

Bestemmingsplan

Herontwikkeling Bochanenterrein

Gemeente Alblasserdam

Datum: 18 april 2016
Projectnummer: 140479
ID: NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-on01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
2	Bestaande situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Randvoorwaarden	18
4.1	Bodemkwaliteit	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Flora en fauna	28
4.7	Water	30
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.9	Niet Gesprongen Explosieven	37
4.10	Toets ladder voor duurzame verstedelijking	38
4.11	Verkeer en parkeren	43
4.12	Technische infrastructuur	46
5	Planbeschrijving	47
5.1	Algemeen	47
5.2	Locatiekeuze	47
5.3	Stedenbouwkundige opzet	51
6	Juridische planbeschrijving	56
6.1	Algemeen	56
6.2	Verbeelding	56
6.3	Regels	56
7	Economische uitvoerbaarheid	59

8	Procedure	60
8.1	Inspraak	60
8.2	Vooroverleg	60
8.3	Zienswijzen	60

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 3: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 4: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 5: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 6: Watertoets
- Bijlage 7: Distributieve effectenstudie 2013
- Bijlage 8: Actualisatie distributieve effectenstudie 2015
- Bijlage 9: Verkeerskundige verkenning
- Bijlage 10: Parkeerbalans
- Bijlage 11: Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 12: Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 13: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 14: Advies provinciale commissie detailhandel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gebied tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in Alblasserdam (ook wel bekend als de Bochanenlocatie), ligt al enige jaren (grotendeels) braak. Bogor projectontwikkeling is voornemens om op deze locatie een supermarkt met een maximale brutovloeroppervlakte (BVO) van 2.050 m² en dagwinkels met een maximale brutovloeroppervlakte van 450 m² te realiseren¹. De supermarkt betreft een Dirk (voorheen Bas van der Heijden), die hiertoe wordt verplaatst vanaf de Sportlaan en hierdoor kan worden gemoderniseerd en uitgebreid. Naast de supermarkt en dagwinkels worden op de begane grond drie appartementen gerealiseerd. Boven de supermarkt worden in drie verdiepingen nog maximaal 28 appartementen gerealiseerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in het zuiden van de kern Alblasserdam. Ten zuiden van het plangebied liggen de rivier de Alblas en de A15 en ten oosten ligt de rivier de Noord.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

¹ Dit komt overeen met een supermarkt van circa 1.600 m² winkelvloeroppervlakte (WVO) en circa 450 m² WVO aan dagwinkels.



Globle begrenzing plangebied

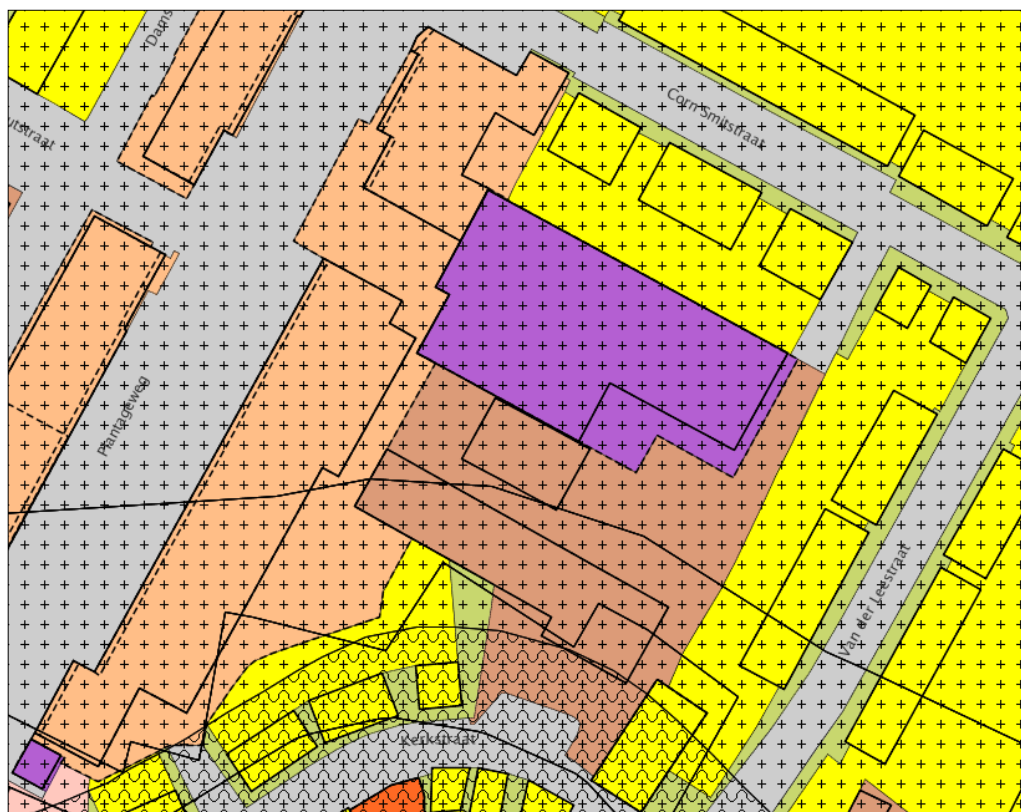
1.3 Doel

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is om de realisatie van een supermarkt met dagwinkels en maximaal 28 woningen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een planologisch juridische basis geboden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasterdam'. Dit bestemmingsplan is op 31 maart 2015 door de gemeenteraad van Alblasterdam vastgesteld.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan kent ter plaatse van het plangebied de volgende bestemmingen: 'Bedrijf', 'Gemengd - 1', 'Wonen', 'Tuin', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De ontwikkeling van een supermarkt met dagwinkels en appartementen past qua functie en maat van de bebouwing niet (volledig) in het geldende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt echter al veel bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plangebied. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de verplaatsing van de supermarkt naar het plangebied en de realisatie van woningen mogelijk te maken.

2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie die tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat ligt, aan de oostkant van het centrumgebied van Alblasserdam. In verleden waren er verschillende functies in het plangebied aanwezig, zoals wonen en bedrijvigheid (autogarage en gemeentewerf). Momenteel is er sprake van een grotendeels braakliggend terrein. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie binnen het plangebied.



Huidige situatie plangebied

De nabije omgeving wordt getypeerd als een gemengd gebied. Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich het centrum van Alblasserdam. Hier komen centrumfuncties als detailhandel, horeca, dienstverlening op de begane grond voor, waarbij op de verdiepingen daarboven wordt gewoond. Het plangebied grenst aan de Plantageweg, waar-

bij deze menging van functies goed zichtbaar is. De navolgende afbeelding geeft een impressie van het straatbeeld in de Plantageweg weer.



Straatbeeld Plantageweg, gezien vanuit het zuiden

Ten noorden en oosten van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Land-schap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

3.1.2 *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie bepaald dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

3.1.4 Toetsing rijksbeleid

Met het plan is sprake van de realisatie van een supermarkt met dagwinkels binnen bestaand stedelijk gebied. Feitelijk is er sprake van een verplaatsing van een bestaande supermarkt, waarbij een uitbreiding plaatsvindt van de WVO. Daarnaast worden er maximaal 28 woningen gerealiseerd.

Uit paragraaf 4.10 blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte aan de uitbreiding van de WVO aan supermarkten binnen het bestaand stedelijk gebied van Alblusserdam. Met de realisatie van maximaal 28 woningen wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave, die regionaal voor Alblusserdam is vastgesteld. Hieruit maar ook uit de navolgende paragrafen blijkt dat het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met het initiatief zijn geen overige rijksbelangen gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid- Hollandse situatie.

De voor het plan van belang zijnde regels worden hierna kort behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 2.1.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - 1 gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - 2 passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - 3 zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Detailhandel

Met het plan is sprake van de realisatie van nieuwe detailhandel. In artikel 2.1.4 van de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel mag voorzien op gronden:

- a binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

3.2.3 Toetsing provinciaal beleid

Het plan betreft de realisatie van een supermarkt (maximaal 1.600 m² WVO) met dagwinkels (maximaal 450 m² WVO) binnen bestaand stedelijk gebied op een herstructureringslocatie. Feitelijk is er sprake van een verplaatsing van een bestaande supermarkt (900 m² WVO), waarbij een uitbreiding plaatsvindt van de WVO van de supermarkt van circa 700 m². Met de verplaatsing van de supermarkt naar het centrum kan de supermarkt moderniseren en uitbreiden en heeft daarmee een toekomstbestendige omvang.

Tevens wordt met de realisatie van maximaal 28 woningen invulling gegeven aan de woningbouwopgave, die regionaal voor Alblisserdam is vastgesteld (zie paragraaf 3.4.3).

Voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Tot slot wordt het volgende opgemerkt. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor een reactie voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Deze is als bijlage aan deze nota van inspraak en vooroverleg gehecht. Op basis van de reactie van de provincie is het bestemmingplan voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Per 1 juli 2015 adviseert deze commissie, die zijn grondslag vindt in de aangepaste provinciale Verordening ruimte, bij nieuwe detailhandelsvestigingen. De commissie toetst of de gemeentelijke plannen voor nieuwbouw op een juiste manier zijn gemotiveerd en of de eventuele regionale vraag deugdelijk is onderbouwd. In haar vergadering van 7 oktober 2015 is de commissie tot een positief advies gekomen. Het advies is als bijlage aan dit bestemmingsplan gehecht.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met provinciale belangen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden (2013)

Het doel van de visie is om het huidige regionale beleid ten aanzien van het detailhandelsdeel te actualiseren.

Het resultaat is een visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de regio, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de huidige trends en ontwikkelingen op het vlak van detailhandel.

Het centrum van Alblisserdam verdient vanwege haar omvang en positie in de regionale structuur een gelijkwaardige positie als de overige hoofdwinkelcentra van de Drechtsteden in de provinciale visie en zou dus deel uit moeten maken van de provinciale hoofdstructuur voor detailhandel. In de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat het huidige aanbod van de dagelijkse sector aan de krappe kant is. Daarnaast wordt aangegeven dat er voor de Dirk-supermarkt (voorheen Bas van der Heijden) in Alblisserdam plannen ter uitbreiding en eventueel verplaatsing zijn, maar dat er nog wordt gezocht naar een gepaste locatie hiervoor.

In maart 2014 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam ingestemd met de regionale detailhandelsvisie Drechtsteden. In deze visie wordt geconstateerd dat het centrum van Alblasserdam van oudsher twee winkelgebieden kent: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is teveel versnipperd winkel-aanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen. Voor de dagelijkse sector wordt in Alblasserdam nog ruimte gezien maar wordt ook verplaatsing voorgestaan. In dat kader is verplaatsing van de Dirk-vestiging naar het centrum benoemd.

3.3.2 Regionale woonvisie 2010-2020

De regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' is vastgesteld in december 2009. Centraal in de ambitie op het gebied van wonen staat het streven naar kwaliteit. De centrale ambitie van 'een regio met meer kwaliteit' wordt voor wonen als volgt ingevuld.

Centrale ambitie: Een regio met meer kwaliteit

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Zeggenschap en keuzevrijheid
- Duurzame regio

Doelstellingen woonkwaliteit:

- Beter aanbod voor hogere inkomens
- Betere kwaliteit in de sociale sector en betere spreiding
- Meer levensloopbestendige woningen en keuzevrijheid
- Beter aanbod voor doelgroepen
- Betere toekomstwaarde, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaamheid.

Doelstellingen woonomgevingskwaliteit:

- Beter aanbod hoogwaardige stedelijke woonmilieus
- Beter aanbod groene en blauwe woonmilieus
- Herstructurering verouderde wijken
- Versterken kwaliteit bestaande wijken.

3.3.3 Toetsing regionaal beleid

Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen wordt invulling gegeven aan de beoogde herstructurering binnen het plangebied. Met de ontwikkeling van de locatie wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van centrum van Alblasserdam. Het centrumgebied profiteert van de trekkracht van de dan dichterbij gelegen supermarkt.

Tevens wordt met de realisatie van maximaal 28 woningen invulling gegeven aan de woningbouwopgave die regionaal voor Alblasserdam is vastgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld.

De doelstelling voor het centrum is als volgt:

De aandacht voor het Centrum heeft te maken met het gewenste profiel van Alblasserdam waarin gesproken wordt over een aantrekkelijk en levendig centrum met meer mogelijkheden voor toeristen. Maar ook met de veranderingen in koopgedrag, en met de problemen ten aanzien van de ontsluiting. De kwaliteitsverbetering van het Centrum is al in gang gezet maar kan verder worden versterkt door in te zetten op de marktplaatsgedachte: een plaats waar mensen elkaar ontmoeten, waar handel is en waar evenementen plaatsvinden.

Met betrekking tot detailhandel wordt aangegeven dat het aantal m² detailhandel krimpt en in de toekomst waarschijnlijk verder zal krimpen. Dit gaat ten koste van de diversiteit van het aanbod en daarmee de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden. Daarnaast werkt het leegstand in de hand. Om levensvatbare en toekomstbestendige centra te houden is het daarom nodig om keuzes te maken. De gemeente kiest primair voor het Centrum als kernwinkelgebied. Het Scheldeplein beschouwt de gemeente als secundair winkelcentrum. De gemeente wil winkeliers ruimte geven om te experimenteren, zodat zij kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen als bijvoorbeeld internet winkelen. De gemeente hanteert daarbij wel als voorwaarde dat de ontmoetingsfunctie en marktplaatsfunctie van de winkelcentra behouden blijft. De gemeente wil een onderscheid maken tussen het dagelijkse aanbod dat vooral in Makado en omstreken en het Scheldeplein te vinden is en het toeristische aanbod. Voor dit laatste zal ruimte gevonden bij de ontwikkeling van Haven Zuid. Daarnaast wordt in de toeristische sector gewerkt aan het bij elkaar brengen van ondernemers om elkaar te versterken.

