaan van daarvoor opgestelde kencijfers van het CROW.

In de huidige situatie is op de planlocatie een sportkantine aanwezig. Op gezette tijden, met name tijdens de weekenden en 's avonds bij trainingen, was er sprake van een verkeersaantrekkende werking van deze kantine. Met de komst van de nieuwe sporthal Molenzicht met kantine aan de Van Hogendorpweg, heeft dit verkeer een andere bestemming en maakt het geen gebruik meer van De Boezem en De Kregen. In het onderzoek is er echter niet specifiek rekening gehouden met een afname van verkeer op deze wegen.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe 20 sociale huurappartementen ligt volgens het CROW tussen 5,2 en 6,0 autoritten per woning. Dit is gemiddeld 5,6 autoritten per woning per etmaal. Voor het plan gaat het dan in totaal om circa 112 autoritten per etmaal. Naar verwachting maakt dit verkeer in zijn totaliteit gebruik van de route via De Boezem, van en naar de Van Hogendorpweg.

Verkeersafwikkeling

In de huidige situatie is de hoeveelheid verkeer (in absolute zin) op de wegen rondom het plangebied, zoals De Boezem en De Kregen laag. In de huidige situatie is geen sprake van knelpunten in de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid voor het autoverkeer. De verwachte toename van verkeer door het plan van circa 112 motorvoertuigen per etmaal leidt niet tot knelpunten. De capaciteit van de wegen is voldoende om deze (relatief) beperkte hoeveelheid extra verkeer goed te kunnen afwikkelen. Ook op de kruispunten van de wegen, waaronder het kruispunt van de Van Hogendorpweg met De Boezem, worden geen afwikkelingsproblemen verwacht.

Uitgangspunt is dat al het verkeer van en naar het plangebied in de plansituatie gebruik maakt van de route via De Boezem. Voor de inschatting van de in de toekomst te verwachten verkeersintensiteit op De Boezem is uitgegaan van het verkeer behorende bij het aantal van 100 woningen dat van deze weg gebruik maakt. Dit aantal woningen is inclusief de 20 nieuwe woningen van het plan. Uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,0 autoritten per woning per etmaal, is de verwachte verkeersintensiteit op De Boezem (en De Kregen) maximaal 800 motorvoertuigen per etmaal. Ten gevolge van de realisatie van het plan is op deze weg sprake van een maximale verkeerstoename van circa $(112 / (800-112)) = 16$ procent. Gelet op de aanwezige restcapaciteit op de wegen is dit acceptabel.

De capaciteit van de Van Hogendorpweg ligt rond de 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Op deze weg verspreidt het plangebonden verkeer zich in oostelijke en westelijke richting. In het geval dat al het plangebonden verkeer gebruik maakt van één van deze beide richtingen, dan bedraagt de verkeerstoename op de weg, als gevolg van het plan, maximaal $(112 / 6500) =$ circa 1,7 procent. Gelet op de aanwezige restcapaciteit op de weg is dit acceptabel.

Ontsluiting

Het plangebied is met de parkeergelegenheid rechtstreeks aangesloten op De Boezem. De aansluiting moet plaatsvinden door midden van een zogenaamde inritconstructie. Door de aansluiting van het parkeerterrein wordt het aanwezige fietspad doorkruist. In de aansluiting dient het fietspad daarom een doorgaand karakter te krijgen.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid van de plansituatie wordt bepaald door de verschillende punten. Op elk van de punten wordt voorzien in de meest (verkeers-) veilige situatie. Er is sprake van:

- een absoluut en relatief beperkte toename van de hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied en op de wegen rondom de planlocatie;
- voldoende zicht vanaf en op de entree/ontsluiting van het perceel/het parkeerterrein;
- een logische en overzichtelijke routing van het verkeer op eigen (parkeer)terrein.

Aanvullende maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid zijn niet nodig.

Leefbaarheid omgeving

Uit de verkeersanalyse volgt dat het plan leidt tot een beperkte verkeerstoename ten opzichte van de referentiesituatie (huidige of autonome situatie) van maximaal 16 procent op De Boezem en maximaal 1,7 procent op de Van Hogendorpweg. Voor aspecten als geluid en luchtkwaliteit betekent dit dan ook dat naar verwachting geen sprake is van een substantiële toename van hinder en/of effect op de gezondheid voor mens en dier in de omgeving van de planlocatie. Voor omwonenden van het plangebied heeft het plan geen merkbare gevolgen ten aanzien van het aspect verkeer. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. Compenserende maatregelen op dat gebied zijn niet nodig.

