



Plan

BESTEMMINGSPLAN UITBREIDING DOK 11

vastgesteld

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Uitbreiding Dok 11

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bedrijven en milieuzonering	17
4.2 Externe veiligheid	17
4.3 Verkeer en parkeren	18
4.4 Geluid	21
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Flora en fauna	24
4.7 Archeologie	26
4.8 Bodem	27
4.9 Water	27
4.10 M.e.r. beoordeling	30
4.11 Duurzaamheid	31
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	33
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Opbouw regels	35
6.3 Bestemmingen	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gebruikers van het huidige Dok 11 hebben een ruimtevraag. Uitbreiding van de aanwezige zorg is noodzakelijk om ook naar de toekomst toe binnen Alblasterdam voldoende eerstelijns zorg aanwezig te hebben. Naast het huidige gezondheidscentrum Dok 11 is ruimte beschikbaar waar deze uitbreiding gerealiseerd kan worden. Voorheen stond deze ontwikkeling ook bekend als Dok 12.

Ten behoeve van de realisatie van de uitbreiding van Dok 11 wordt op de hoek van de Parallelweg en de Esdoornlaan in Alblasterdam de bestaande bebouwing gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd waarbij die worden ingericht voor eerstelijns zorg (in de vorm van zorg- en ondersteuningscentrum) en op de eerste, tweede en derde verdieping worden 15 appartementen gerealiseerd.

De realisatie van de eerstelijns zorg is mogelijk binnen de geldende maatschappelijke bestemming (bestemmingsplan Herstelplan Alblasterdam). Maar de realisatie van de 15 appartementen is niet toegestaan binnen de bestemming. Daarnaast is de beoogde nieuwbouw hoger dan de toegestane bouwhoogte en deels buiten het aangewezen bouwvlak gesitueerd. Het planvoornemen is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van de appartementen en de maatvoeringen van het gebouw voor de eerstelijns zorg planologisch mogelijk.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van de appartementen en de maatvoeringen van het gebouw voor de eerstelijns zorg planologisch mogelijk. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de grond verkocht. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om via een binnenplanse afwijking ook appartementen op de begane grond en de eerste verdieping te realiseren in plaats van het zorg- en ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening. Hiermee wordt ruimte geboden om appartementen te realiseren in geval het zorg- en ondersteuningscentrum vertrekt en er geen herinvulling mogelijk is met een (andere) maatschappelijke functie, bijvoorbeeld vanwege het uitblijven van de vraag vanuit de markt naar een dergelijke functie. Ook indien op voorhand de situatie zich onverhoopt voordoeft dat minder zorgfuncties nodig blijken te zijn, kan door middel van de binnenplanse afwijking worden geanticipeerd op deze mogelijke nieuwe situatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Esdoornlaan 2 te Alblasterdam (kadastraal bekend als perceelnummer 2316, sectie C, gemeente Alblasterdam). Het plangebied grenst aan de Esdoornlaan (zuidoostkant), Parallelweg (zuidwestkant), het gebouw Dok 11 (noordkant) en een bestaande watergang (noordoostkant).



Afbeelding ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Herstelplan Alblasserdam', vastgesteld op 31 maart 2015. Het plangebied is hierin bestemd voor 'Maatschappelijk - 1'. De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergeschikte horecavoorzieningen, groenvoorzieningen en water, speelvoorzieningen, erven en tuinen en paden en wegen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan; educatieve, (para)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

De functie wonen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarmee is voor een deel van het planvoornemen (realisatie van woningen) sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming.

In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangewezen bouwvlak mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De nieuwbouw is hoger dan 7 meter en deels buiten het aangewezen bouwvlak gesitueerd. Het planvoornemen is in strijd met de bouwregels.

Het plangebied is ook bestemd voor 'Waarde - Archeologie 5'. Een archeologisch onderzoek is nodig wanneer bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en een omvang van meer dan 500 m² hebben.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied stond een school waar de afgelopen jaren een kinderdagverblijf in was gehuisvest. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Doordat de locatie braak komt te liggen is het mogelijk geworden een nieuw gebouw naast Dok 11 te realiseren en daarmee invulling te geven aan de visie voor de uitbreiding van Dok 11 waarbij een verbinding wordt gelegd tussen het gezondheidscentrum Dok 11 en het nieuwe zorg- en ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening Dok 11. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

De gemeente maakt de herontwikkeling planologisch mogelijk met voorliggend bestemmingsplan. Daarmee wordt de invulling van de visie voor de uitbreiding van Dok 11 ook planologisch mogelijk gemaakt. De grond wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verkocht aan een exploitant, welk het gebouw gaat realiseren. De gemeente huurt de verzorgingsplint van de exploitant en de exploitant verhuurt de appartementen zelf. In de volgende paragraaf wordt het planvoornemen voor de uitbreiding Dok 11 toegelicht.

2.2 Toekomstige situatie

Voor het planvoornemen is een visiedocument opgesteld, hetgeen als Bijlage 2 is bijgesloten. Veel inwoners van Alblasterdam zijn zelfredzaam en zelfstandig. In het gemeentelijk beleid wordt ingezet op het bevorderen van eigen kracht. Sommige (kwetsbare) inwoners beschikken over onvoldoende eigen kracht. Daarom heeft de gemeente verschillende organisaties gevraagd om hen passende ondersteuning te bieden. Inwoners zouden deze organisaties laagdrempelig moeten kunnen vinden en benaderen en hun aanbod geïntegreerd kunnen ontvangen.

Hierbo wil de gemeente een aantal functies binnen het sociaal dorpsnetwerk m.b.t. Wmo, Jeugd- en Participatiewet onderbrengen in een nieuw gebouw naast het huidige Gezondheidscentrum DOK 11, dat een verbinding vormt tussen de nulde en eerstelijnszorg. Dit nieuwe gebouw en samenwerkingsconcept heet uitbreiding Dok 11.

Met de invulling en transformatie van de "Oude bibliotheek" aan de Ieplaan, zijn de doelstellingen van bovengenoemde visie in belangrijke mate gerealiseerd. De uitbreidingbehoefte van de eerstelijns zorg is echter nog niet gerealiseerd. Hierin voorziet de voorgenomen uitbreiding van Dok 11 welke met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd.