In de structuurvisie Alblasserdam 2040 is opgenomen dat de aantrekkelijkheid van het centrum dient te worden verbeterd door een aanpak van de openbare ruimte, een inperking van het kernwinkelgebied en het faciliteren en sturen op rondje haven. Op een indicatieve kaart staat aangegeven welk gebied ongeveer wordt gezien als het centrum van Alblasserdam. De Plantageweg, waaraan de Bochanenlocatie is gelegen, maakt hier onderdeel van uit. Naast detailhandel in het centrum, is deze ook te vinden in een kleine winkelstrip aan de van Hogendorpweg en een klein winkelcentrum in de wijk Kinderdijk. Een inperking van het kernwinkelgebied betekent mede dat de aandacht primair uitgaat naar het centrum van Alblasserdam. Het Scheldeplein is het secundaire centrum binnen Alblasserdam.

3.4.2 Startdocument Centrumvisie Alblasserdam

Het centrum herbergt een groot deel van de voorzieningen en bepaalt mede het woongenot en de aantrekkelijkheid van Alblasserdam. De eerste roep om dit centrum te verlevendigen werd gehoord in de gesprekken met bewoners en ondernemers voor de structuurvisie. Deze roep was zo sterk dat zij onderdeel is geworden van het driepuntige uitvoeringsprogramma van de structuurvisie én onderdeel van de verkiezingsprogramma's.

Samen met het feit dat er momenteel twaalf locaties in het centrum herontwikkeld worden en de blijvende uitdaging om het voorzieningenniveau hoog te houden, vormt deze roep de basis van de noodzaak om het centrum van Alblasserdam vanuit visie te besturen. In het startdocument zijn de uitgangspunten opgenomen voor de start van een traject om te komen tot een visie voor het centrum; een traject dat gevoerd wordt zonder dat de wereld daarvoor stil hoeft te staan en maatschappelijke initiatieven 'in de wacht' worden gezet. De dynamiek en de initiatieven van partijen zijn minstens zo belangrijk als de samen met hen te vormen visie.

Het plangebied is ook opgenomen als ontwikkellocatie in het centrum van Alblasserdam.

3.4.3 Nota wonen Alblasserdam

Deze gemeentelijke nota betreft een uitwerking van de regionale Woonvisie Drechtsteden 2010-2020. Het lokale woonbeleid past binnen het regionale woonbeleid. De Drechtsteden functioneren als één stedelijk gebied en één woningmarkt.

Voor Alblasserdam wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van een nieuwbouwproductie van tenminste 900 woningen en 100 onttrekkingen, dus een netto toevoeging van 800 woningen. Het gaat hierbij om: de onttrekking van 100 sociale huurwoningen, de bouw van 50 appartementen sociale huur, 50 eengezinswoningen sociale huur, 350 koopappartementen en 450 koop eengezinswoningen. In de nota worden de belangrijke projecten om deze opgave te realiseren aangegeven. Het betreft de Alblasserwerf, Waterhoven, Cornelis Smitstraat/Kerkstraat, Hof en Singel en Parallelweg.

3.4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen wordt invulling gegeven aan de beoogde herstructurering binnen het plangebied. Met de ontwikkeling van de locatie wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van centrum van Alblasserdam.

Met de verplaatsing van de supermarkt naar het centrum kan de supermarkt uitbreiden en heeft daarmee een toekomstgerichte omvang. Het centrumgebied, en specifiek de Plantageweg, profiteert van de trekkracht van de dan dichterbij gelegen supermarkt.

Tevens wordt met de realisatie van maximaal 28 woningen invulling gegeven aan de woningbouwopgave die regionaal voor Alblasserdam is vastgesteld.

4 Randvoorwaarden

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Bodemonderzoek

In 2010 en 2011 zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan:

- Eindsituatie bodemonderzoek Plantageweg 35 te Alblasserdam, Adico Milieutechniek B.V., kenmerk 10.0270.VO, 2 september 2010;
- Aferkend bodemonderzoek Plantageweg 35 te Alblasserdam, Adico Milieutechniek B.V., kenmerk 10.0515.AO, 9 maart 2011.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater. De verontreinigingssituatie kan als volgt worden samengevat:

- In de voormalige werkplaats en ter plaatse van de voormalige banden-opslag is de grond over een oppervlakte van ca. 450 m² sterk verontreinigd in een laagdikte van ca. 0,6 meter (0,7-1,3 m-mv). De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt geschat op 250 m³.
- Het grondwater is in een bodemvolume van 350 m³ sterk verontreinigd met minerale olie. De omvang van de grondwaterverontreiniging komt grotendeels overeen met de grondverontreiniging.
- Ter plaatse van de voormalige overkapping aan de achterzijde van de voormalige werkplaats bevindt zich een spot matig met minerale olie verontreinigde grond in het traject 1,0-1,5 m-mv (achtergebleven bij bodemsanering in 1997 om civieltechnische redenen).

Bij de onderzoeken is tevens een slakkenverharding onder de werkplaats vastgesteld diepte variërend van 1,0 tot 1,5 meter. De verhardingslaag is (getoetst aan de normen voor grond) matig verontreinigd met koper en nikkel.

4.1.3 Sanering

Voor het geval van ernstige bodemverontreiniging is het 'Saneringsplan Plantageweg 35 te Alblasserdam, Adico Milieutechniek B.V., kenmerk 10.0270.VO, 2 september 2010' opgesteld. Hierin zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de sanering:

- de te nemen maatregelen zijn gebaseerd op de verontreinigingssituatie zoals die tijdens de eindsituatie en aferkend bodemonderzoek is vastgelegd;
- tijdens de sanering dient zo min mogelijk overlast plaats te vinden;
- ter plaatse van de saneringslocatie heerst een grondwaterstand van ca. 0,6 m-mv;
- gezien de ontgravingsdiepte (ca. 1,5 m-mv) zal een grondwaterstandsverlaging noodzakelijk zijn;

- het bemalingswater zal (vanwege het ontbreken van oppervlaktewater nabij de saneringslocatie) worden geloosd op het gemeentelijk riool;
- voorafgaand aan de werkzaamheden dient toestemming te worden verkregen voor het onttrekken van het grondwater en het lozen van het grondwater op het gemeentelijk riool;
- uitgangspunt is dat de ontgraving volledig wordt aangevuld. Er is geen maaiveldverlaging voorzien.

Namens de Provincie Zuid-Holland is op 4 mei 2011 door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid een beschikking afgegeven inzake de instemming met het hierboven omschreven saneringsplan.

Inmiddels zijn bodemsaneringswerkzaamheden uitgevoerd en milieukundig begeleid in het plangebied. De werkzaamheden bestonden uit het verwijderen van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater. Het doel van de sanering is geweest om het terrein geschikt te maken voor het toekomstige gebruik. Uit de controlemonsters van de grondsanering blijkt dat aan de saneringsdoelstelling is voldaan. In een aantal controlemonsters wordt een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. De verhoogde gehalten zijn echter marginaal en zintuiglijk niet waarneembaar. Uit de resultaten van de na de sanering geplaatste en bemonsterde controlepeilbuizen blijkt dat voor het grondwater is voldaan aan de saneringsdoelstelling. Er is geen grondwateronttrekking gestart.

De bodem en het grondwater zijn geschikt voor het beoogde gebruik.

4.1.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Toetsing

Met het plan wordt de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt en dagwinkels mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er maximaal 28 appartementen voorzien. Er is daarmee sprake van de realisatie van nieuwe milieuhinderveroorzakende functies in de vorm van een supermarkt en dagwinkels.

Door SAB is in februari 2015 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder van de nieuwe milieuhinderveroorzakende functies binnen het plangebied op de woningen binnen het plangebied en de omliggende woningen².

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau³

Uit het onderzoek blijkt dat na het treffen van maatregelen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” nog steeds wordt overschreden in de dag- en avondperiode. De richtwaarden worden bij twee bestaande en 10 nieuwe appartementen overschreden. Gezien het treffen van verdere maatregelen ongewenst of niet doeltreffend zijn, wordt geadviseerd om voor de optredende maximale geluidniveaus maatwerkvoorschriften op te stellen.

Bij het vaststellen van maatwerkvoorschriften dient het binnenniveau te worden gewaarborgd. Conform art. 2.20, lid 2 van het Activiteitenbesluit dienen de woningen aan een binnenniveau te voldoen van 35 dB(A). De eventuele gevelmaatregelen van de nieuwe woningen kan worden afgestemd op de benodigde binnenniveau. Voor de bestaande woningen bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau hoogstens 52 dB(A). Met een minimale gevelwering van 20 dB(A) wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de bestaande woningen kan worden voldaan aan het binnenniveau.

Maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek blijkt dat, na het treffen van maatregelen, de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’ wordt overschreden op basis van de maximale geluidniveaus. Wanneer in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook wordt getoetst aan de maximale geluidbelastingen afkomstig van het laden en het lossen in de dagperiode, dan bedraagt de maximale geluidbelasting 80 dB(A). Deze maximale geluidbelastingen worden veroorzaakt door het afblazen van de remlucht door de vrachtwagens bij de bevoorrading van de supermarkt. Het afblazen van de remlucht gebeurt niet constant. Door de beperkte frequentie van het afblazen van de remlucht in de dagperiode zijn de optredende maximale geluidbelastingen vanwege de laad- en losactiviteiten acceptabel.

Vanwege dichtslaande autoportieren worden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’ overschreden in de dagperiode en nachtperiode. In de dagperiode vindt de overschrijding plaats ter plaatse van de Kerkstraat 10 en de Kerkstraat 38a. Gezien het treffen van verdere maatregelen ongewenst of niet doeltreffend zijn, wordt geadviseerd om voor de optredende maximale geluidniveaus maatwerkvoorschriften op te stellen.

² SAB, 2 februari 2015, akoestisch onderzoek industrielawaai, Plantageweg 35, Alblasserdam, gemeente Alblasserdam, projectnr. 140174.

³ Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen betreffen de maximale geluidsbelastingen per periode van de dag (overdag, avond en nacht).

Bij het vaststellen van maatwerkvoorschriften dient het binnenniveau te worden gewaarborgd. De eventuele gevelmaatregelen van de nieuwe woningen kan worden afgestemd op de benodigde binnenniveau. Op basis van de gevelopbouw van de bestaande woningen wordt geconcludeerd dat het binnenniveau redelijkerwijs is te waarborgen.

In de nachtperiode is uitsluitend sprake van maximale geluidniveaus vanwege het dichtslaan van portieren door de bewoners van de nieuwe appartementen. Deze activiteiten behoren niet bij de inrichting en hoeven niet getoetst te worden aan de normen van het Activiteitenbesluit. Het parkeren van auto's maakt deel uit van het aanwezige omgevingsgeluid. Bovendien vinden er beperkte parkeerbewegingen in de nacht plaats. De optredende maximale geluidbelastingen worden daarmee acceptabel geacht.

Geluidbelastingen t.g.v. indirecte hinder

Onder indirecte hinder wordt verstaan: de nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt door activiteiten die, hoewel plaatsvinden buiten het terrein van de inrichting, aan de inrichting zijn toe te rekenen. Gezien vanuit het perspectief van geluidhinder zijn verkeersbewegingen van en naar de inrichting een belangrijke vorm van indirecte hinder.

Het verkeer van en naar de inrichting op de openbare weg wordt berekend tot:

- het punt waarop het verkeer is opgenomen in het reguliere (heersende) verkeersbeeld, bijvoorbeeld doordat het dezelfde snelheid heeft (meestal circa 100 meter);
- het meest nabijgelegen kruispunt in het geval van een ontsluiting op een weg met een lage verkeersintensiteit;
- tot het punt waar de verhoging van de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting niet meer dan 2 dB(A) bedraagt.

De Plantageweg is de directe ontsluitingsweg van en naar de supermarkt. Uit de verkeersmilieukaart van de gemeente Alblasterdam blijkt dat het reguliere verkeer op de Plantageweg circa 6.650 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Op basis van de verkeersaantrekkende werking van het plan (2.486 autobewegingen en 14 vrachtwagenbewegingen) wordt geconcludeerd dat de toename vanwege de verkeersaantrekkende werking maximaal ($10 \cdot \text{LOG}[9150/6650]$) 1,4 dB(A) bedraagt. De verkeersaantrekkende werking is daarmee opgenomen in het heersende verkeersbeeld en is akoestisch niet herkenbaar. De indirecte hinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Toetsing

Een supermarkt met dagwinkels is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Deze nieuwe functie binnen het plangebied veroorzaakt echter wel geluid. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Naast de supermarkt met dagwinkels zijn er ook 28 appartementen beoogd. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

In februari 2015 is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van omliggend wegverkeer⁴. Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat bij 17 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Rijksweg A15. De hoogste geluidbelasting op de woningen ten gevolge van Rijksweg A15 bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande autosnelweg bedraagt 53 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden.