Parkeren

Over de parkeerbehoefte van het plan en het minimale aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein zijn in de koopovereenkomst afspraken gemaakt tussen Woonkracht 10 en de gemeente. Uitgegaan is van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. In het plan is voorzien in 30 parkeerplaatsen op maaiveld. De parkeerbehoefte van het plan is (20 woningen x 1,5 =) 30 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee de eis voor de aanleg van voldoende parkeerplekken conform de gemaakte afspraken.

Conclusie verkeer en parkeren

Vanuit deze aspecten gezien kan het plan zonder verdere maatregelen worden gerealiseerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Buro DB heeft een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgesloten. Bij de beoordeling is naar twee aspecten van de luchtkwaliteit gekeken. Enerzijds de toets van de concentraties luchtverontreiniging als gevolg van de extra verkeersbewegingen door het plan. Anderzijds de beoordeling van de (totale) concentraties stoffen ter plaatse van het plangebied. Hiermee is getoetst aan de geldende grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Toets NIBM

Het plan omvat de realisatie van twintig nieuwe sociale huurappartementen. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek volgt dat door het plan er een hoeveelheid van circa 112 autoritten per etmaal wordt gegenereerd. Dit verkeer maakt gebruik van De Boezem voor ontsluiting van en naar de Van Hogendorpweg.

Met behulp van de NIBM-tool van het Kenniscentrum Infomil is op globale wijze beoordeeld of met deze verwachte verkeerstoename er sprake is van een al dan niet in betekenende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande afbeelding is de berekening gepresenteerd. Bij de berekening is uitgegaan van een hoog percentage vrachtverkeer van 2%. Dit wordt gezien als een worst case-situatie.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	112
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding berekening NIBM-tool

Het resultaat van deze (worst case) berekening met de NIBM-tool geeft aan dat het plan hiermee niet in betekenende mate bijdraagt. De bijdrage van het extra verkeer op de concentratie NO₂ is maximaal 0,12 µg/m³. De bijdrage van het extra verkeer op de concentratie PM₁₀ is 0,02 µg/m³. De grenswaarde van 1,2 µg/m³ wordt daarmee niet overschreden.

Het resultaat van deze (worst case) berekening met de NIBM-tool geeft aan dat het plan hiermee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Beoordeling concentraties stoffen

Met behulp van de Monitoringstool van het NSL (versie 2018) zijn de totale concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) en ultra fijn stof (PM_{2,5}) langs de wegen rondom de planlocatie bepaald. In de omgeving van het plangebied zijn de Parallelweg, de Oost Kinderdijk, de Haven en de rijksweg A15 in de Monitoringstool opgenomen.

Uit het onderzoek volgt dat de achtergrondconcentratie NO₂ rondom het plangebied maximaal 33,5 µg/m³ bedraagt. Dit is op de locatie bij de autosnelweg ter hoogte van de Noordtunnel. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide voldoen langs alle wegen aan de geldende wettelijke norm van maximaal 40 µg/m³. De toename van de concentratie NO₂ als gevolg van het plan is circa 0,12 µg/m³. Deze verhoging zorgt niet voor een normoverschrijding. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie aan de wettelijke norm.

Uit het onderzoek volgt dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ rond het plangebied maximaal 22,0 µg/m³ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 40 µg/m³. De toename van de concentratie PM₁₀ als gevolg van het plan is 0,02 µg/m³. Daarmee voldoet de planlocatie zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor fijn stof.

Uit het onderzoek volgt dat de achtergrondconcentratie PM_{2,5} rondom het plangebied maximaal 13,7 µg/m³ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 25 µg/m³. De toename van de concentratie PM_{2,5} als gevolg van het plan is afgerond 0,02 µg/m³. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor ultra fijn stof.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit heeft het plan geen nadelige effecten voor de leefbaarheid en gezondheid van de omgeving. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

4.6 Flora en fauna

Ecoresult heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 6 bijgevoegd.

Resultaten gebiedsbescherming

Natura 2000

Boezems Kinderdijk is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen op circa 170 meter afstand ten noorden van het plangebied. Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengen. Om te onderzoeken of er sprake is van negatieve effecten is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Dit wordt nader toegelicht in subparagraaf 4.6.1.