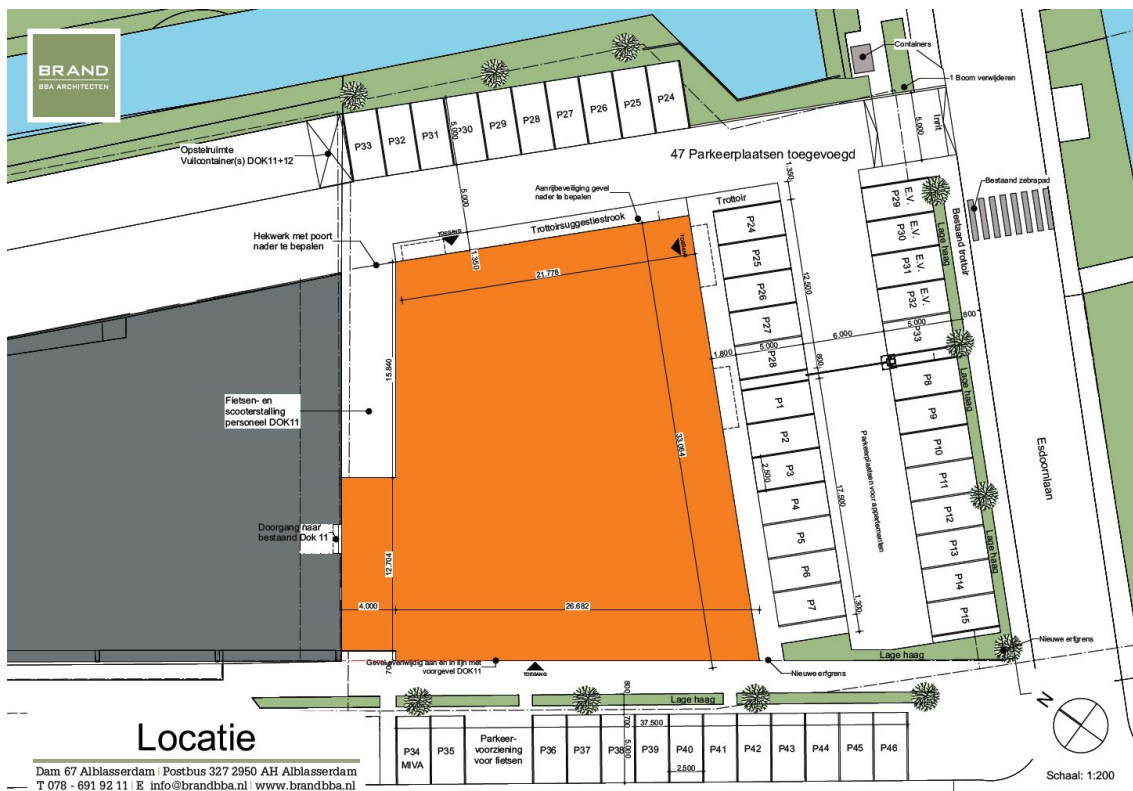
Voor nu wordt het planvoornemen ingevuld door onder andere een huisarts, tandarts en een apotheek. Boven op het nieuwe zorgcentrum worden nieuwe woningen gerealiseerd.

Planvoornemen

In het plangebied wordt nieuwbouw gerealiseerd bestaande uit 4 bouwlagen. Op de begane grond en de eerste verdieping worden de ruimtes ingericht voor het ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening en op de twee bovenste bouwlagen komen in totaal 15 appartementen. Naast het gebouw worden parkeerplaatsen aangelegd in het plangebied. De appartementen en het ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening krijgen beide een eigen ingang. In onderstaande afbeelding is het voorlopig ontwerp van de situatietekening opgenomen.

Tussen het gebouw Dok 11 en het nieuwe gebouw komt een verbinding om de fysieke verbinding tussen beide gezondheidscentra te bevorderen.

De uiteindelijke keuze voor de architectonische vormgeving van het gebouw wordt gemaakt door de toekomstige exploitant. Wel is in het bestemmingsplan de maximale maatvoering vastgesteld (bouwhoogte van 13,5 meter) en het complex mag uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Dit bouwvlak is gebaseerd op de contouren van de nieuwe bebouwing zoals opgenomen in onderstaande afbeelding (situatietekening). De bestaande groen- en waterstructuur aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden doordat het gebouw op enige afstand van deze structuur wordt gerealiseerd.



Afbeelding voorlopig ontwerp - situatietekening 2021

Massastudie

In een visie voor de omgeving is 3 lagen aangegeven als ideale hoogte voor deze locatie. Om het plan ook financieel mogelijk te maken is uiteindelijk gekozen voor 4 lagen. Om deze op een goede manier in te passen is gekozen om het gebouw direct naast Dok11 te plaatsen om een grote ruimte richting de Kerk te creëren.

De keuze voor de hoogte en massa is gebaseerd op basis van de volgende argumenten:

- Voor het ontwerp was het wenselijk dat er ruimte ontstond tussen de nieuwe bebouwing en de weg. Hierdoor oogt de massa ook minder fors. De fysieke afstand tussen de nieuwbouw en de Esdoornlaan en Parallelweg is vergroot door de parkeerplaatsen hier tussenin te situeren.
- Om de massa in relatie tot het aanzicht vanaf de weg te optimaliseren is gekozen voor een terug liggende gevel op de 2e en 3e verdieping. Dit geldt ook voor de terug liggende balkons en de verandering van gevel materiaal.
- Het gebouw is zoals meerdere gebouwen in de voorzieningen strook relatief terughoudend ontworpen.