4.3.3 Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Rijksweg A15, het realiseren van een afscherming tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de 17 woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

⁴ SAB, 24 februari 2015, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Plantageweg 35, Alblasserdam, gemeente Alblasserdam, projectnr. 140174.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- de woningen dienen in principe een geluidluwe gevel te hebben;
- een buitenruimte ligt bij een woning in beginsel niet aan de hoogst belaste zijde;
- het geluidniveau in de buitenruimte van de woning mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidbelasting op de als geluidluwe gevel aangemerkte gevel;
- elke woning bevat in beginsel 1 slaapkamer die niet aan de hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidgevoelige ruimtes of de helft van het oppervlakte van alle geluidgevoelige ruimtes samen niet aan de hoogst geluidbelaste zijde gesitueerd.

De volgende hogere waarden moeten worden aangevraagd:

- voor twee woningen een hogere waarde van 49 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor één woning een hogere waarde van 50 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor vijf woningen een hogere waarde van 51 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor drie woningen een hogere waarde van 52 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor zes woningen een hogere waarde van 53 dB vanwege de Rijksweg A15.

4.3.4 Beoordeling 30 km/h-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Plantageweg, de Cornelis Smitstraat en de Kerkstraat (30 km/h) inzichtelijk gemaakt.

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplchtig voor de Wgh en zijn er ook geen normen opgenomen in de Wgh. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel onderzoek uitgevoerd. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Als gevolg van de Plantageweg en de Cornelis Smitstraat bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.5 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft de geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer. De procedure tot het verlenen van hogere grenswaarden voor 17 woningen loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.4.2 Toetsing

Het plan bestaat uit de realisatie van een supermarkt met dagwinkels en 28 appartementen winkels. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor deze ontwikkeling winkels. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om die reden is door SAB in februari 2015 een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling uitgevoerd⁵.

NIBM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling groter is de NIBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, daardoor zal het plan 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm noodzakelijk, aangezien het plan IBM is. In het kader van de Wm wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde overschrijding.

Grenswaarden

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Plantageweg. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast zijn in de tabel de concentraties opgenomen als gevolg van de planontwikkeling (de planbijdrage).

	Concentraties ter hoogte van de ontsluitingswegen						
	Stikstofdioxide (NO_2), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM_{10}), jaargem. concentratie			fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$), jaargem. concentratie
	NSL- monitorings tool	Planbijdrage (NIBM-tool)	Totaal	NSL- monitorings tool	Planbijdrage (NIBM-tool)	Totaal	
2013	$36,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$1,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$37,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$26,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$26,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2015	$35,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$1,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$37,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$28,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$28,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$18,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	$28,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$1,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$30,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$27,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$27,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2030	$23,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$1,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$26,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$15,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarden			$40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$			$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$

De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de vier jaren (2013, 2015, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

⁵ SAB, 4 februari 2015, Luchtkwaliteit Plantageweg 35 Alblasserdam, projectnummer 140479.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

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

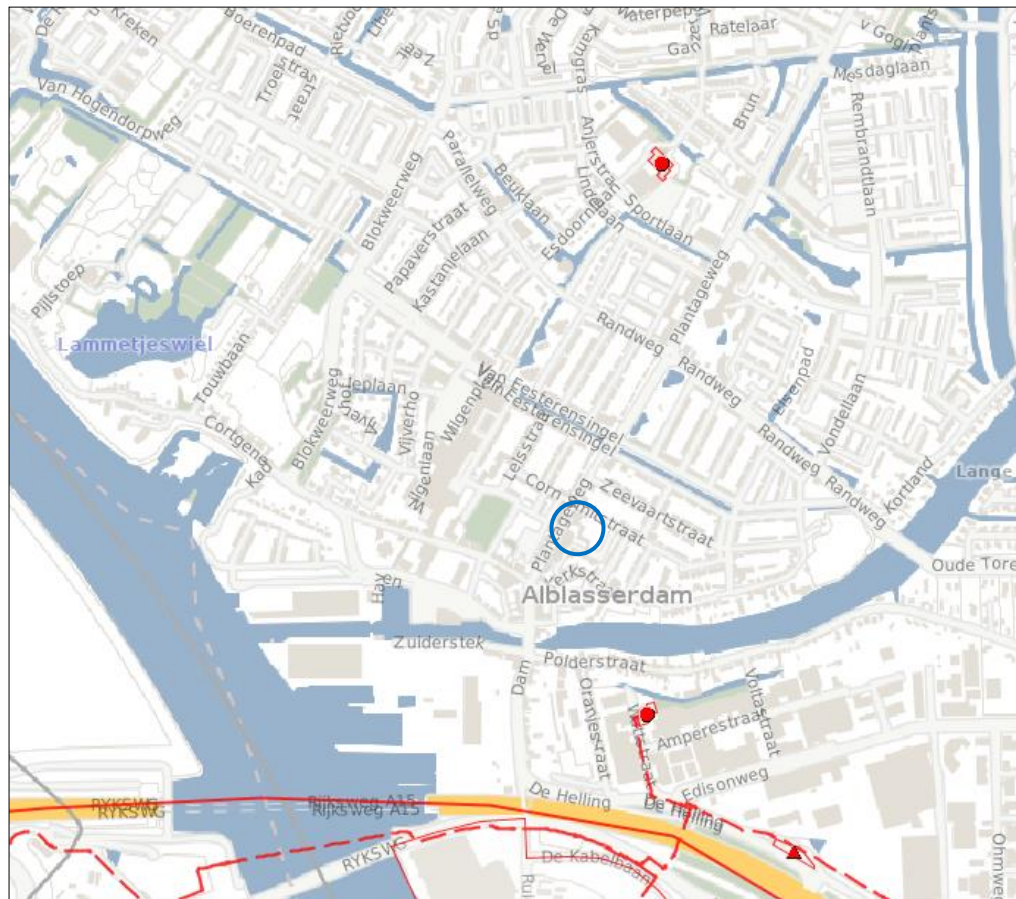
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.5.2 Toetsing

Door SAB is in januari 2015 een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁶. Met de ontwikkeling binnen het plangebied is er sprake van een intensivering van het gebruik, waardoor het groepsrisico toeneemt. Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied.

Stationaire bronnen



Uitsnede risicokaart met weergave ligging plangebied en omliggende stationaire bronnen

Voor het in beeld brengen van de stationaire bronnen in de omgeving van het plangebied is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Op de navolgende afbeelding is een fragment van risicokaart opgenomen en is het plangebied aangeduid met een blauw cirkel.

⁶ SAB, 19 januari 2015, Quickscan externe veiligheid, bestemmingsplan 'Supermarkt Plantageweg', Plantageweg 35, projectnummer 140479.

Mobiele bronnen

In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied ligt de hogedrukaardgasleiding W-530-06. De hogedrukaardgasleiding heeft een invloedsgebied van 78 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt niet tot het plangebied, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. De hogedrukaardgasleiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere toetsing kan hiermee achterwege blijven. De A15 ligt op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat het invloedsgebied van het groepsrisico niet over het plangebied ligt. Het plasbrandaandachtsgebied van deze weg reikt niet tot de grenzen van onderhavige locatie. Over De Noord worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico en hoeft daardoor niet nader beschouwd te worden.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorlijnen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het groepsrisico hoeft niet verder te worden verantwoord, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van de aangegeven risicobronnen ligt. De planontwikkeling heeft daardoor geen effect op het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregelgeving zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.6.2 Toetsing

Daarom is door SAB in februari 2015 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁷. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming

De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op Natura 2000-gebieden, EHS en weidevogelgebieden. Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot deze gebieden wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Quick scan

Uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat op basis van de Flora- en faunawet strikt beschermde vleermuissoorten in het plangebied niet uit te sluiten zijn. Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming is noodzakelijk voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten.

Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in of direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstorend werken op deze broedende vogels. Er is dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen wordt geadviseerd om deze buiten de broedperiode te starten. Ook kan in de broedperiode gestart worden als aantoonbaar is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn.

Overige strikt beschermde soorten zijn niet binnen het plangebied aangetroffen en worden niet verwacht. Mogelijk komen licht beschermde soorten wel voor in het plangebied. Samen met alle andere voorkomende soorten, geldt hiervoor de zorgplicht.

Nader onderzoek

Omdat uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen in het plangebied niet kan worden uitgesloten, is in 2015 nader onderzoek⁸ verricht naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Conclusie van het nader onderzoek luidt dat er op deze locatie geen sprake is van verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of essentiële vliegroutes van vleermuizen. Van de gewone dwergvleermuis zijn wel een aantal essentiële en daardoor strikt beschermde elementen direct rond het plangebied aanwezig. Het betreft hier twee zomerverblijfplaatsen en twee paarterritoria, met hierin één vastgestelde paarverblijfplaats. Eén van de paarterritoria buiten het plangebied loopt gedeeltelijk in het plangebied door. Echter, aangezien het plangebied nauwelijks onderdeel uitmaakt van dit paarterritorium en de verblijfplaats zich buiten het plangebied bevindt, zullen de be-

⁷ SAB, 3 februari 2015, quick scan flora en fauna, realisatie supermarkt/appartementen, Plantageweg/Cornelis Smitstraat Alblasserdam, projectnr. 140479.

⁸ SAB, 14 december 2015, nader onderzoek vleermuizen, herontwikkeling Bochanenterrein gemeente Alblasserdam, projectnr. 140479.

oogde ontwikkelingen geen effect hebben op het paarterritorium van deze gewone dwergvleermuis.

In dit geval is niet te verwachten dat door de voorgestelde plannen deze elementen verstoord zullen worden. Aangezien de verblijfplaatsen zich allen buiten het plangebied bevinden kan bij vleermuizen in theorie vooral nog sprake zijn van verstoring door kunstmatig licht. Het paarterritorium ten noordwesten van het plangebied bevindt zich op ongeveer 20 m van de noordgrens van het plangebied. Gezien deze afstand wordt niet verwacht dat vanuit het plangebied een dermate hoeveelheid licht wordt uitgestraald dat het paarterritorium ongeschikt wordt. Ook de paarverblijfplaats ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich ver genoeg van de plangrens om niet door kunstmatig licht tijdens de werkzaamheden verstoord te worden. Een effect van de werkzaamheden op deze verblijfplaats is uitgesloten.

De zomerverblijfplaatsen bevinden zich echter vlakbij de plangrens. In de nieuwe situatie blijven de verblijfplaatsen, alsmede de vrije in- en uitvliegruimtes, gewaarborgd. Om (licht)verstoring van deze elementen te voorkomen dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit paragraaf 6.2.1 van het nader onderzoek. Als aan alle voorwaarden uit zowel paragraaf 6.2.1 als 6.2.2 wordt voldaan is een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet niet noodzakelijk. In dat geval zullen de plannen de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in en direct rond het plangebied niet negatief beïnvloeden.

Het bestemmingsplan is dan haalbaar in het licht van de Flora- en faunawet.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.7.2 **Beleid**

Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen, is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- 1 waarborgen waterveiligheid;
- 2 zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- 4 realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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

Deelstroomgebiedvisies

In de 'Deelstroomgebiedvisies' in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

Waterschapsbeleid Waterschap Rivierenland

Door het Waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Alblasserdam

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

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

4.7.3 Situatie plangebied

Waterkwantiteit

Het plangebied is momenteel en al jaren volledig verhard. De oppervlakteverharding van de vorige functie is nooit verwijderd. In de toekomstige situatie is het plangebied eveneens volledig verhard. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zal er geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak, waardoor geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Afvoer hemelwater

Er loopt een oude riolering achterlangs de panden aan de Plantageweg. Hemelwaterafvoer wordt in nieuwe situaties zoveel mogelijk losgekoppeld van riolering. Voor de plannen zal een gescheiden rioolstelsel wordt aangebracht binnen het plangebied.

Waterkeringen

Ten zuiden van het plangebied ligt de rivier de Alblas. De Kerkstraat, die direct ten zuiden van het plangebied ligt fungeert als regionale waterkering voor deze rivier. De beschermingszone van de waterkering is op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering zijn daarmee gewaarborgd in dit bestemmingsplan.

Waterkwaliteit

Het vuilwater en (schoon) hemelwater wordt gescheiden ingezameld. En gescheiden aangeboden aan het rioolstelsel. Om vervuiling te beperken wordt bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlopende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's).

4.7.4 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er sprake is van een normale watertoetsprocedure⁹. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. De ingevulde watertoets is als bijlage bijgevoegd.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Het waterschap heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt te reageren op de plannen en heeft enkele opmerkingen gemaakt, die zijn verwerkt in het plan.

4.7.5 Conclusie

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

⁹ Waterschap Rivierenland, 8 januari 2014, Watertoets, dossiercode 20150108-9-10197.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

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

4.8.2 Archeologisch onderzoek

Archeologisch vooronderzoek

Op de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Alblasserdam kent het plangebied een variabele archeologische verwachting. Vanwege de ligging in het bewoningslint langs de Alblas heeft het zuidelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van (bewonings)resten uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen. Het noordelijk deel van het plangebied valt buiten het lint. Dit deel heeft dan ook een lage verwachting voor de aanwezigheid van resten van bebouwing uit die periode, hier kunnen resten aanwezig zijn van erfstructuren (bijgebouwen, waterputten e.d.) en/of agrarisch gebruik (zoals greppels en akkerlagen). Indien in de ondergrond van het plangebied rivierduinafzettingen aanwezig zijn hebben deze een zeer hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot aan het moment dat het rivierduin volledig bedekt raakte door veen of holocene rivierafzettingen. Gezien de verwachte diepte van 8 m - NAP zal dit gedurende het Mesolithicum hebben plaatsgevonden. Het veen en het komgebied heeft een lage archeologische verwachting voor alle perioden.