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is Polder Blokweer, deze ligt circa 170 meter ten noorden van het plangebied. Op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten (sloop en nieuwbouw) die hier plaatsvinden valt op voorhand uit te sluiten dat er sprake is van (tijdelijke) negatieve impact op de wezenlijke waarden en kenmerken van bovengenoemd gebieden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

Belangrijk weidevogelgebied

Polder Nieuw-Lekkerland ligt op ruim 1,4 km afstand ten oosten van het plangebied. Op basis van de afstand van dit gebied tot het plangebied en de aard van de activiteiten (sloop en nieuwbouw) die hier plaatsvinden valt uit te sluiten dat er sprake is van (tijdelijke) negatieve impact op bovengenoemd gebied. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het plangebied is ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen en bomen. Het plangebied is geschikt als niet essentieel functioneel leefgebied (foerageergebied) voor uilen en roofvogels, echter zijn in de omgeving ruim voldoende vergelijkbare alternatieven aanwezig. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.

Soorten met niet jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht in en in de directe omgeving van het plangebied. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Het groen in en grenzend aan, binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, het plangebied is potentieel geschikt voor algemene vogels. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart - 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Potentieel geschikte voorplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn afwezig. Geschikte bebouwing en bomen ontbreken. Tevens maakt het plangebied geen deel uit van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes.

Aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatrichtlijnsoorten zijn in het plangebied eveneens uit te sluiten, geschikt habitat ontbreekt. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit

houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op verschillende soorten muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

Conclusie

Vanuit het onderdeel soortenbescherming gezien kan het planvoornemen gerealiseerd worden. Voor het onderdeel gebiedsbescherming is een nader onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit wordt nader toegelicht in subparagraaf 4.6.1.

4.6.1 Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie wordt gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden. Hiermee wordt geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000- gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

4.7 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan, Herstelplan Alblasserdam (2015), geldt voor het plangebied een “dubbelbestemming Waarde – Archeologie 8”. Conform deze dubbelbestemming dienen ingrepen in de ondergrond groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm -Mv vooraf te worden gegaan door een archeologisch onderzoek. Uit onderzoek moet blijken of deze dubbelbestemming kan worden gehandhaafd, gewijzigd of geschrapt.

Transect heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten.

Onderzoek / conclusie

In het plangebied is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vastgesteld. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is het advies daarom om de bestaande dubbelbestemming hiermee samenhangend te handhaven (Waarde -Archeologie 8; >5.000 m² en dieper dan 30 cm -Mv). Concreet betekent dit in het kader van de voorgenomen ingrepen, de bouw van een aantal woningen, dat in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De voorgenomen ingrepen zorgen naar verwachting niet voor de aantasting van archeologische waarden. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt voor de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden de wettelijke plicht dergelijke zaken direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Alblasserdam (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)

Het bovenstaande is een advies. Op basis van de resultaten van het onderzoek neemt het bevoegd gezag (de gemeente Alblasserdam) een besluit over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische waarden binnen het plangebied.

4.8 Bodem

RSK Netherlands heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 bijgesloten. Met het onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie vastgesteld.

Onderzoek

Op basis van het bodemonderzoek zijn in de grond verhoogde gehalten (ten opzichte van de achtergrondwaarde) zware metalen en PCB aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties (ten opzichte van de streefwaarde) barium en xylenen gemeten.

In de bovengrond en in de bodemlaag rond de grondwaterstand en in het grondwater zijn verhoogde gehalten PFOA

gemeten. De gemeten gehalten PFOA in de grond bevinden zich binnen de voor de locatie (zone 1) te verwachten concentraties op basis van de verwachtingskaart.

De gehalten PFOA in de grond zijn lager dan de risicogrenzen voor het gebruik wonen met tuin en voor het gebruik ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie; de risicogrenswaarden voor grondwater worden niet overschreden.

Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Het plan kan vanuit het aspect bodem worden gerealiseerd.

4.9 Water

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

Waterbeheerprogramma

Het Waterschap Rivierenland heeft in december 2015 het waterbeheerprogramma 'Koers houden, kansen benutten' voor de periode 2016-2021 vastgesteld. In dit programma staan de lange termijn doelen ten aanzien van de waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen centraal. De watertoets is een belangrijk instrument om bij ruimtelijke ontwikkelingen de belangen van goed waterbeheer mee te wegen. Er mag in de toekomst geen nieuwe overlast ontstaan.