Binnenplanse afwijking

Het planvoornemen is om een nieuw zorg- en ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening en appartementen te realiseren. Het is echter mogelijk dat de realisatie van maatschappelijke voorzieningen financieel niet haalbaar blijkt voor de toekomstige exploitant of dat de vraag naar woningen de vraag naar maatschappelijke voorzieningen overstijgt waardoor het in beide gevallen wenselijk is om in het gehele gebouw appartementen te realiseren verdeeld over de 4 bouwlagen. In het bestemmingsplan wordt daarom een binnenplanse afwijking opgenomen om onder voorwaarden de realisatie van appartementen op alle 4 de bouwlagen mogelijk te maken. In de ladderonderbouwing en de uitgevoerde planologische- en milieuonderzoeken is uitgegaan van beide mogelijkheden in het bestemmingsplan, de realisatie van eerstelijnszorg met 15 appartementen of de realisatie van 24 appartementen na toepassing van de binnenplanse afwijking. Hiermee wordt onderbouwd dat voor beide mogelijkheden er geen belemmeringen zijn aangaande de ladder en de omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Tot 2025 zullen er nog circa 500.000 huishoudens bijkomen die allemaal een plek moeten krijgen. De trek naar de stad zal de komende decennia aanhouden, waar dus een groot deel van de vraag plaatsvindt. Dat betekent dat de huidige steden moeten verdichten. Het Rijk wil iedereen de mogelijkheid bieden om betaalbaar in de stad te wonen, zonder dat dit de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van onze steden wezenlijk aantast.

Natuurlijk geldt deze uitdaging niet alleen voor de grote steden. Een groot deel van de woningvraag komt de komende periode van ouderen en jonge gezinnen, die soms voorkeur hebben voor een (grondgebonden) woning in een middelgrote of kleine gemeente. Ook daar zal een deel van de woningbehoefte moeten worden gerealiseerd, en ook daar geldt dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Met nieuwe stedenbouwkundige concepten kunnen er woonmilieus gecreëerd worden die prettiger zijn om in te leven dan nu, ook al wonen er meer mensen. Er is genoeg ruimte voor dergelijke nieuwe stedelijke gebieden, bijvoorbeeld rondom mobiliteitsknooppunten en aan de randen van de bestaande bebouwde omgeving, waar wonen, werk en voorzieningen samenkomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

In subparagraaf 3.1.4 is de onderbouwing van de laddertoets opgenomen.

3.1.4 Onderbouwing ladder

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Planologisch gezien is het mogelijk om 15 appartementen en circa 820m² oppervlakte aan zorgvoorzieningen te realiseren. Na toepassing van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid kunnen er in plaats van de zorgvoorzieningen 9 extra appartementen gerealiseerd worden. Dit is ook meegenomen in deze laddertoets. Het planvoornemen wordt geheel binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd.

In paragrafen 3.3 (Regionale Woonvisie Drechtsteden) en 3.4.2 (Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031) is toegelicht dat er behoefte bestaat aan nieuwbouwwoningen, zowel in de regio als in de gemeente. Specifiek op gemeentelijk niveau is er behoefte aan betaalbare nieuwe huurappartementen woningen in de betaalbare en met name middeldure huursector, die tevens gebruikt kunnen worden als levensloopbestendige woningen. Het planvoornemen levert een bijdrage aan de invulling van de woningbouwopgave in de regio en in de gemeente. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan de realisatie van betaalbare huurappartementen in deze prijssegmenten (die tevens te gebruiken zijn als levensloopbestendige woningen) in Alblasserdam.

Voor de realisatie van het ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening blijkt uit het gemeentelijk beleid dat het planvoornemen een belangrijke bijdrage levert aan de realisatie van eerstelijnszorg in samenwerking met het welzijnsnetwerk. In het planvoornemen kunnen alle inwoners met zorggerelateerde vragen en behoefte aan ondersteuning terecht. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de specifieke behoefte zoals beschreven in de beleidsvisie, mogelijk.

Conclusie

Op basis van voorgaande laddertoets wordt gesteld dat het planvoornemen voorziet in een (regionale) woningbehoefte en in de behoefte aan de realisatie van ruimte voor eerstelijns zorg in de nabijheid van Dok 11 (blijkens de beleidsvisie in Bijlage 2).

3.1.5 Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Omgevingsbeleid bestaande uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, geconsolideerd vastgesteld op 1 februari oktober 2023.

3.2.1 Omgevingsvisie

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

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

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

gemeenten in de regio. De ladder in relatie tot het planvoornemen is nader toegelicht in subparagraaf 3.1.4.

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



Afbeelding uitsnede kaart Omgevingsvisie - bestaand stads- en dorpsgebied

3.2.2 Omgevingsverordening

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

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

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

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde)

- omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht

De realisatie van de nieuwbouw is passend binnen de omgeving (functies wonen en maatschappelijk komen al voor rondom het plangebied). En het planvoornemen betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen Alblasserdam. Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 draagt de ontwikkeling bij aan het behoud van de bestaande groen- en waterstructuur aan de noordzijde van het plangebied, hiermee wordt aangesloten bij het richtpunt 'Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur'.

Voor de toetsing van de hoogte is een massastudie uitgevoerd. Hieruit volgt dat de bebouwing qua massa en hoogte aansluit bij de naastgelegen bebouwing van Dok 11. Deze studie wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2.

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

Stedelijke ontwikkeling (artikel 6.10)

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

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

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

In paragraaf 3.1.4 is de ladderonderbouwing toegelicht. Uit deze onderbouwing volgt dat er behoefte is aan de realisatie van een ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening (en in het bijzonder het planvoornemen) en 15 appartementen. Ook als er 24 appartementen gerealiseerd worden wordt voorzien in de behoefte aan nieuwbouw huurappartementen.

3.3 Regionaal beleid

Regio Drechtsteden

Regionale Woonvisie Drechtsteden

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

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

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

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

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

Uit de woonvisie blijkt dat de regionale 'ladderruimte' nog niet volledig wordt benut. Er is behoefte aan en ruimte voor nieuwe plannen, op zowel korte, middellange als lange termijn. Wel is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe plannen voorzien in de woningtypen, -segmenten en -kwaliteiten die gevraagd worden. Uit het woningbehoefteonderzoek van RIGO (gebruikt voor de opstelling van de woonvisie) blijkt dat er in het woningbouwprogramma meer behoefte is aan koopwoningen en eengezinswoningen. Hierbij ligt de nadruk op koopwoningen vanaf 300.000 euro. Hiervoor moet een versnelling worden ingezet.