In een in februari 2015 ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en veldonderzoek)¹⁰ wordt geconstateerd dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de Laat Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen geldt. Vindplaatsen uit deze perioden kunnen voorkomen op de oeveren/of crevasseafzettingen van de Alblas, direct onder de recente bouwvoor. Het gaat daarbij om vindplaatsen met een oppervlakte van circa 500 tot 2.050 m² die worden gekenmerkt door een vondstspreading van aardewerk en waarschijnlijk een archeologische laag. Het zal voornamelijk gaan om losse huisplaatsen/boerderijen of een verzameling van enkele bij elkaar. Binnen de vindplaatsen kan, naast aardewerk, ook hout(skool), natuursteen en metaal voorkomen. Mogelijk kunnen er ook sporen aan-

¹⁰ RAAP, Plangebied Plantageweg 35 in Alblasserdam, gemeente Alblasserdam, 13 februari 2015.

wezig zijn van agrarisch gebruik van de locatie, zoals greppelsystemen en sporen van percelering. Dergelijke complextypen zijn echter met een booronderzoek niet of nauwelijks op te sporen.

Op basis van de ligging in de laatmiddeleeuwse ontginningsas geldt voor het zuidelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (nederzettingsresten) uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Op grond van de ontginning omstreeks de 13e eeuw dient in het overige deel van het plangebied tevens rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van overige archeologische resten uit de Late Middeleeuwen, zoals gebruiksvoorwerpen en sporen van agrarisch grondgebruik uit deze periode (greppels, kuilen e.d.). Dergelijke archeologische resten worden verwacht in de bovenste lagen van het klei-op-veengebied binnen circa 1 m Mv, maar zijn met een booronderzoek niet of nauwelijks op te sporen.

Verder wordt dat in de diepere ondergrond afzettingen rivierduinen verwacht, waarvoor een zeer hoge archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen vanaf het Laat Paleolithicum tot aan het moment van verdrinking van het rivierduin geldt. Vindplaatsen uit het Laat Paleolithicum/Mesolithicum op rivierduinen zullen zich kenmerken als (zeer) kleine kampementen met een dunne vondstspreading van vuursteen. Met een booronderzoek zijn dergelijke complextypen nauwelijks op te sporen. Bewoning van een rivierduin kan zich ook kenmerken door de aanwezigheid van humeuze afvallagen langs de flanken van het duin met daarin indicatoren zoals houtskool, (on)verbrand bot, vuursteen en dergelijke. Afwezigheid van dergelijke afvallagen betekent echter niet dat een vindplaats kan worden uitgesloten.

Op grond van de historische kaarten worden in het zuidelijk deel van het plangebied, direct aan de Kerkweg, overblijfselen (funderingen) van twee gebouwen uit Nieuwe tijd in het plangebied verwacht. In het overig deel van het plangebied, met name op de percelen die in gebruik waren als erf en/of tuin, kunnen erfstructuren, perceelsgreppels en dergelijke aanwezig zijn uit deze periode. Om het verwachtingsmodel te toetsen en aan te vullen, wordt een verkennend veldonderzoek door middel van boringen noodzakelijk geacht.

Verkennd veldonderzoek

Op basis van het archeologisch vooronderzoek is geconstateerd dat vervolgonderzoek in de vorm van boringen nodig is. In dit nader onderzoek¹¹ wordt melding gemaakt van de volgende resultaten:

Tijdens het onderzoek is de bodemopbouw en de mate van recente verstoringen van de bodem van het plangebied in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied in het recente verleden tot een diepte van tenminste 0,5 m –mv is verstoord en plaatselijk wel tot 2,5 –mv. Hieronder zijn de kom- en oever- / geulafzettingen van de Alblasstroomgordel aangetroffen. In de oeverafzettingen kunnen archeologische resten verwacht worden. Voor dit deelgebied blijft de middelhoge archeologische verwachting voor resten uit de periode Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen gehandhaafd. Ter hoogte van de voormalige historische bebouwing langs de Kerkweg is vanaf 55 cm –mv een vindplaats in de vorm van een cultuurlaag aangetroffen. Hier kunnen de overblijfselen (funderingen) van deze twee gebouwen

¹¹ RAAP, Plangebied Plantageweg 35 in Alblasterdam, gemeente Alblasterdam, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek, 17 maart 2016.

nog aanwezig zijn. Direct rondom de funderingen worden resten van erfstructuren zoals kullen, waterputten, beerputten, greppels en dergelijke verwacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek worden in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstappen noodzakelijk geacht. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in het noorden van het plangebied, in de zone met komafzettingen waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. Indien in het zuidelijke deel van het plangebied alsnog bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper zijn dan 0,5 m –mv, wordt ophoging van de gronden danwel vervolgonderzoek aangeraden. Van dergelijke plannen is echter nu geen sprake.

4.8.3 Cultuurhistorie

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

Voorliggend plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De voormalige bebouwing behoorde echter niet tot de lijst met beeldbepalende zaken en is inmiddels gesloopt. De nieuwe plannen zijn in overleg met de monumentencommissie tot stand gekomen, teneinde zo goed mogelijk aan te sluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. Door de sloop van een niet in de omgeving passend bedrijf, kan met de nieuwe bebouwing juist recht worden gedaan aan de doelstellingen van het beschermd dorpsgezicht.

4.8.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

4.9 Niet Gesprongen Explosieven

4.9.1 Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog Niet Gesprongen Explosieven (NGE) in de (water)bodem aanwezig zijn.

4.9.2 Toetsing

Om in beeld te brengen of in het plangebied niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn, is een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA) uitgevoerd. De PRA betreft een be-

oordeling van de risico's van de op basis van het vooronderzoek te verwachten Conventionele explosieven in het gebied.

Conclusie van het onderzoek is dat in het noordelijke deel van het plangebied zonder risico de voorgenomen (grond)werkzaamheden op reguliere wijze kunnen plaatsvinden zonder risico. In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een opsporing naar vliegtuigbommen aanbevolen in verband met aan te leggen riolering. Voor overige werkzaamheden zijn geen vervolgstappen nodig.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de aanbevolen vervolgstappen voor zijn rekening te nemen.

4.9.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft niet-gesprongen explosieven.

4.10 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

4.10.1 Algemeen

Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een regionale behoefte en dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg heeft, dat dit uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken regio leidt.

4.10.2 Beleid

Voor een beschrijving van de inhoud en de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt verwezen naar paragrafen 3.1.3. en 3.2.2. (rijks- en provinciaal beleid).

In maart 2014 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam ingestemd met de regionale detailhandelsvisie Drechtsteden. In deze visie wordt geconstateerd dat het centrum van Alblasserdam van oudsher twee winkelgebieden kent: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is teveel versnipperd winkel-aanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen. Voor de dagelijkse sector wordt in Alblasserdam nog ruimte gezien maar wordt ook verplaatsing voorgestaan. In dat kader is verplaatsing van de Dirk-vestiging naar het centrum benoemd.

4.10.3 Detailhandel

Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte aan het geboden programma. In het navolgende vindt deze toets plaats. Voorts is onderzocht wat de distributieplanningologische effecten zijn van het toestaan van detailhandel in het plangebied. Het toelaten van detailhandel mag immers niet leiden tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken regio.

Door adviesburo Kardol is in juli 2013 hiertoe een distributieve effectenstudie naar de verplaatsing en schaalvergroting van de beoogde supermarkt uitgevoerd¹². Deze verkenning is geactualiseerd in oktober 2015¹³. In het onderzoek is de huidige marktsituatie van supermarkten in Alblasserdam onderzocht, is vervolgens bekeken welke distributieve ruimte nog aanwezig is in de kern en is onderzocht wat de effecten zijn van de verplaatsing en vergroting van Dirk van de Broek op de detailhandelssituatie in Alblasserdam.

Huidige marktpositie van de supermarkten in Alblasserdam

Bij het verkrijgen van inzicht over de noodzaak van de verplaatsing van de Dirk van den Broek en de invulling van het achterblijvende pand aan de Sportlaan in Alblasserdam, is het van belang eerst inzicht te hebben in de huidige structuur van de supermarktsector in Alblasserdam. In Alblasserdam is thans een vijftal supermarkten gevestigd met een gezamenlijke winkeloppervlakte van ca. 3.950 m² WVO.

De volgende opmerkingen worden gemaakt over de supermarktsector in Alblasserdam:

- Er zijn vijf verschillende supermarktformules in de kern.
- Alle supermarktsegmenten zijn vertegenwoordigd in Alblasserdam (service, prijs en discount).
- De vijf supermarkten zijn verspreid gelegen over de kern.
- Er zijn op dit moment twee supermarkten in het centrum gevestigd (AH en Lidl).
- Van de vijf supermarkten hebben drie een lokale en zelfs een bovenlokale winkel-functie (AH, Dirk en Lidl).
- Twee supermarkten (Coop en MCD) hebben voornamelijk een buurtverzorgende functie.
- Ondanks de beperkte winkelmaat is de Dirk van den Broek momenteel marktleider in Alblasserdam, direct gevolgd door de Albert Heijn.

Op basis van een verkenning van de aanwezige supermarkten in Alblasserdam worden in het onderzoek de volgende conclusies getrokken:

- In Alblasserdam zijn vier supermarkten met een incourante en/of niet toekomstbestendige winkelmaat. De vijfde plaatselijke supermarkt, Albert Heijn, heeft ook geen gunstige winkelmaat.

¹² Adviesburo Kardol, 18 juli 2013, Alblasserdam – Distributieve effectenstudie Verplaatsing en schaalvergroting Bas van der Heijden, bo.090.docx.

¹³ Adviesburo Kardol, 19 oktober 2015, Alblasserdam – Distributieve een markttechnische achtergronden, bo.229.docx.

- Eigenlijk voldoet het merendeel van de plaatselijke supermarkten niet meer aan de eisen die de moderne consument van haar supermarkten eist.
- Bijzonder is het dat de Dirk van den Broek, met een volstrekt te kleine winkelmaat en gelegen op een ‘buurtwinkelplek’ wel de plaatselijke marktleider is.

Zoals aangegeven hebben vier supermarkten in Alblasterdam een incurante maatvoering. Dit wil zeggen dat de Coop, Lidl, MCD en Dirk van den Broek geen toekomstbestendige winkelsetting meer hebben. Deze negatieve beoordeling van de winkelsetting is gezien vanuit de rol die deze supermarkten vervullen en het type supermarkt. Naast de winkelmaat zijn er voor de bovenlokaal functionerende Dirk van den Broek te weinig parkeerplaatsen en het laden en lossen vindt plaats op de openbare weg. Daarnaast is deze winkel op een solitaire plek gelegen buiten het centrum. Dit wil zeggen dat andere winkels in Alblasterdam niet kunnen meeliften op de trekkracht van deze belangrijke supermarkt. Ook de MCD kampt als full-service supermarkt met een groot ruimtegebrek, maar daarnaast zijn er ook andere negatieve ruimtelijke condities zoals een verscholen ligging, zeer matige bereikbaarheid, matige vormgeving laden en lossen en onvoldoende parkeerplaatsen. De discounter Lidl en ook de buurtsupermarkt Coop kampen vooral met een ruimtegebrek. Het functioneren van deze winkels en daarmee de verzorgende functie voor Alblasterdam en in het geval van Dirk van den Broek ook voor de omliggende regio staat onder druk. Met de plannen voor de komst van de Dirk van den Broek in het plangebied worden de ruimtelijke condities van de Dirk van den Broek sterk verbeterd. Voor de toekomst zal een oplossing voor de MCD, Coop en Lidl moeten worden gezocht (zie verderop).

Huidige distributieve ruimte

Om te kunnen beoordelen de effecten zijn van de verplaatsing en vergroting van Dirk van der Broek, moet eerst worden verkend of er nog distributieve ruimte is voor supermarkten in Alblasterdam en zo ja, hoeveel ruimte er is.

In 2013 is de distributieve ruimte berekend voor de supermarktsector in Alblasterdam, destijds in het kader van de verplaatsing van de Bas van der Heijden, nu Dirk van den Broek. Toen bleek dat er, met de vijf supermarkten, sprake was van een hoge lokale binding van 92% en eveneens een hoge toevloeiing van 22,5%. Niet alleen hadden de supermarkten een goede grip op de lokale bestedingen, maar was er ook een hoge aantrekkingskracht op de omliggende regio. De distributieve ruimte in de supermarktsector in Alblasterdam bedroeg in 2013 ca. 1.160 m² WVO.

In 2013 was er een opvallend hoge vloerproductiviteit te zien in de supermarktsector. Dit wil zeggen dat de aanwezige supermarkten, met name Albert Heijn en Dirk van den Broek een zeer hoge omzet per m² realiseerden. In het geval van Dirk van den Broek (toen Bas van der Heijden) was er zelfs een prestatie die 2,5 x hoger dan de normvloerproductiviteit lag. Een extreme situatie destijds en daarmee ook een kwetsbare situatie.