Keur

De Keur van het waterschap Rivierenland 2014 is op 1 januari 2015 vastgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of bij dijken en wateren. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en bij dijken en wateren, heeft met de Keur te maken.

Legger wateren

Het waterschap legt informatie over wateren in het beheergebied vast in de legger. In de legger wateren wordt weergegeven welke wateren een A-, B-, C- status hebben. Deze status is van belang voor;

- Het verlenen van een watervergunning;
- Het bepalen van de onderhoudsplicht

In de Keur is opgenomen dat de status van het water (A, B, C) bepaalt wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. In de Keur is vastgelegd dat de verantwoordelijke verplicht is tot het uitvoeren van gewoon of buitengewoon onderhoud. En de onderhoudsplichtigen zijn verplicht tot instandhouding van het waterstaatwerk overeenkomstig de functie van dit werk.

De te beheren wateren zijn verdeeld in;

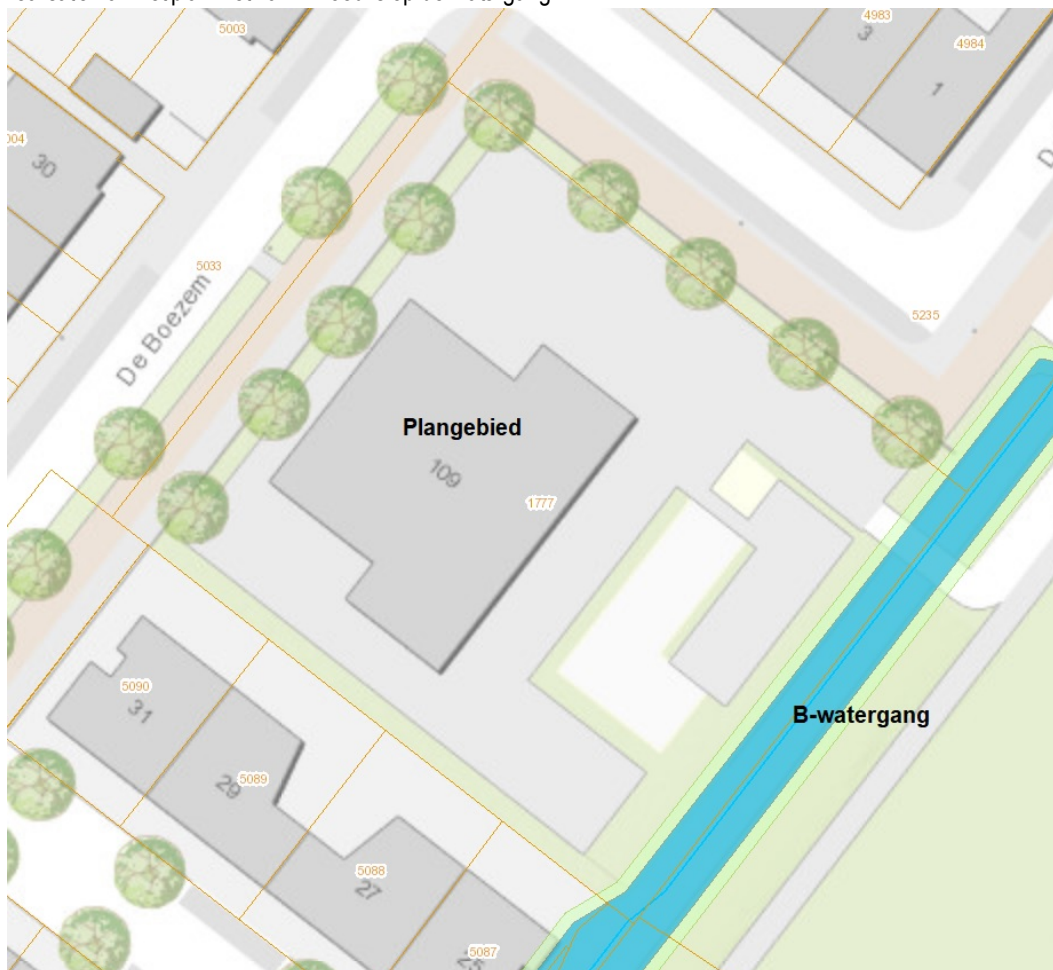
- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

A-watergangen hebben een beschermingszone van in principe 5 meter aan beide zijden, gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter aan beide zijden, gemeten uit de insteek. Dat zijn de enige beschermingszones. Voor C-watergangen gelden geen beschermingszone.