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

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

Ruimtelijke strategie Drechtsteden

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

- Scheepsbouw
- Poortfunctie naar Kinderdijk/Alblasserwaard
- Wonen in/aan maritiem industrieel erfgoed (bijv. Mercon Kloos terrein en/of Haven Zuid)
- Landgoed

In de ruimtelijke strategie Drechtsteden is geen specifiek beleid opgenomen ten aanzien van het planvoornemen. Het

plan is per definitie passend binnen de genoemde punten waardoor Alblasserdam bijdraagt aan de regio. Wel kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat het planvoornemen zorgt voor invulling van de behoefte aan woningen en maatschappelijke voorzieningen en dat in elk geval op lokaal niveau een bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040

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

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

Wonen

De ambitie voor dit thema is: Aangenaam wonen

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

Woningen

Een groot deel van de woningvraag kan in de bestaande voorraad worden opgevangen. Er zijn bijvoorbeeld voldoende corporatiewoningen voor starters. Alblasserdam heeft eerder een kwalitatieve dan een kwantitatieve opgave: bestaande woningen levensloopbestendig en meer energiezuinig maken. Het is daarnaast van belang dat de huurvoorraad aan eengezinswoningen op peil blijft. Dit is een opgave waarbij de corporatie een grote rol speelt. Voor zover sprake is van nieuwbouw zet Alblasserdam vooral in op woningen die iets toevoegen: Middeldure woningen in de koop en huur en bijzondere woonvormen zoals een landgoed, wonen in maritiem industrieel erfgoed of langs historische linten. Met dit laatste kan Alblasserdam zich onderscheiden en iets toevoegen aan het palet aan woonmilieus in de Drechtsteden.

Op de langere termijn zal woningbouw vooral opgevangen worden binnen de bestaande bebouwde kom. De belangrijkste groenvoorzieningen worden hierbij ontzien.

Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom zonder dat dit ten koste gaat van bestaand groen. De woningen hebben als toegevoegde waarde dat het huurwoningen betreffen die tevens als levensloopbestendige woning ingezet kunnen worden. De woningen worden in de directe nabijheid van gezondheidsvoorzieningen gerealiseerd, dit is gunstig voor het eventueel gebruik van appartementen als levensloopbestendige woningen

Zorg

Bewoners moeten steeds meer in het eigen dorp zorg krijgen in plaats van duurdere zorg in het kader van de Wmo, Wlz en Zorgverzekeringswet (eerste en tweede lijn). Dat geeft in toenemende mate druk bij onder meer huisartsen (eerste lijn). Zij zullen daarom net als andere zorgaanbieders in de eerste lijn steeds nauwer samen moeten werken met het lokale zorg- en welzijnsaanbieders (nulde lijn).

Het planvoornemen levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van eerstelijnszorg in samenwerking met het sociaal dorpsnetwerk. In de uitbreiding van Dok 11 kunnen alle inwoners met zorggerelateerde vragen en behoefte aan ondersteuning terecht. Daarbij gelden de uitgangspunten van de Wmo en Jeugdwet zo dichtbij en licht als mogelijk en zo zwaar als nodig. Inwoners hoeven hun vraag maar één keer te stellen en worden zo snel mogelijk ondersteund bij hun

hulpvraag en eventueel "warm" overgedragen naar een partner binnen het sociaal dorpsnetwerk. Van hieruit vindt ook verbinding en samenwerking plaats met de nulde lijn van verenigingen, kerken en buurtnetwerken en kan zo nodig worden opgeschaald naar regionale partners.

Duurzaamheid

Ambitie: toekomstbestendige gemeente

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

Duurzaamheidsactieplan

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

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

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

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

Ook wil de gemeente de bestaande (woning)voorraad verduurzamen; waarbij speciale aandacht is voor isolatie.

Hiervoor trekt de gemeente samen op met Woonkracht 10 Naast het onderzoek naar energiebesparende maatregelen en technieken wil de gemeente het bewustzijn van haar inwoners aangaande de milieuproblematiek vergroten.

Het aspect duurzaamheid wordt nader toelicht in paragraaf 4.11.

3.4.2 Lokaal uitvoeringsprogramma Wonen

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

Woningbehoefte

Alblasterdam voorziet met de plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma (780 woningen) in voldoende mate in haar eigen behoefte, voortkomend uit de autonome groei zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie 2017 -2031. Een eerste verkenning in 2018 geeft het beeld dat een extra groei van zo'n 750 woningen tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Vanuit het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016 – 2031 (RIGO april 2017), dat de basis vormde voor de regionale woonvisie 2017 – 2031, blijkt dat voor Alblasterdam de tekorten in aanbod enigszins zitten in de categorie meergezinskoop en meergezinshuur, maar met name in de eengezinskoopwoningen. Voor huurwoningen zijn tekorten zichtbaar in de prijs categorieën tussen 410-587 en 587- 629 euro. Daarnaast zijn er ook tekorten in de prijsklasse van 711-850 euro (boven de liberalisatiegrens).

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe huurappartementen in de prijsklasse € 850,- hierdoor wordt voorzien in de behoefte aan dit type woningen. Het planvoornemen is daarmee passend binnen het uitvoeringsprogramma.