In 2015 is deze situatie opnieuw bekeken en kan het volgende beeld worden geschetst van de distributieve mogelijkheden in Alblasterdam. De distributieve verhoudingen wijken licht af van die in 2013, dat heeft te maken dat enkele winkels nageenog aan hun top zitten en op de huidige locatie zich niet veel verder kunnen ontwikkelen (met name Dirk van den Broek en MCD). In de afgelopen periode van twee jaar zijn basiscijfers, zoals bestedingen en vloerproductiviteitscijfers, veranderd. In

2015 is de 'vraagzijde' nog steeds groter dan de 'aanbodzijde'. In de praktijk zal dit betekenen dat de vloerproductiviteit hoger is dan de normvloerproductiviteit. De distributieve ruimte bedraagt thans ca. 1.270 m² WVO op basis van het huidige inwonertal van 19.849 van Alblasserdam. Uitgaande van de schaalvergroting van de Dirk van den Broek van ca. 900 m² WVO naar ca. 1.600 m² WVO, is er per saldo een toename van 700 m² WVO. Hiermee resteert er nog een distributieve ruimte van 570 m² WVO.

Toekomstige distributieve ruimte

Voor de becijfering van de toekomstige distributieve ruimte, horizon 2020, zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden. Wel is er rekening gehouden met een groter aantal inwoners in het lokale verzorgingsgebied (op basis van de Primos prognoses) en een gewijzigde kooporiëntatie.

Anno 2020 zal de distributieve ruimte verder toenemen tot ca. 1.358 m² WVO. Minus de voorgenomen uitbreiding van de Dirk van den Broek van ca. 700 m² WVO resteert er dan nog ca. 658 m² WVO voor andere plannen. Overigens zullen de totale omzetmogelijkheden slechts beperkt toenemen na de verplaatsing en uitbreiding van de Dirk van den Broek. De vloerproductiviteit ofwel omzet per vierkante meter zal daarentegen licht gaan dalen met name bij de Dirk van den Broek zelf tot een meer 'normaler' niveau.

Effecten verplaatsing en schaalvergroting van Dirk van den Broek op het functioneren van het supermarktaanbod in Alblasserdam

De omzeteffecten vanwege de schaalvergroting van de Dirk van den Broek op de andere lokale aanbieders in de dagelijkse sector zullen vrijwel nihil zijn. Ten eerste is er sprake van voldoende distributieve ruimte in Alblasserdam, zowel nu als in de toekomst. Daarnaast functioneert deze Dirk van den Broek bovenmatig, dit wil zeggen dat er een extreem hoge omzet per vierkante meter winkelruimte is. Dit duidt er op dat de huidige supermarkt volstrekt te klein is voor de gemiddeld behaalde omzet. In feite zal de beoogde schaalvergroting grotendeels benut worden voor de verbetering van de interne circulatieruimte voor de winkelbezoeker én het creëren van meer ruimte voor de presentatie van de artikelen. Verwacht wordt dat de gemiddelde omzet van deze supermarkt, door de geplande schaalvergroting, slechts beperkt zal gaan toenemen, hetgeen betekent dat de vloerprestaties (de omzet per m² winkelruimte) iets zullen gaan afnemen tot meer 'normale' proporties. Met andere woorden: de omzeteffecten van een vergrote Dirk van den Broek op het overige supermarktaanbod van Alblasserdam zullen verwaarloosbaar zijn.

Ruimtelijke effecten verplaatsing en schaalvergroting van Dirk van den Broek

De vraag of de verplaatsing van de Dirk van den Broek zal leiden tot winkelleegstand, is een belangrijke overweging in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds winkelleegstand, die ontstaat door de voorgenomen plannen van de Dirk van den Broek en anderzijds winkelleegstand, die ontstaat doordat de locatie aan de Sportlaan niet meer wordt ingevuld.

Wat betreft het eerste type leegstand wordt het volgende opgemerkt. De supermarktsector in Alblasserdam draait nu 'op de toppen van haar kunnen', er is een zeer grote omzet per vierkante meter. Uitbreiding van gevestigde aanbieders en dan met name de Dirk van den Broek is noodzakelijk om ook in de toekomst de consument adequaat te kunnen bedienen. Gezien de grote distributieve ruimte zullen er geen ongewenste

verschuivingen gaan plaatsvinden, winkelleegstand vanuit de gedachte van distributieve verstoring is dan ook bij de schaalvergroting van de 'Dirk' geenszins aan de orde.

Wat betreft het tweede type leegstand het volgende. Zoals bovenstaand is aangegeven zijn er mogelijkheden voor een reallocatieprogramma van de MCD vanuit de oostkant van Alblasserdam. De locatie Sportlaan zou daarvoor een uitermate geschikte locatie zijn, zodat deze opnieuw zal worden ingevuld. Ook zijn er andere geschikte winkelformules aanwezig. Structurele leegstand is voor de locatie Sportlaan dan ook niet te verwachten.

Achterblijvende supermarktllocatie(s)

Het aantal supermarkten in Alblasserdam verandert niet met dit bestemmingsplan. Het gaat hier om een verplaatsing van een bestaande supermarkt (Dirk) welke momenteel gevestigd is aan de Sportlaan in Alblasserdam. De achterblijvende locatie zal, naar het zich laat aanzien, worden ingevuld door een andere (bestaande) supermarkt (MCD), welke zich momenteel midden in een woonwijk bevindt. Genoemde verplaatsing maakt daarmee onderdeel uit van een meer omvattender beweging die met de verplaatsing van één supermarkt kan worden ingezet en bewerkstelligd. De vrijkomende ruimte van ca. 900 m² wvo van de bestaande Dirk-vestiging zal hierdoor worden ingevuld door een andere, midden in een woonwijk gelegen, bestaande supermarkt (MCD). De alsdan vrijkomende ruimte (ca. 500 m² wvo) van deze laatstgenoemde supermarkt MCD zal worden gesaneerd of het zal in ieder geval in planologisch-juridische onmogelijk worden gemaakt dat deze ruimte nog voor detailhandels-doeleinden kan worden aangewend. Gedacht kan worden aan het nemen van een voorbereidingsbesluit voor bedoelde locatie. Betrokken marktpartijen Dirk en MCD zijn momenteel in onderhandeling over de voorwaarden waaronder de MCD de huidige vestiging van Dirk kan betrekken. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de achterblijvende MCD locatie zal worden gesaneerd. Naast een toevoeging van detailhandelsmogelijkheden met dit bestemmingsplan wordt door sanering van een achterblijvende locatie uiteindelijk 500 m² onttrokken aan de Alblasserdamse winkelvoorraad.

4.10.4 Woningbouw

De realisatie van maximaal 28 appartementen in het plangebied past binnen de doelstellingen van de Nota Wonen Alblasserdam. Tevens zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de realisatie van deze woningen. Gezien de ligging van de locatie in stedelijk gebied, wordt hiermee ook wat betreft de woningbouw voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.10.5 Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan de komst van een supermarkt met dagwinkels aan de Plantageweg. Hierbij wordt ingezet op een nieuwe supermarkt met ongeveer 1.600 m² WVO aan vloeroppervlak (maximaal 2.050 m² BVO), hetgeen een toekomstbestendige omvang is en mogelijkheden biedt voor realisatie van een moderne supermarkt.

In het voorgaande is aangetoond dat geen sprake is van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau in Alblasterdam. Daarnaast zal de komst van de supermarkt in het plangebied geen ongewenste ruimtelijke effecten elders hebben. Met de ontwikkeling van een supermarkt en woningen wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het aspect distributieplanologie / het behoeftevraagstuk vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Door Goudappel Coffeng is in juli 2013 een verkeerskundige verkenning voor de ontwikkeling uitgevoerd¹⁴. Hierin is onder andere ingegaan op de locatiekeuze voor de supermarkt met betrekking tot verkeer- en parkeeraspecten (zie paragraaf 5.2). In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeersaspecten voor het plangebied.

Verkeersafwikkeling

De ontsluiting van de supermarkt en woningen vindt plaats rechtstreeks op de Plantageweg, ter hoogte van de bestaande aansluiting naar het parkeerterrein naast het pand Plantageweg 29 (foto Teunissen). Op de navolgende afbeelding is met een blauwe pijl aangegeven waar de ontsluiting op de Plantageweg wordt gerealiseerd.



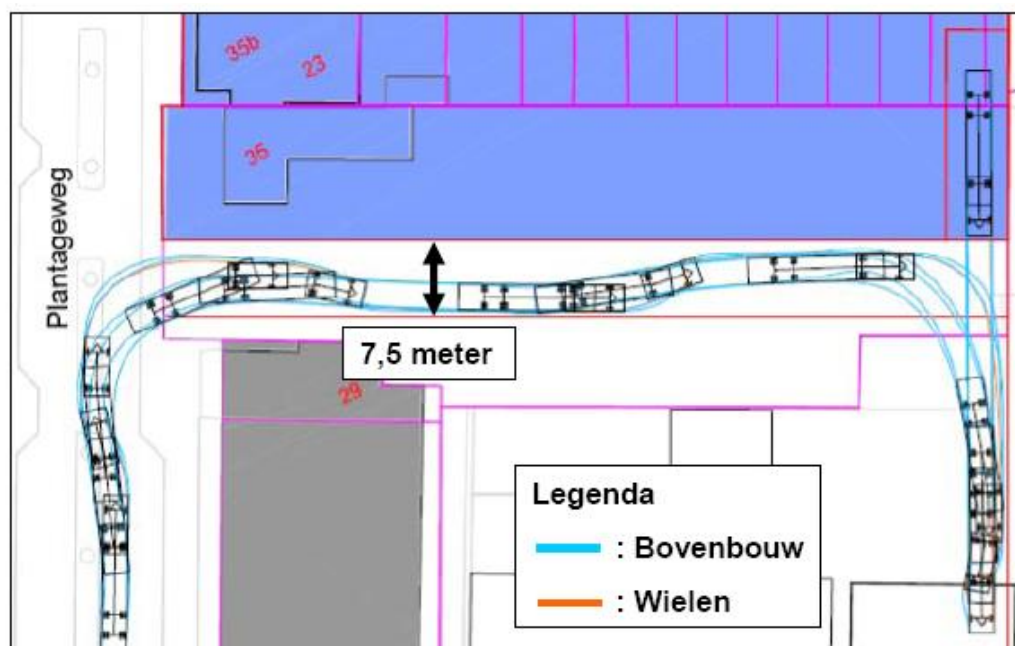
Huidige inrichting Plantageweg en locatie aansluiting geplande ontwikkelingen, gezien vanuit het noorden

¹⁴ Goudappel Coffeng, 19 juli 2013, Verkeerskundige verkenning ontwikkeling supermarkt Alblasterdam, kenmerk: BOR051/Nbc/0144.

De Plantageweg heeft de functie en vormgeving van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Ter hoogte van de aansluiting van de ontwikkellocatie zijn de rijbanen gescheiden. Fietsverkeer wordt gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Op basis van het huidige wegprofiel en menging van auto- en fietsverkeer is een verkeersintensiteit van maximaal circa 6.000 mvt/etmaal acceptabel. In de huidige situatie maken circa ter hoogte van de ontwikkellocatie 6.200 mvt/etmaal gebruik van de Plantageweg. De verkeersintensiteit zit in de huidige situatie aan de bovenkant van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit. Naar verwachting zal het verkeer van en naar het plangebied gebruik maken van de Plantageweg. Daarmee zal de verkeersintensiteit toenemen naar circa 8.500 mvt/etmaal. In overleg met de gemeente zal hiervoor naar een oplossing gezocht moeten worden. Een mogelijke oplossing is het opschalen van de functie van de weg naar gebiedsontsluitingsweg en de vormgeving hierop aanpassen (aanbrengen van fietsvoorzieningen). Alternatief is trachten de huidige verkeersdruk omlaag te brengen door het nemen van netwerkmaatregelen. De mogelijke maatregelen worden nader onderzocht.

Bevoorrading detailhandel

De bevoorrading voor de detailhandel op de locatie bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied. Deze wordt bereikt vanaf de Plantageweg via het parkeerterrein. Op de navolgende afbeelding wordt de bevoorrading schematisch weergegeven.



Wijze van bevoorrading detailhandel

Tussen de zijgevel en de parkeerplaatsen, die aan de zuidzijde van het plangebied worden voorgesteld, zit een rijbaan met een breedte van 7,5 meter. Dit is voldoende voor de combinatie van een inrijdende vrachtwagen en een tegemoetkomende personenauto. Om het inrijden mogelijk te maken dient de middenberm op de Plantageweg aangepast te worden. Tevens dient er op deze weg een boom te worden verwijderd (zie voorgaande afbeelding).

Ook voor de uitgaande beweging is het noodzakelijk dat de middenberm op de Plantageweg wordt aangepast en overrijdbaar wordt gemaakt voor vrachtverkeer. Wanneer dit het geval is levert de uitrijdende beweging geen problemen op.

4.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Door Goudappel Coffeng is in januari 2015 een parkeerbalans opgesteld voor de ontwikkeling¹⁵.