Beoordeling

Watergangen

De watergang die langs de oostkant van het plangebied ligt is aangewezen als B-watergang. Het nieuwe appartementencomplex wordt buiten de beschermingszone van de watergang gebouwd. Daarmee wordt gesteld dat de realisatie van het plan niet van invloed is op de watergang.



Afbeelding uitsnede legger wateren, waterschap Rivierenland

Toename verharding en compensatie

Voor het planvoornemen is berekend hoeveel de verharding in de bestaande- en in de nieuwe situatie bedraagt (zie hiervoor ook Bijlage 10). De verharding bedroeg in de bestaande situatie 1664 m². In de nieuwe situatie bedraagt de verharding 2055m². De verharding neemt met 391 m² toe.

Het onverhard oppervlak bedroeg in de bestaande situatie 534 m². In de nieuwe situatie bedraagt het onverhard oppervlak 143 m². Het onverhard oppervlak met 391 m².



Verhardingstoets		Bestaand m²	Nieuw m²	Toegevoegd
verharding		1.068	824	-244
Bouwvlakken		440	717	277
Tuin		156	514	358
totaal verhard		1.664	2.055	391
water		-	-	-
onverhard		534	143	-391
totaal onverhard		534	143	-391
totaal plangebied		2.198	2.198	

Afbeelding waterberekening

Het waterschap Rivierenland hanteert vuistregels voor compenserende waterberging. Deze vuistregels zijn:

- Het oppervlak open water van te dempen watergangen wordt 1:1 gecompenseerd;
- Bij een bui $T=10+10\%$ mag het waterpeil in de sloot in principe met 0,30 m stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatverandering. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen ($T=100+10\%$), mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau;
- Bij toename van verhard oppervlak geldt 436 m³ extra waterberging per hectare toename van verhard oppervlak indien dat verhard oppervlak loost op open water (gebaseerd op een maatgevende bui van $T=10+10\%$). Voor de verhardingen die lozen op bijvoorbeeld een waterdoorlatende verharding (kunstmatige bergingsvoorziening), hanteert het waterschap een compensatie van 664 m³/ha (gebaseerd op een maatgevende bui van $T=100+10\%$).

Ervan uitgaande dat waterberging wordt voorzien in de vorm van open water, wordt de norm van 436 m³/ha aangehouden. Het waterschap hanteert een eenmalige compensatievrijstelling van 500 m² in het stedelijk gebied. Deze mag van de te compenseren oppervlakteverharding worden afgetrokken. Het verhard oppervlakte dat gecompenseerd moet worden bedraagt 391 m². Op basis van de vrijstellingsregel van het waterschap hoeft dit verhard oppervlakte niet te worden gecompenseerd.

Watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. De samenvatting daarvan is bijgesloten als Bijlage 11.

Riolering en hemelwater

In de toekomstige situatie wordt het hemelwater gescheiden verwerkt van het huishoudelijk afvalwater. Voor het huishoudelijk afvalwater is een aansluiting nodig op de bestaande riolering. In een apart rioleringsplan moet onderzocht en uitgewerkt worden of de capaciteit van de bestaande riolering voldoende is om aansluiting mogelijk te maken en hoe de aansluiting gerealiseerd wordt. Hierbij is het van belang dat een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

Conclusie

Op basis van de waterparagraaf wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het planvoornemen in het plangebied.

4.10 M.e.r. beoordeling

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. De vier bijlagen staan aangeduid als de onderdelen A, B, C en D:

- Onderdeel A bevat de omschrijving van diverse begrippen die in het Besluit m.e.r. genoemd worden.
- Onderdeel B is reeds vervallen.
- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.
- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Onderdeel D van het Besluit m.e.r. bevat grotendeels dezelfde activiteiten als onderdeel C. Een belangrijk verschil zit in de gevallen (kolom 2) waarop de activiteit betrekking heeft. De drempelwaarden die in 'kolom 2' gevallen' aangegeven staan, zijn in onderdeel D lager dan in onderdeel C.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing te worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en er geldt dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie D (11.2), de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen ligt ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks plan-m.e.r.-, project-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat het planvoornemen wel een activiteit betreft zoals genoemd in lijst D is een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Kenmerken van het project

Het planvoornemen betreft de realisatie van 20 sociale huurappartementen op de plek waar de sportkantine van korfbalvereniging KKC Kinderdijk stond. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 2198 m². Het verhard

oppervlak neemt in de nieuwe situatie met 391 m² toe. Watercompensatie is niet nodig. De omvang van het project in relatie tot de drempelwaarden in lijst D is relatief klein.