De realisatie van 15 huurappartementen in het middeldure segment maken deel uit van het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling

Voor de beoordeling of er wordt voldaan aan de richtafstand is uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied". Er wordt gebruik gemaakt van het omgevingstype "gemengd gebied" omdat op de nabije kruisingen Parallelweg/Esdoornlaan/Weverstraat wel maatschappelijke functies aanwezig zijn. Binnen een straal van 90 meter liggen geen bedrijven met een milieucategorie. Bedrijven buiten deze straal liggen op voldoende afstand van het plangebied (er wordt voldaan aan de richtafstand). Wel grenst het plangebied aan gronden die bestemd zijn voor 'maatschappelijk'. In het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' is opgenomen dat de voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergeschikte horecavoorzieningen, groenvoorzieningen en water, speelvoorzieningen, erven en tuinen en paden en wegen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan; educatieve, (para)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

In Dok 11 is een gezondheidscentrum gevestigd. Dit is vergelijkbaar met de bedrijfsactiviteit artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven waarvoor milieucategorie 1 wordt gehanteerd met de daarbij behorende richtafstand van 10 meter tot woningen in het omgevingstype "rustige woonwijk". Echter is er hier sprake van het omgevingstype "gemengd gebied". Tussen de gebouwen Dok 11 en de uitbreiding van Dok 11 is een afstand van 4 meter aangehouden. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

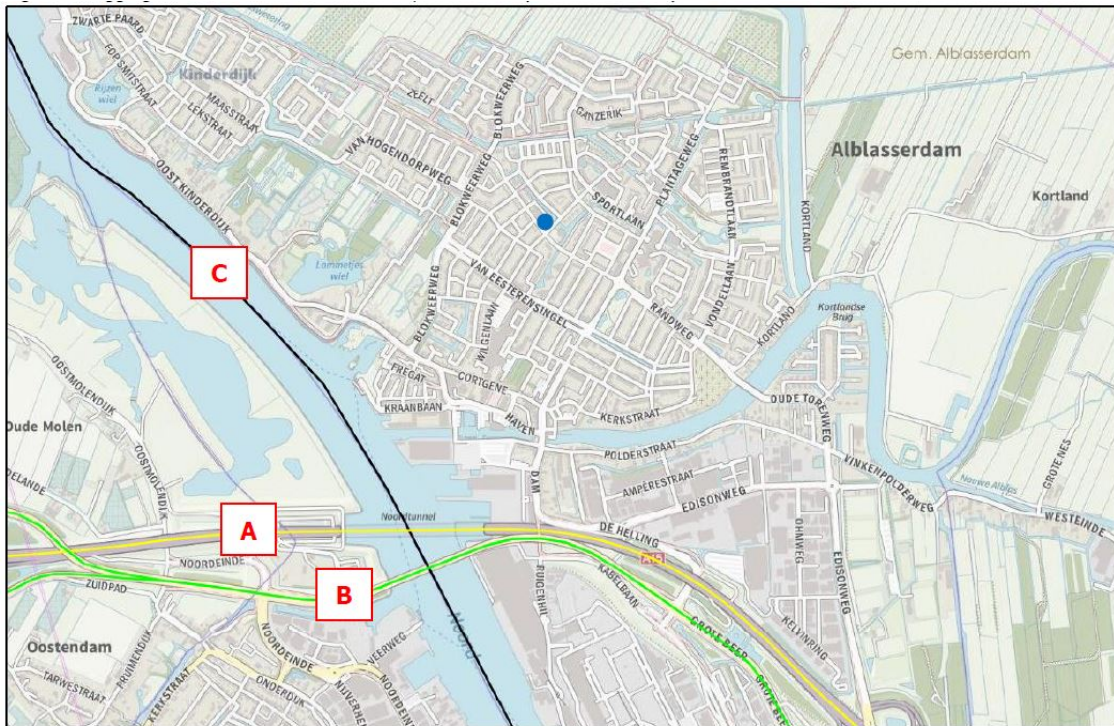
Het aspect bedrijven- en milieuzonering levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.2 Externe veiligheid

Door AGEL-adviseurs is een memo externe veiligheid opgesteld, de memo is als Bijlage 3 bijgesloten. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het water:

- A. Rijksweg A15: +/- 1,05 km
- B. Omlidingsroute Noordtunnel: +/- 1,15 km
- C. De Noord: +/- 0,95 km

In onderstaande afbeelding is de ligging van de risicobronnen ten opzichte van het bouwplan (blauwe stip) weergegeven.



Afbeelding ligging risicobronnen t.o.v. het plangebied (bron: risicokaart)

Het plangebied ligt niet binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter van de drie transportroutes. Het inzichtelijk maken van de hoogte en toename van het GR is dan ook niet aan de orde. Uit de memo blijkt dat alleen het invloedsgebied van de stofgroep GT3 (toxische stof) dat over De Noord wordt vervoerd over het plangebied ligt. Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport is wel een verantwoording benodigd dat ingaat op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze verantwoording is opgenomen in Bijlage 3.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door BURO DB is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 4 bijgesloten.

Verkeersgeneratie

Bij de bepaling van de verkeersaantrekkende werking van het plan 'Uitbreiding Dok 11' aan de Parallelweg 9 is uitgegaan van daarvoor door het CROW opgestelde kencijfers. Hierbij is gebruik is gemaakt van de in december 2018 uitgegeven CROW-publicatie 381.

In de huidige situatie is sprake van een aanwezig gebouw waarin een voormalig kinderdagverblijf was gevestigd. Volgens het BAG heeft het gebouw een omvang van circa 388 m² bvo.

De verkeersaantrekkende werking van een kinderdagverblijf ligt volgens de CROW-kencijfers tussen 32,6 en 37,7 autoritten per 100 m² bvo per etmaal. Uitgaande van het gemiddelde genereerde het kinderdagverblijf in de voormalige situatie circa $(388/100 \times 35,15) = 136,4 = 137$ autoritten per etmaal.

In de nieuwe situatie is sprake van een gezondheidscentrum met een omvang van circa 774 m² bvo en 15 middeldure appartementen. De beoogde apotheek heeft een omvang van circa 136 m². De huisartsenpraktijk beschikt over 3

behandelkamers en de tandartsenpraktijk beschikt over 5 behandelkamers. De verkeersaantrekkende werking van de in het plan beoogde functies is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Omvang	Kencijfer verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie (gem.) autoritten per etmaal
Apotheek	136 m ² bvo	125,4 - 146,8 / apotheek	136,1
Huisarts	3 kamers	23,4 - 27,8 / kamer	76,8
Tandarts	5 kamers	26,9 - 33,3 / kamer	150,5
Appartementen	15 woningen	5,2 - 6,0 / woning	84,0
Totaal		Afgerond:	447,4

Tabel verkeersgeneratie

Naast het personenautoverkeer genereert het plan ook enig (middelzwaar en zwaar) vrachtverkeer, onder meer voor de bevoorrading. Uitgegaan is van dagelijks 1 zware vrachtwagen en 5 middelzware vrachtwagens die de planlocatie bezoeken. Dit komt neer op 2 ritten zware voertuigen per etmaal en 10 ritten middelzwaar verkeer per etmaal. Een totaal van 12 ritten vrachtverkeer per etmaal.