Het programma bestaat uit:

- 2.500 m² BVO winkels, waarvan een supermarkt van maximaal 2.050 m² BVO en maximaal 450 m² BVO 'losse winkels';
- 14 startersappartementen;
- 11 'gewone' appartementen;
- 3 grondgebonden appartementen;

De gemeente Alblasserdam beschikt niet over vastgestelde gemeentelijke parkeernormen. De berekening van de parkeervraag voor de verschillende geplande functies is daarom gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers¹⁶. Binnen de CROW parkeerkencijfers is een bandbreedte beschikbaar. Er is uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers op basis van een matig stedelijk gebied en de stedelijke zone 'schil centrum'. De navolgende tabel laat de gehanteerde CROW-parkeerkencijfers voor de verschillende functies zien.

functie	functie CROW	CROW parkeerkencijfer	eenheid
supermarkt	fullservice supermarkt	4,0-4,7 ^a	per 100 m ² bvo
losse/overige winkels	wijkcentrum (klein)	3,8	per 100 m ² bvo
startersappartementen ^{**}	huur, etage, midden/goedkoop	1,2	per woning
'gewone' appartementen ^{**}	koop, etage, midden	1,6	per woning
grondgebonden appartementen ^{**}	koop, etage, duur	1,7	per woning

^a Omdat niet bekend is welk type supermarkt wordt gerealiseerd, is gerekend met een bandbreedte van de parkeerkencijfers voor een fullservice supermarkt prijsniveau middelhoog/hoog (bijvoorbeeld Plus) en middellaag/laag (bijvoorbeeld Jumbo).

^{**} Bij de functie wonen (appartementen) is onderscheid gemaakt naar een parkeerkencijfer voor bewoners en voor bezoek. Van het parkeerkencijfer wordt 0,3 parkeerplaats toegerekend aan bezoek. De reden hiervoor is dat de aanwezigheidspercentages voor deze delen verschillend zijn.

Met behulp van de CROW-aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dubbelgebruik. In de navolgende tabel staan voor de verschillende functies de aanwezigheidspercentages voor de verschillende momenten van de week weergegeven. Voor de verschillende typen appartementen zijn de aanwezigheidspercentages hetzelfde.

functie	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
supermarkt	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
losse/overige winkels	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
appartementen bewoners	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
appartementen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%

¹⁵ Goudappel Coffeng, 22 januari 2015, Parkeerbalans supermarktontwikkeling Alblasserdam, kenmerk: BOR064/Nbc/0163.02.

¹⁶ CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317.

In de navolgende tabel is de parkeerbalans als gevolg van de ontwikkeling voor de verschillende momenten weergegeven.

functie	ongewogen*	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
supermarkt	80/94	48/56	32/38	64/75	0/0	80/94	32/38	0/0
losse winkels	15	9	1	11	0	15	0	0
startersappartementen	13	6	11	10	13	8	10	9
'gewone' appartementen	14	7	13	11	14	9	11	10
grondgebonden appartementen	4	2	4	3	4	3	3	3
bezoek woningen	8	2	7	6	0	5	8	6
totale parkeervraag**	135/149	75/83	69/74	106/118	32/32	119/133	66/71	28/28
parkeeraanbod	126	126	126	126	126	126	126	126
verschil t.o.v. huidige situatie	-9/-23	51/43	57/52	20/8	94/94	7/-7	60/55	98/98

* Ongewogen bedraagt de parkeervraag zonder rekening te houden met dubbelgebruik.

** Deze optelling kan afwijken van de optelling van de afzonderlijke parkeervraag vanwege afrondingsverschillen

Op zaterdagmiddag, het maatgevende moment, bedraagt de parkeervraag 119 tot 133 parkeerplaatsen. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van 126 parkeerplaatsen op maaiveld. Omdat niet bekend is welk type supermarkt wordt gerealiseerd, is gerekend met een bandbreedte van de parkeerkencijfers voor een fullservice supermarkt prijsniveau middelhoog/ hoog (bijvoorbeeld Plus) en middellaag/laag (bijvoorbeeld Jumbo). Afhankelijk van het type supermarkt is er op zaterdag sprake van een overschot van 7 parkeerplaatsen tot een tekort van 7 parkeerplaatsen (worst-case). Op de overige momenten is de netto toevoeging van 126 parkeerplaatsen voldoende om de parkeervraag van de functies binnen de ontwikkeling te faciliteren.

Aangezien het theoretische tekort van 7 parkeerplaatsen (in het geval er een fullservice supermarkt in de categorie middellaag/laag wordt gerealiseerd) minimaal is en slechts op één dagperiode in de week voor kan komen, zullen de nieuwe functies binnen het plangebied naar verwachting geen onevenredige gevolgen hebben op de parkeerdruk in de omgeving.

4.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Technische infrastructuur

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch-plaanologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie, die al enige jaren (grotendeels) braak ligt. Bogor projectontwikkeling is voornemens om op deze locatie een supermarkt (maximaal 2.050 m² BVO) en dagwinkels (maximaal 450 m² BVO) te realiseren. De supermarkt betreft een Dirk van den Broek, die hiertoe wordt verplaatst vanaf de Sportlaan en hierdoor kan worden uitgebreid. Naast de supermarkt en dagwinkels worden nog maximaal 28 appartementen gerealiseerd.

5.2 Locatiekeuze

Algemeen

Voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Dirk van den Broek-supermarkt (inclusief dagwinkels) naar het centrum kwamen drie locaties in aanmerking:

- ‘Wipmolen’ (locatie Zeevaartschoollaan/Dam/Cortgene);
- ‘Makado-Centrum’ (locatie hoek Wilde Woutstraat/Zeilmakerstraat);
- ‘Plantageweg’ (locatie hoek Cornelis Smitstraat).

Deze drie locaties liggen op korte afstand van elkaar en zijn alle gesitueerd in of aan de rand van het centrum van Alblasterdam. Op de navolgende afbeelding worden de drie locaties weergegeven.



Drie mogelijke locaties voor verplaatsing van de Supermarkt

Deze locaties zijn beoordeeld wat betreft de distributie-planologische geschiktheid (zie tevens paragraaf 4.10) en de verkeerskundige geschiktheid (zie tevens paragraaf 4.11). Voor de distributie-planologische geschiktheid is gebruik gemaakt van het eerder genoemde onderzoek van adviesburo Kardol uit juli 2013. Voor de verkeerskundi-

ge geschiktheid is gebruik gemaakt van het eerder genoemde onderzoek van Goudappel Coffeng uit juli 2013.

Distributie-planologie

De locatie 'Wipmolen' is gelegen aan de zuidkant van het centrumgebied van Alblasserdam, alwaar voorheen een sociaal cultureel centrum was gevestigd. Het betreft hier een locatie onderaan de dijk, hetgeen niveauverschillen bij de toegankelijkheid zal opleveren. Er is bij de locatie 'Wipmolen' geen directe functionele, ruimtelijke of visuele samenhang met de winkels aan de Dam/Cortgene. De locatie ligt aan de achterzijde van de winkels. De locatie voorziet o.a. in de realisatie van winkelruimte van circa 2.100 m² BVO.

De tweede locatie is gelegen aan de achterzijde van het Makado-Centrum, grenzend aan de expeditiezijde van de winkels. Momenteel betreft het een locatie met parkeerplaatsen en een speelterreintje. Ondanks de ligging direct bij het winkelgebied is er geen directe functionele, visuele of ruimtelijke relatie met de winkels in het Makado-Centrum (door de ligging met de rug naar de winkels). Er is een ontwikkeling van winkelruimte mogelijk van circa 1.400 m² BVO.

De laatste locatie is gelegen op de hoek van de Cornelis Smitstraat en de Plantageweg aan de oostkant van het centrumgebied. Momenteel is er sprake van een groten-deels braakliggend terrein. De locatie sluit direct aan op de winkels en overige voorzieningen aan de Plantageweg, er is hiermee een functionele relatie. De ruimtelijke en visuele relatie is door de ligging deels achter de winkels, matig. Hier kan circa 2.450 m² BVO aan winkelruimte worden ontwikkeld.

Deze drie locaties hebben allen hun eigen karakter en eigen ruimtelijk-functionele condities. In de navolgende afbeelding zijn de voor een supermarkt belangrijkste elf ruimtelijke en functionele aspecten opgenomen.

Criteria	'Wipmolen'	'Makado'	'Plantageweg'
Beschikbare oppervlakte voor winkel	Voldoende	Onvoldoende	Voldoende
Ligging t.o.v. lokaal marktgebied	Positief	Positief	Positief
Ligging t.o.v. direct omliggende winkels	Matig	Matig	Redelijk
Zichtbaarheid vanaf doorgaande weg	Slecht	Slecht	Matig
Bereikbaarheid (ook vanuit de regio)	Slecht	Matig	Redelijk
Ontsluiting / toegankelijkheid	Matig	Matig	Redelijk
Vindbaarheid supermarkt	Matig	Matig	Redelijk
Parkeerfaciliteiten	Positief	Slecht	Positief
Fysieke aansluiting bij andere winkels	Slecht	Slecht	Redelijk
Visuele samenhang met andere winkels	Slecht	Slecht	Matig
Positief effect voor omliggende winkels	Nauwelijks of geen	Nauwelijks of geen	Positief
Toekomstbestendigheid als supermarktllocatie	Negatief	Negatief	Redelijk
Risicoprofiel vestiging qua functioneren	Matig	Matig	Redelijk tot goed

Verplaatsing Bas van der Heijden (thans Dirk van den Broek) – effectenstudie Beoordeling drie potentiële locaties

De locatie 'Wipmolen' is gelegen achter de winkels aan de Dam/Cortgene, er is geen functionele, fysieke of zichtrelatie met deze winkelstraat. De locatie heeft een verscho-len ligging onderaan de dijk. Een supermarkt op deze locatie zal dan ook geen impuls aan het centrumgebied geven, maar solitair gaan functioneren. De ligging onder aan de dijk heeft ook invloed op de toegankelijkheid en bereikbaarheid, dit kan leiden tot verkeersopstoppen in het gebied. Het voordeel van deze locatie is de te ontwikke-len winkelmaat op deze locatie. Tenslotte dient vermeld te worden dat de locatie

'Wipmolen', gezien vanuit de kritische ruimtelijke vestigingscondities, niet beschouwd kan worden als een courante supermarktllocatie, noch als een toekomstbestendige winkelplek. Het centrum en specifiek het Makado-Centrum zal geen positief effect krijgen van een supermarkt op deze locatie.

De locatie 'Makado' is weliswaar op korte afstand van het Makado-Centrum gelegen, het betreft hier wel de achterkant van dit winkelcentrum. Er is derhalve geen fysieke en zichtrelatie met de winkels in het centrum aanwezig, noch zijn daar directe fysieke mogelijkheden om deze te realiseren. Cruciaal is dat, ondanks de nabije ligging, het Makado-Centrum niet of nauwelijks een positief effect van een supermarkt op deze plek zal ondervinden. De locatie heeft, gezien de achterkantsituatie, een te veel verscholen ligging. Bezien vanuit de kritische ruimtelijke vestigingscondities is de locatie 'Makado' niet volledig te beschouwen als een courante supermarktllocatie, dit heeft deels te maken met de beschikbare ruimte voor de supermarkt én parkeervoorzieningen en deels met de (auto)toegankelijkheid van deze locatie.

De locatie 'Plantageweg', ligt weliswaar aan de rand van het centrumgebied, er is wel een relatie met andere winkels en commerciële functies aan deze weg. Ook hier geldt dat de visuele en fysieke relatie met de andere functies niet optimaal is. Doordat de ligging deels achter de winkels aan de Plantageweg ligt, is hier sprake van een enigszins verscholen ligging. De plek aan de Plantageweg biedt wel de mogelijkheid om een courante winkelmaat én winkelvorm te realiseren, hetgeen de toekomstbestendigheid van deze winkelplek aanzienlijk zal verhogen. Een belangrijk voordeel van deze locatie is dat de verkeerstrafic, die een grotere supermarkt nu eenmaal genereert, bij de locatie Plantageweg op een meer veilige en efficiënte manier kan worden afgewikkeld.

Alle locaties kennen hun ruimtelijke en functionele voor- en nadelen. Geen van de locaties scoort op alle condities goed. Duidelijk is dat alleen indirect een bijdrage kan worden geleverd aan het verbeteren van het functioneren van het centrum, doordat er bij alle locaties sprake is van een (deels) verscholen ligging. Geen van de locaties ligt in het hart van het centrum met een ligging direct te midden tussen de andere centrumwinkels. Het is essentieel om een toekomstbestendige supermarktllocatie te creëren die, qua winkelmaat en overige ruimtelijke condities, een meerwaarde zal vormen voor de dagelijkse boodschappenfunctie voor de consument.

Bij de afweging van de drie locaties komt de locatie Plantageweg als beste naar voren, ook kunnen ook bij deze locatie enkele kleine ruimtelijke kanttekeningen worden gezet. Deze goede score van de Plantageweg-locatie heeft overigens met name te maken met de functionele combinatie met andere winkels én de relatief goede en veilige bereikbaarheid en toegankelijkheid van het supermarktcomplex.