Plaats van het project

Het plangebied ligt op de hoek van de Kreen en de Boezem in Alblasterdam. Het plangebied ligt nabij een Natura 2000-gebied. Daarom wordt een stikstofberekening uitgevoerd. Het plangebied ligt niet nabij een Natuur Netwerk Nederland gebied en het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Kenmerken potentiële effecten

Uit de beoordelingen en onderzoeken van de omgevingsaspecten blijkt dat, met uitzondering van de aspecten licht en geluid ten gevolge van het sportveld, geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het planvoornemen.

Voor de licht- en geluidseffecten van het sportveld wordt nader onderzocht welke maatregelen worden getroffen ten einde een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Ook wordt een stikstofberekening uitgevoerd naar aanleiding van de uitkomsten van de toets gebiedsbescherming (omgevingsaspect flora en fauna).

Conclusie

Op basis van de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd, gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten, dat er geen negatieve milieugevolgen aan de orde zijn. Daarmee hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen.

4.11 Duurzaamheid

Het nieuwe gebouw wordt zo duurzaam en energie-efficiënt mogelijk ontworpen. Het gebouw wordt in elk geval zonder gasaansluiting gerealiseerd. Ook worden op het dak zonnepanelen geplaatst.

De nieuwe appartementen dienen te voldoen aan het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden, waarbij het project worden gebetst aan het "GPR-systeem" en waarbij het streven is om op de vijf aanwezige thema's de onderstaande score per thema te behalen:

- Energie > 8,5 Milieu > 8,5 Gezondheid > 8,0 Gebruikskwaliteit > 8,5 Toekomstwaarde > 7,5
- Woningen gasloos uitvoeren;
- Nieuwbouw minimaal energieneutraal uitvoeren; routekaart Atriensis (ALL-electric)
- Woningen indien mogelijk aansluiten op Warmtenet van HVC.
- Flora en Fauna > nestvoorzieningen(vogels) opnemen in ontwerp woongebouw.

Het project wordt ingevuld in GPR, waarbij gestreefd wordt naar bovenstaande scores.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen voor de realisatie van het appartementencomplex in het plangebied zijn tweemaal gepresenteerd tijdens bewonersavonden.

1e bewonersavond; presentatie van de voorkeursvariant

Op maandag 27 mei heeft Woonkracht 10 een inloopavond georganiseerd waar de plannen voor de nieuwbouwwontwikkeling in het plangebied zijn gepresenteerd. Hierbij is in de paragraaf 2.2 van deze toelichting beschreven voorkeursvariant toegelicht.

Tijdens deze avond hebben bewoners vragen kunnen stellen en zijn er suggesties gedaan. Een deel daarvan is op de avond zelf al beantwoord. De meest voorkomende vragen die tijdens deze avond zijn gesteld verzameld en voorzien van antwoorden. Een overzicht daarvan is als Bijlage 12 aan deze toelichting toegevoegd.

Verder zijn er tijdens deze avond veel opmerkingen en suggesties over tafel gegaan. Sommige suggesties kunnen helaas niet worden gehonoreerd. Zoals op deze avond aangegeven zijn een aantal suggesties en opmerkingen onderzocht en indien mogelijk verwerkt in de plannen. Het resultaat hiervan is in een tweede bewonersavond gepresenteerd.

2e bewonersavond; presentatie aangepaste plannen n.a.v. 1e bewonersavond

Op donderdag 26 september heeft Woonkracht 10 een informatiebijeenkomst georganiseerd waar de aangepaste plannen voor de nieuwbouwwontwikkeling zijn getoond.

Tijdens deze avond heeft Woonkracht 10 een toelichting gegeven op het plan waarmee de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. In dit plan is er meer aandacht gegeven aan het onderdeel privacy. Het plan voorziet in een ondoorzichtige balkonafscherming en een wintergroene afscheiding tussen de woningen aan De Boezem huisnummers 25 t/m 31 en de nieuwbouw van het appartementencomplex. Hierdoor wordt tweezijdige inijk beperkt. Woonkracht 10 betreft de bewoners aan de Boezem huisnummers 25 t/m 31 bij de keuze van de groenafscherming. De suggestie voor een brandgang aan de achterzijde van de woningen gelegen aan de Boezem huisnummers 25 t/m 31 wordt bij het bespreken van de groenafscherming besproken en indien mogelijk worden uitgewerkt.