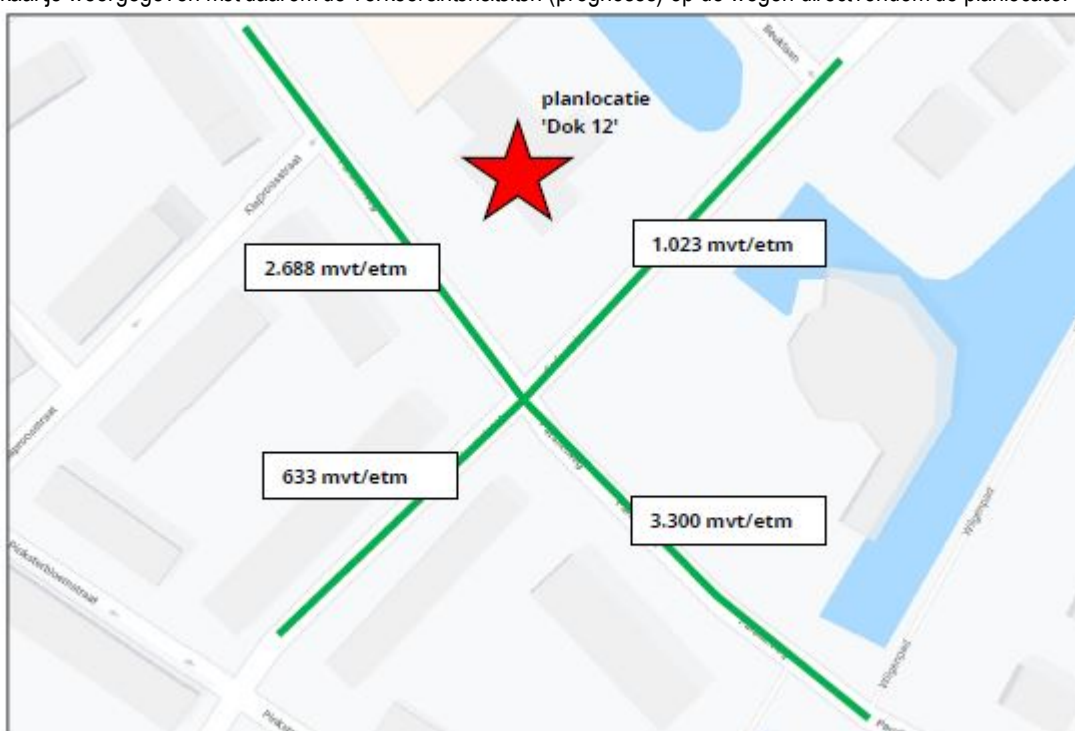
Uit voorgaande volgt dat de planlocatie in de plansituatie circa (448+12 =) 460 autoritten per etmaal zal genereren. Per saldo is dit een toename van circa (460-137 =) 323 autoritten ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor het definitieve plan is het ook mogelijk dat in het gehele nieuwe gebouw enkel woningen worden gerealiseerd. In dat geval is de verwachte verkeersgeneratie van de planlocatie lager. Voor de verkeerseffecten van het plan is de situatie met zorgfuncties en 15 appartementen (gemengd) de maatgevende situatie.

Verkeersafwikkeling

Gegevens over de verkeerssituatie op de wegen rondom de planlocatie in Alblasterdam zijn aangeleverd door de omgevingsdienst Zuid Holland Zuid (OZHZ). Het betreft de verkeersprognoses van het jaar 2032 die zijn ontleend aan de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK DS 2019) van de regio Drechtsteden, aangeleverd op 8 juni 2022.

Uitgangspunt is dat het plan 'Uitbreiding Dok 11' hier nog geen onderdeel vanuit maakt. In onderstaand figuur is een kaartje weergegeven met daarom de verkeersintensiteiten (prognoses) op de wegen direct rondom de planlocatie.



Afbeelding: Verkeersintensiteiten in planjaar 2032, situatie zonder plan 'Uitbreiding Dok 11'

De maximale verkeersintensiteit in de omgeving ligt boven de 3.000 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van dergelijke erfbegeganswegen is minimaal 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Er is dan ook sprake van een

ruime over- of restcapaciteit.

Omdat de hoeveelheid verkeer (in absolute zin) op de wegen rondom de planlocatie, zoals de Parallelweg, de Esdoornlaan en Korenbloemlaan laag is, is er in de huidige situatie geen sprake van knelpunten in de verkeersafwikkeling en bereikbaar voor het autobverkeer. De verwachte toename van verkeer door het plan van maximaal circa 323 motorvoertuigen per etmaal zal niet leiden tot deze knelpunten. De wegen kunnen deze extra hoeveelheid verkeer stuk voor stuk prima verwerken. Ook op de kruispunten van de wegen worden geen afwikkelingsproblemen verwacht.

Het meeste verkeer van en naar de planlocatie in de plansituatie zal gebruik maken van de Parallelweg. Ervan uitgaande dat al het plangebonden verkeer dit doet, is er sprake van een maximale verkeerstoename van minder dan 10 procent. Gelet op de aanwezige restcapaciteit op de wegen is dit acceptabel.

Ontsluiting

Het terrein van de planlocatie is met de parkeergelegenheid rechtstreeks ontsloten op de Esdoornlaan. De aansluiting zal plaatsvinden middels een zogenaamde inritconstructie en/of een breed trottoir. De rijsnelheid bij de erfontsluiting zal daarmee laag zijn en er is sprake van veel zicht en overzicht voor de verschillende weggebruikers. De ontsluiting van de planlocatie op de Parallelweg is daarmee vanuit het oogpunt van verkeer en veiligheid aanvaardbaar.