Verkeerskunde

In het onderzoek van Goudappel Coffeng uit juli 2013 is de geplande ontwikkeling op drie mogelijke locaties verkeerskundig verkend. Per locatie zijn het parkeren, de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van de bevoorrading beoordeeld. In de navolgende tabel staat de beoordeling voor de onderzochte criteria. De locaties zijn beoordeeld ten opzichte van de huidige situatie en tekstueel onder de tabel ten opzichte van elkaar. Voor de Makado-locatie zijn twee modellen beoordeeld.

criteria	Makado-locatie		Wipmolenlocatie	Plantageweglocatie
	model 1	model 2		
parkeerbalans	onvoldoende	onvoldoende	onvoldoende	voldoende, mits parkeerdek wordt gerealiseerd
toename verkeersintensiteit t.o.v. huidig	veel	veel	veel	matig
ontsluiting auto-verkeer	slecht	slecht	slecht	matig
bereikbaarheid locatie expeditie-verkeer	slecht	slecht	slecht	goed, mits aanpassing middenberm Plantageweg
manoeuvreren expeditieverkeer	eenvoudig	eenvoudig	moeilijk	eenvoudig

Wat opvalt, is dat bij de beoordeling van de locaties elke locatie op één of meerdere punten negatief is beoordeeld. Verkeerskundig geeft een toevoeging van een functie per saldo een negatief effect, omdat het bijvoorbeeld drukker wordt en de parkeervraag toeneemt. Positieve effecten, zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, maken geen deel uit van de verkeerskundige verkenning.

De Makado-locatie en Wipmolenlocatie zijn op alle criteria slecht tot zeer slecht beoordeeld. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het parkeeraanbod op de Makadolocatie in beide modellen af en de parkeervraag toe. Op de Wipmolenlocatie worden ten opzichte van de huidige situatie 8 parkeerplaatsen toegevoegd, maar is de vraag als gevolg van de ontwikkeling groter. Per saldo verslechtert hierdoor de parkeersituatie op alle onderzochte momenten. Op de Plantageweglocatie is het parkeren in balans. Op het maatgevend moment, de zaterdagmiddag, is er een licht overschot van 3 parkeerplaatsen. Het is echter op basis van het parkeeraanbod niet mogelijk voor de bewoners van de woningen exclusiviteit te garanderen.

De Makado-locatie wordt bereikt via de Zeilmakersstraat. Dit is een erftoegangsweg, waarop een maximale verkeersintensiteit van 3.000 mvt/etmaal acceptabel is. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersintensiteit naar verwachting fors toe. Dit is ongewenst. De Wipmolenlocatie ligt in een woongebied en is enkel te bereiken via woonstraten. Door een omvangrijker programma is de verkeersgeneratie hoger dan op de Makado-locatie. In combinatie met de woonstraten is dit als zeer slecht beoordeeld. De Plantageweglocatie wordt bereikt via de Plantageweg, een erftoegangsweg. De verkeersintensiteit zit in de huidige situatie aan de bovenkant van de maximaal acceptabele verkeersintensiteit. Een toename van de verkeersintensiteit op basis van de huidige vormgeving en functie is ongewenst. Aanpassingen van de vormgeving en/of functie zijn hierop mogelijk, maar dienen in overleg met de gemeente Alblasterdam nader onderzocht te worden.

De Makado-locatie en Wipmolenlocatie worden ook door vrachtverkeer bereikt via smalle woonstraten. Vanwege de beperkte wegbreedte zijn deze straten ongeschikt. Tegemoetkomende personenauto's kunnen een vrachtwagen niet passeren. De Plantageweglocatie is voor vrachtverkeer bereikbaar via de Plantageweg en een weg langs het parkeerterrein op eigen terrein. Bij een voldoende wegbreedte van deze weg (7,5 meter) en een aanpassing van de middenberm op de Plantageweg is deze locatie voor expeditieverkeer toegankelijk.

Op basis van de hiervoor genoemde bevindingen wordt geconcludeerd dat de Plantageweglocatie verkeerskundig de voorkeur geniet.

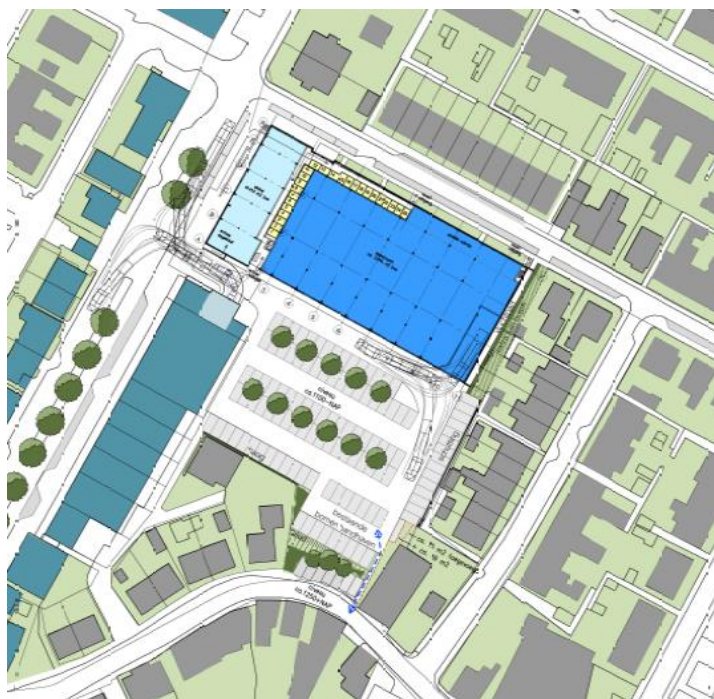
Conclusie

Op basis van de distributieplanologische en verkeerskundige beoordeling van de drie mogelijke locaties, blijkt dat de locatie Plantageweg het meest geschikt is om de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling op de locatie Plantageweg.

5.3 Stedenbouwkundige opzet

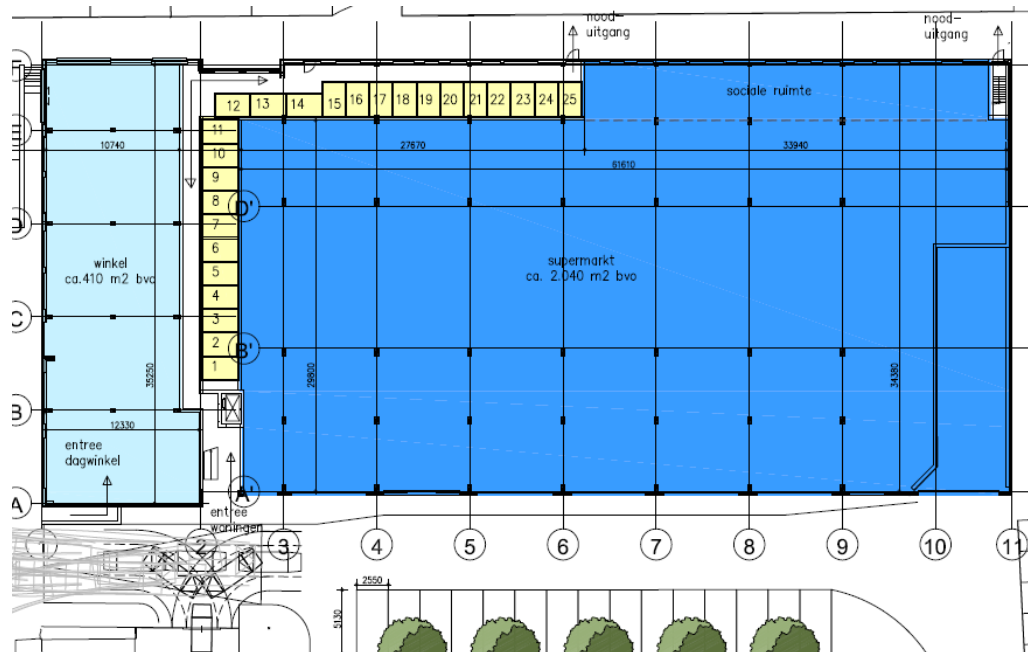
De bebouwing binnen het plangebied zal bestaan uit één gebouw. Dit gebouw wordt gesitueerd in het noorden van het plangebied. Het gebouw grenst aan de Plantageweg en de Cornelis Smitstraat. Ten zuiden van het gebouw wordt een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van de supermarkt, dagwinkels en de woningen.

De navolgende afbeelding geeft de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weer. Voor een impressie van de toekomstige inrichting is daarbij de situatie op de begane grond weergegeven.



Stedenbouwkundige opzet plangebied

De supermarkt en dagwinkels worden op de begane grond gerealiseerd. Hierbij is aansluiting gezocht met de bestaande voorzieningenfuncties die ook aan de Plantageweg voorkomen. De bevoorrading van de winkels vindt inpandig plaats aan de oostzijde van het gebouw (aangegeven in de afbeelding als 'expeditie'). De navolgende afbeelding geeft de situatie van de bebouwing binnen het plangebied op de begane grond weer.



Situering bebouwing, begane grond

Boven de supermarkt en dagwinkels zijn op de eerste verdieping 19 appartementen beoogd. Deze woningen beschikken over een voortuin. De navolgende afbeelding geeft de situatie van de bebouwing op de eerste verdieping weer.



Plattegrond 1^e verdieping

Het gebouw wordt aan de Plantageweg in vier bouwlagen uitgevoerd. In afwijking van de overige bebouwing wordt hier een tweede en derde verdieping gerealiseerd met in totaal ongeveer 6 appartementen. Dit hoogteaccent sluit aan bij de bebouwing aan de Plantageweg, die hoger is dan de overige bebouwing in de omgeving. Een van de woningen (op de afbeelding met W20 aangeduid) wordt met een kap uitgevoerd. De navolgende afbeeldingen geven de situatie van de bebouwing op de tweede en derde verdieping weer.



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond 3e verdieping

De navolgende afbeelding geeft een vogelvluchtimpresie van de toekomstige situatie binnen het plangebied weer.



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het toekomstige straatbeeld nabij het plangebied weer.





Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen wordt invulling gegeven aan de beoogde herstructurering binnen het plangebied. Met de ontwikkeling van de locatie wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van centrum van Alblaserdam.

Met de verplaatsing van de supermarkt naar het centrum kan de supermarkt uitbreiden en heeft daarmee een toekomstgerichte omvang. Het centrumgebied, en specifiek de Plantageweg, profiteert van de trekkracht van de dan dichterbij gelegen supermarkt.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Verbeelding

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

6.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

6.3.1 Bestemmingen

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Gemengd -1

De supermarkt met de dagwinkels en de woningen zijn bestemd als 'Gemengd – 1'. Naast deze functies zijn aan-huis-verbonden beroepen bij de woningen, bijbehorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water, erven en tuinen en paden en wegen toegestaan. Detailhandel mag alleen op de begane grond plaatsvinden.

Het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'.

In de gebruiksregels is opgenomen dat de brutovloeroppervlakte voor de functie supermarkt niet meer mag bedragen dan 2.050 m². Voor de dagwinkels is de brutovloeroppervlakte gemaximeerd op 450 m². Daarnaast is in de gebruiksregels opgenomen dat voor de supermarkt, dagwinkels en woningen moet worden voldaan aan de parkeernormen (zie tevens paragraaf 4.11.2). Deze regel is noodzakelijk omdat met de komst van de Reparatiewet BZK 2014 de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. In de bouwverordening was opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd voor de betreffende ontwikkeling. Om het aspect parkeren voldoende te waarborgen, is hiervoor een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. In de begripsomschrijving is aangegeven aan welke parkeernormen moet worden voldaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Aan de noord- en oostzijde van het beoogde gebouw en aan de Kerkstraat zijn gronden bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen; voet- en fietspaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging; speelvoorzieningen; straatmeubilair; kunstwerken, beeldende kunst; nutsvoorzieningen; ambulante detailhandel en evenementen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

'Waterstaat – Waterkering'

De Kerkstraat, die direct ten zuiden van het plangebied ligt fungeert als regionale waterkering voor deze rivier. De beschermingszone van de waterkering is bestemd als 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen (Gemengd – 1 en Verkeer - Verblijfsgebied) mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering (de primaire waterkering valt hier

samen met de regionale waterkering) en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

6.3.2 Algemene regels

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

Algemene aanduidingsregels

Binnen het gehele plangebied komen de aanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'overige zone – beschermd dorpsgezicht' voor.

In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat de realisering van geluidgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Voor het beschermd dorpsgezicht is in de algemene aanduidingsregels een sloopverbod opgenomen om het beschermde dorpsgezicht te behouden en beschermen. In deze regeling is echter een uitzondering opgenomen voor de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Deze wordt namelijk gesloopt ten behoeve van de planontwikkeling. Het sloopverbod geldt wel voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied.

7 Economische uitvoerbaarheid

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

8 Procedure

8.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 31 juli 2015. Omdat tijdens de procedure is gebleken dat niet alle bijlagen raadpleegbaar waren, is de termijn van de terinzagelegging verlengd met 4 weken. Daardoor heeft het voorontwerp-bestemmingsplan tot en met 28 augustus ter inzage gelegen. Op 14 juli is aanvullend een inspraakavond georganiseerd.