Aanpassingen van de plannen

De bewonersavonden hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan:

- Plaatsing van een wintergroene afscheiding tussen het plangebied (aan de zuidkant van het appartementencomplex) en de woningen aan De Boezem. De keuze voor het type beplanting wordt overlegd met de bewoners van de woningen aan De Boezem huisnummers 25 t/m 31. In het bestemmingsplan is juridisch geborgd dat deze groene afscheiding aangelegd moet worden. De locatie is aangeduid op de verbeelding door middel van de functieaanduiding "groenvoorziening". In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een groenvoorziening aangelegd dient te worden.
- Plaatsing van afscherming bij de balkons van de appartementen. Deze afscherming wordt geplaatst ten behoeve van het beperken van de inijk bij de naastgelegen woningen aan de Boezem. De keuze voor het type afscherming wordt verder uitgewerkt in de bouwplannen voor het appartementencomplex.

De positionering van het gebouw en de hoogte van het bouw zijn ongewijzigd gebleven. Zoals ook toegelicht in paragraaf 2.2 is het vanuit ruimtelijk en milieukundig oogpunt niet mogelijk om het gebouw anders te positioneren en vanuit financieel oogpunt is niet haalbaar is om de hoogte van het gebouw te verlagen omdat hierdoor minder appartementen kunnen worden gerealiseerd, hetgeen financieel niet haalbaar is.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en Woonkracht 10 hebben een overeenkomst getekend voor de aankoop van de grond door Woonkracht 10. Hierin zijn de afspraken vastgelegd over de ontwikkeling en dat Woonkracht 10 zorg draagt voor de realisatie van 20 nieuwe sociale huurappartementen op de locatie.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Woonkracht 10. Met het ondertekenen van deze overeenkomst is het verhaal van gemeentelijke kosten afdoende verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Ten aanzien van de planmethodiek is zoveel mogelijk aangesloten bij de planmethodiek van het 'Herstelplan Alblasserdam'. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt onder andere in dat het bestemmingsplan wordt opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

6.2 Opbouw regels

1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
3. Hoofdstuk 3 Algemene regels;
4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

In Hoofdstuk 1 is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel Wijze van meten opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

In Hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen en per artikel kort aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

In Hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. Het zijn de volgende algemene regels:

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals luifels. Ook is geregeld dat in de bestemmingen, zoals genoemd onder hoofdstuk 2 van de regels, moet zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Getoetst dient de worden aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de CROW.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen dat ziet op prostitutie en seksinrichtingen en de opslag van diverse materiaalsoorten.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

In Hoofdstuk 4 is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van appartementen. Er zijn maximaal 20 appartementen toegestaan. De maximum bouwhoogte bedraagt 9,5 meter. Het gebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De balkons zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'balkons'. Deze aanduiding is opgenomen om te borgen dat de balkons niet dichterbij de bestaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De aanduiding is overgenomen conform de situering van de balkons in het bouwplan.

Ten behoeve van de privacy van de bewoners van de bestaande woningen aan de Boezem is aan de kant van de balkons een functieaanduiding 'groen' opgenomen. In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een groenvoorziening wordt aangelegd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting voor geluid en licht opgenomen. Door middel van onderzoeken dient bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw, dat wat betreft het aspect geluid en licht, te worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

In de specifieke gebruiksregels zijn nog voorwaarden gesteld voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep. Door middel van een afwijkingsbepaling is onder voorwaarden een aan-huis-verbonden bedrijf toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 8

De gemeente Alblasterdam heeft voor haar grondgebied ten aanzien van archeologie beleid vastgesteld. Op basis van de bij dit beleid behorende kaart is voor het gehele grond gebied van de gemeente Alblasterdam in beeld gebracht of sprake is van archeologische verwachtingswaarden en welk beschermingsniveau bij deze waarde hoort. Conform de archeologische beleidskaart is Archeologie 8 opgenomen. De dubbelbestemmingen beogen de archeologische waarden te beschermen. Op de gronden met een dubbelbestemming mag alleen onder voorwaarden worden gebouwd. Dit geldt als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen sprake is van archeologische (verwachtings)waarden, het vergunningsvrije bouwwerken betreft of voldaan wordt aan het beschermingsniveau dat bij een bepaalde (verwachtings-)waarde hoort. Van de desbetreffende bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken. Voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