Resumé

Op basis van de berekende verkeersgeneratie is getoetst of dit tot belemmeringen leidt voor de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en leefbaarheid voor de omgeving. Uit deze toets volgt dat

- Ten opzichte van de huidige situatie (referentiesituatie) zal het plan naar verwachting leiden tot een beperkte absolute en relatieve hoeveelheid extra verkeer van en naar de (plan)locatie. Het gaat gemiddeld om een aantal van circa 323 extra autobritten per etmaal. De verkeerstoename op de Parallelweg is daarmee maximaal tien procent ten opzichte van de bestaande situatie.
- Omdat de verkeersintensiteit op de wegen rondom de planlocatie in de huidige situatie beperkt is, is sprake van een ruime over- of restcapaciteit. Na de realisatie van het plan zal het daaraan verbonden extra verkeer niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de wegen en kruispunten en de bereikbaarheid van de aanliggende woningen en voorzieningen.
- Er is voldoende zicht vanaf en op de in- en uitrit van het de planlocatie (het parkeerterrein) voor alle weggebruikers. Daarmee is de beoogde ontsluiting van het terrein voldoende veilig.
- De routing van het verkeer op eigen terrein is eenvoudig en duidelijk (logisch) en voldoende ruim. Ook daarbij is sprake van een (verkeers)veilige situatie.
- Aanvullende maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid en/of de bereikbaarheid zijn niet nodig.
- Voor omwonenden van de planlocatie 'Uitbreiding Dok 11' zal het plan geen merkbare gevolgen hebben. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. Compenserende maatregelen op dat gebied zijn dan ook niet nodig.
- Het aspect parkeren en de toets van de parkeerbehoefte van het plan is geen onderdeel van dit onderzoek. Volgens opgave zal in het plan worden voorzien van voldoende (nieuwe) parkeergelegenheid (op eigen terrein).
- Vanuit het oogpunt van verkeer en de verwachte verkeerseffecten kan het plan zonder verdere maatregelen worden gerealiseerd.

Parkeren

Voor de parkeerberekening is uitgegaan van de CROW-publicatie 317. De gemiddelde parkeernorm voor woningen categorie "koop, etage, midden" bedraagt 1,8 per woning (matig stedelijk, rest bebouwde kom).

De gemiddelde parkeernorm voor het ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening bedraagt 2,15 per behandelkamers (matig stedelijk, rest bebouwde kom). Het plan voorziet in de realisatie van 15 appartementen en 8 behandelkamers in het ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening

In onderstaande tabel is de parkeerberekening weergegeven.

Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
2,15 per behandelkamer	8	17.2
1,8 per woning	15	27

Totaal		44,2
--------	--	------

De parkeerbehoefte bedraagt 44,2 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 46 (reguliere) parkeerplaatsen en 1 gehandicapten parkeerplaats aangelegd. In januari 2019 is in de omgeving van het plangebied een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd.

De conclusie van het onderzoek is dat indien in de toekomst de uitbreiding van Dok 11 gerealiseerd wordt, dan zouden er tussen 08:30 en 09:30 uur parkeerproblemen kunnen ontstaan op de Parallelweg (sectie 16) als er geen extra parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Op dit stuk van de Parallelweg wordt dan geparkeerd door ouders die hun kinderen naar school brengen en door bezoekers van de uitbreiding van Dok 11. In het plangebied worden 46 (reguliere) parkeerplaatsen aangelegd. Hierdoor neemt parkeerdruk in de omgeving niet verder toe door de realisatie van het planvoornemen omdat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Doorkijk naar de toekomst

Door het toepassen van de binnenplanse afwijkmogelijkheid is het mogelijk om, in plaats van de eerstelijnszorg, extra appartementen te realiseren op de begane grond en de eerste verdieping. Om inzichtelijk te maken of dit basis van de huidige parkeernormen leidt tot parkeerproblemen is ook voor het programma van 24 appartementen en geen ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening een parkeerberekening gemaakt.

Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
1,8 per woning	24	43,2
Totaal		43

De parkeerbehoefte bedraagt 43 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 46 (reguliere) parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat in geval er 24 appartementen worden gerealiseerd er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Conclusie verkeer en parkeren

Vanuit het oogpunt van verkeer en de verwachte verkeerseffecten kan het plan zonder verdere maatregelen worden gerealiseerd.

4.4 Geluid

Door BURO DB is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 6 bijgesloten.

In het plan 'Uitbreiding Dok 11' aan de Parallelweg 9 in Alblasterdam wordt op de locatie van het voormalige kinderdagverblijf nieuwbouw gerealiseerd. De nieuwbouw zal bestaan uit een gebouw van vier bouwlagen, met zorgfuncties in bouwlaag 1 en 2 en in totaal 15 appartementen in de bouwlagen 2, 3 en 4. In het plan wordt de mogelijkheid opengelaten om ook in de onderste bouwlaag woningen te kunnen realiseren.

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het plan, die nodig is voor de ruimtelijke procedure, is akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De te verwachten geluidsbelasting van de relevante wegen is bepaald op de randen van het bouwvlak en beoordeeld aan het toetsingskader van het gemeentelijke geluidsbeleid.

De Parallelweg, de Korenbloemstraat en de Esdoornlaan zijn voor de planlocatie de bepalende wegen. Het zijn allemaal 30 km/uur-wegen en daarmee volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd. De geluidsbelasting van het wegverkeer op de wegen is beoordeeld en getoetst aan de voorwaarden voor goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek volgt dat de maximale geluidsbelasting van het wegverkeer op de rond de planlocatie gelegen wegen maximaal 61 dB bedraagt. Deze waarde is zonder toepassing van correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De grenswaarde van 53 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid wordt overschreden ter plaatse van de gevels aan de

zuidwestzijde en zuidoostzijde van de nieuwbouw. Ook op de vierde bouwlaag is aan de noordwestzijde bij één appartement sprake van overschrijding van de grenswaarde. Op alle overige (gevel)zijden voldoet de geluidsbelasting van het wegverkeer aan maximaal 53 dB.