Gedurende de inzage-termijn zijn 7 inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens verzonden aan een aantal wettelijk overlegpartners, zoals genoemd in artikel 3.1.1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

8.3 Zienswijzen

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de zienswijzen verwerkt.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 3: Quick scan externe veiligheid

Bijlage 4: Quick scan flora en fauna

Bijlage 5: Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 6: Watertoets

Bijlage 7: Distributieve effectenstudie 2013

Bijlage 8: Actualisatie distributieve effectenstudie 2015

Bijlage 9: Verkeerskundige verkenning

Bijlage 10: Parkeerbilans

Bijlage 11: Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 12: Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 13: Nota van inspraak en vooroverleg

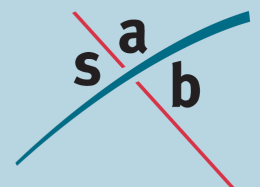
Bijlage 14: Advies provincial commissie detailhandel

Bestemmingsplan

Herontwikkeling Bochanenterrein

Gemeente Alblasserdam

Datum: 18 april 2016
Projectnummer: 140479
ID: NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-on01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd - 1	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	14
3	Algemene regels	15
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	18
4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 11	Overgangsrecht	19
Artikel 12	Slotregel	19

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bochanenterrein' met identificatienummer NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-on01 van de gemeente Alblasserdam.

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 **aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aan-huis-verbonden beroep:**

zie beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):

1.6 **aan-huis-verbonden bedrijf:**

zie bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning):

1.7 **achtergevelrooilijn:**

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd; indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is weergegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- of uitbouwen of bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.8 **afvalinzamelsysteem:**

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.9 **ambulante detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden vanaf een aangewezen standplaats op een vaste dag(en), waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending.

1.10 **ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 **antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

- 1.12 *bebouwing:***
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.13 *bedrijf:***
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.14 *bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning):***
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- 1.15 *begane grond:***
de bouwlaag, waarvan de vloer globaal is gelegen ter hoogte van het voor dat object geldende peil.
- 1.16 *(beperkt) kwetsbaar object:***
objecten als zodanig bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder woningen, gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, hotels, winkels, restaurants en cafés, kantoren, sport- en recreatieterreinen en vergelijkbare functies.
- 1.17 *beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):***
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.
- 1.18 *Besluit externe veiligheid inrichtingen:***
besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).
- 1.19 *bestaand(e situatie):***
a t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
b t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 1.20 *bestemmingsgrens:***
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.21 *bestemmingsvlak:***
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

- 1.22 bijgebouw:**
een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.23 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.24 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.25 bouwlaag, laag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd voor meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.26 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.27 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.28 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.29 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.30 dakkapel:**
doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt.
- 1.31 dakopbouw:**
doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt.
- 1.32 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.33 detailhandel in de dagelijkse goederen:**
detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede bloemisterijen.

- 1.34 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.35 escortbedrijf:**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.
- 1.36 evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, markten, concerten, markten, sportmanifestaties e.d.
- 1.37 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.38 geluidgevoelige objecten:**
woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
- 1.39 geluidzoneringsplichtige inrichtingen:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.40 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- 1.41 kap:**
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.
- 1.42 kelder:**
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.
- 1.43 kunstwerken:**
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.44 nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gas-reduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
- 1.45 onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,75 m boven peil is gelegen.

- 1.46 ondergeschikte bouw(onder)delen:**
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelder-
ingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen,
liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen
van gebouwen.
- 1.47 ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie:**
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als
zodanig mag worden gebruikt.
- 1.48 ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op
ten minste 1,75 m beneden peil.
- 1.49 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal een wand en voorzien
van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.
- 1.50 parkeernormen:**
Het minimum aantal parkeerplaatsen conform de Kencijfers parkeren en verkeersge-
neratie van het CROW, publicatie 317, oktober 2012 of een actuelere versie hiervan,
waarbij moet worden uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers op basis van een
matig stedelijk gebied en de stedelijke zone 'schil centrum'.
- 1.51 peil:**
a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de
hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de
weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing
van de bouw, vermeerderd met 0,2 m;
c indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;
d in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het
afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.
- 1.52 plangrens:**
de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.
- 1.53 productiegebonden detailhandel:**
beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, vanuit een bedrijf dat
die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces,
waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- 1.54 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verlenen van seksuele diensten aan een ander te-
gen vergoeding.
- 1.55 risicovolle inrichtingen:**
een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een
grenswaarde, richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden
aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt
kwetsbare objecten.

1.56 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele diensten worden verleend, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b een seksbioscoop of sekstheater;
 - c een seksautomatenhal;
 - d een seksclub of parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar.

Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

1.57 sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd.

1.58 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d afvalinzamelsystemen.

1.59 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.60 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waarvan de gebouwen in hoofdzaak toegankelijk zijn.

1.61 voorgevelrooilijn:

de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inflaten en voorzieningen ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater.

1.63 Wet geluidhinder:

wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.64 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

- 1.65 woning:**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van huishoudens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand:**
de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
- 2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:**
- a vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - b in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
 - c in geval van her- of nieuwbouw van bebouwing aan een dijk (de onder b bedoelde gevallen) wordt voor de bouwhoogte uitgegaan van het bepaalde onder a.
- 2.3 dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.4 goothoogte van een bouwwerk:**
- a vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - b in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld;
- met dien verstande dat:
- c indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk.
- 2.5 inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.6 oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b detailhandel in dagelijkse goederen;
- c maximaal 28 woningen;
- d aan-huis-verbonden beroepen;
- e kantoren en dienstverlening;
- f aan de functies onder a tot en met e gebonden parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h erven en tuinen;
- i paden en wegen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen.

3.2.2 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1 op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw: 1 m;
 - 2 ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - 3 voor het overige 3 m;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
- e de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestaan gebruik

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a de brutovloeroppervlakte ten behoeve van een supermarkt zoals bedoeld in lid 3.1 onder a niet meer bedragen dan 2.050 m²;
- b de brutovloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen zoals bedoeld in lid 3.1 onder b niet meer bedragen dan 450 m²;

- c binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1 de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;
 - 2 het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - 3 de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- d de functies als genoemd onder lid 3.1 a en b mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de onderliggende bouwlagen;
- e het is verboden de gronden te gebruiken voor een seksinrichting.

3.3.2 Parkeren

Voor de functies als bedoeld in lid 3.1 a tot en met c moet worden voldaan aan de parkeernormen.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.3 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen;
- b voet- en fietspaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- f speelvoorzieningen;
- g straatmeubilair;
- h kunstwerken, beeldende kunst;
- i nutsvoorzieningen;
- j ambulante detailhandel;
- k evenementen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 Gebouwen

- a binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m;
- c de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals: kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b ten behoeve van de andere voorkomende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 5.2 onder b voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen, met inachtneming van het volgende:

- a de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

7.1.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 - 1 de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2 de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen;
- e voor de realisatie van vluchtrappen, mits:
 - 1 de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- f ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

7.1.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 7.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals:

- a overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b toegangen van bouwwerken;
- c stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f balkons en galerijen;
- g luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i kelderingangen en kelderkoekoeken.

7.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig van het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e de ruimte tussen gebouwen.

7.3 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 8 m overschrijden.

7.4 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,5 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

7.5 Onderkeldering

7.5.1 Toepassing

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

7.5.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 7.5.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

7.6 Wegverkeerslawaaï/industrialawaai

De realisering van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 *geluidzone - industrie*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de regeling als bedoeld in lid 7.6.

8.2 *overige zone - beschermd dorpsgezicht*

8.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' dient het beschermde dorpsgezicht behouden en beschermd te blijven.

8.2.2 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) bouwwerken te slopen.
- b Een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd.
- c Het verbod om te slopen zonder vergunning als bedoeld onder a geldt niet:
 - 1 voor zover het betreft voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen in het kader van het regulier onderhoud van het pand;
 - 2 voor het treffen van voorzieningen en het aanbrengen van verbeteringen aan bouwwerken waartoe burgemeester en wethouders hebben aangeschreven;
 - 3 bestaande bouwwerken.
- d Alvorens een vergunning als bedoeld onder a te verlenen wordt voorafgaand een advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c de regels, en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- d de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken tot maximaal 40 m;
 - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - 3 ten behoeve van een vlaggenmast, speelvoorzieningen, een kunstwerk, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 15 m;
 - 4 ten behoeve van de bouw van overige andere bouwwerken tot 10 m;

- e het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 *Afwijking door middel van een omgevingsvergunning*

Eenmalig kan in afwijking van lid 11.1 een omgevingsvergunning worden verleend van voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

11.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 *Overgangsrecht gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

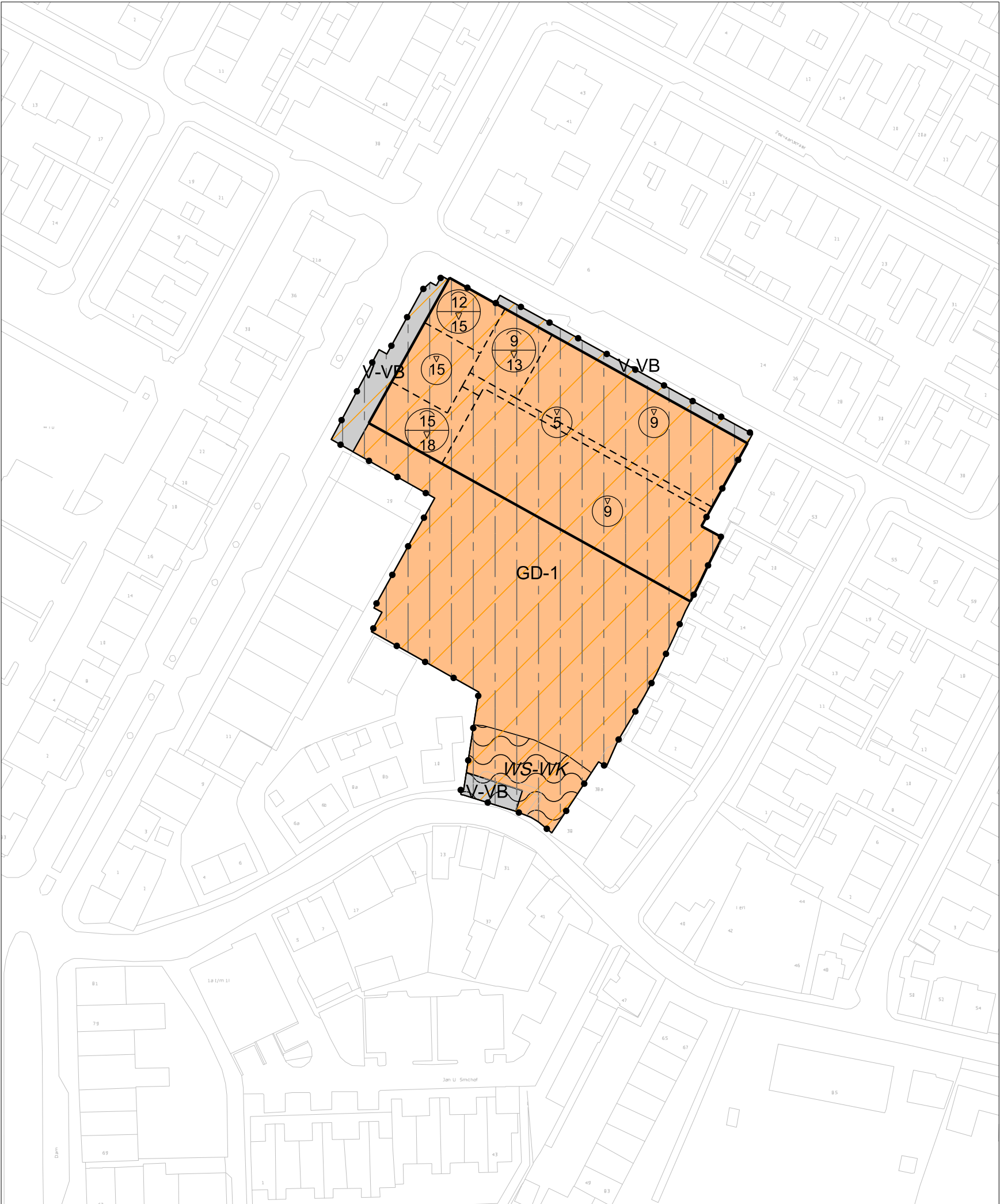
11.7 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

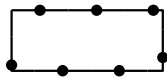
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bochanenterrein'.



LEGENDA

PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN



Gemengd - 1



Verkeer - Verblijfsgebied

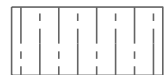


Waterstaat - Waterkering

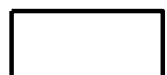
AANDUIDINGEN



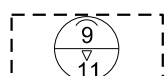
geluidzone - industrie



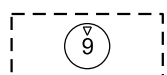
overige zone - beschermd dorpsgezicht



bouwvlak

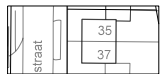


maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

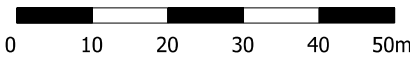


maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING



GBKN- en Kadastrale gegevens



bestemmingsplan **Herontwikkeling Bochanenterrein**

schaal : 1:1.000
formaat : A3
projectnummer: 140479
bladnummer: 1
aantal bladen: 1
identificatiecode : NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-on01

datum : 18-04-2016
datum ondergrond : 16-12-2014
voorontwerp : 13-07-2015
ontwerp : 18-04-2016
vaststelling : -

gemeente **Alblasserdam**