Omdat het niet mogelijk is om met realistische geluidsbeperkende maatregelen de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw te reduceren, zal bevoegd gezag moeten afwegen of het plan voldoet aan de voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De in het plan opgenomen woningen dienen daarvoor te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Volgens het voorlopige planontwerp wordt hieraan niet voldaan. De gemeente is bekend met de te hoge geluidsbelasting en is bereid van het beleid af te wijken door middel van een collegebesluit.

Conclusie

Door het afwijken van het gemeentelijke beleid door middel van het verlenen van hogere waarden kan het plan, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Door BURO DB is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten.

Toets NIBM

Het plan omvat de sloop van het voormalig kinderdagverblijf en de realisatie van nieuwbouw van vier bouwlagen met circa 774 m² bvo zorgfuncties en vijftien appartementen. Uit het voor het plan uitgevoerde verkeersonderzoek volgt dat door het plan er per saldo sprake zal zijn van een toename van maximaal 323 autoritten per etmaal op de Parallelweg. Op de overige omliggende wegen zal deze toename, door verspreiding van het verkeer, lager zijn.

Met behulp van de NIBM-tool van het Kenniscentrum Infomil is op globale wijze beoordeeld of met deze verwachte verkeersstroom sprake is van een al dan niet in betekenende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gebruik is gemaakt van de laatste versie van de NIBM-Tool (versie 2022). In het onderstaande figuur is de berekening gepresenteerd.

Het aandeel vrachtverkeer in het plangebonden verkeer is minder dan vier procent. Bij de berekening luchtkwaliteit is uitgegaan van een hoger percentage vrachtverkeer van 5%. Dit kan worden gezien als een worst case-uitgangspunt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		323
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,36
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

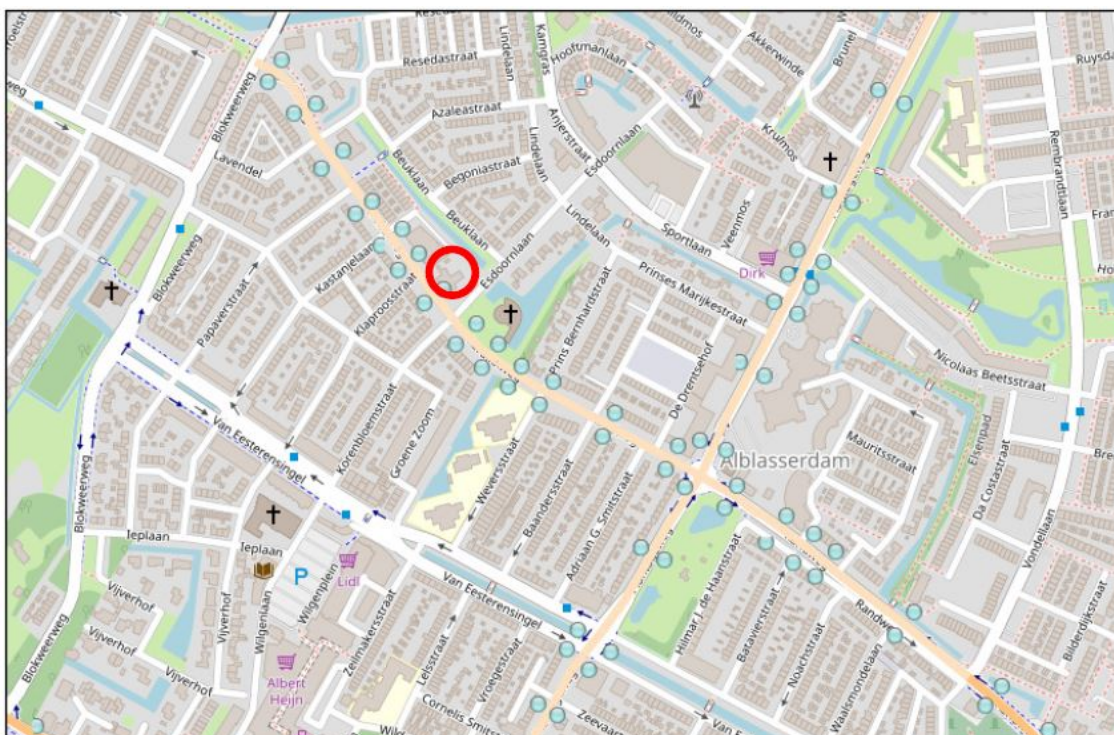
Afbeelding berekening NIBM-tool

Het resultaat van deze (worst case) berekening met de NIBM-tool geeft aan dat het plan hiermee niet in betekenende mate bijdraagt. De bijdrage van het extra verkeer op de concentratie NO₂ is maximaal 0,36 ug/m³. De bijdrage van het extra verkeer op de concentratie PM₁₀ is 0,06 ug/m³. De grenswaarde van 1,2 ug/m³ wordt daarmee in beide gevallen niet overschreden.

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

Beoordeling concentraties stoffen

Met behulp van de Monitoringstool van het NSL (versie 2021) zijn de achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) en ultra fijn stof (PM_{2,5}) langs de wegen rondom de planlocatie bepaald. In de omgeving van het plangebied zijn de Parallelweg, de Plantageweg en de Randweg in de Monitoringstool opgenomen. In onderstaand figuur is dit weergegeven. In het onderzoek is ook de rijksweg A15 meegenomen.



Abbeelding Situering planlocatie 'Uitbreiding Dok 11' op kaart van de NSL-Monitoringstool

Stikstofdioxide

Voor de maatgevende locaties langs de vier genoemde wegen in de omgeving van de planlocatie de (maatgevende) achtergrondconcentraties stikstofdioxide bepaald. Daarbij is uitgegaan is van de worst case-situatie; de situatie in 2020.

Weg	Concentratie stikstofdioxide in ug/m ³
Rijksweg A15	27,4
Parallelweg	18,3
Plantageweg	18,0
Randweg	18,0

Tabel: Overzicht achtergrondconcentraties stikstofdioxide

Uit bovenstaande tabel volgt dat de achtergrondconcentratie NO₂ rond de planlocatie van de uitbreiding van Dok 11 in maatgevend jaar 2020 maximaal 27,4 ug/m³ bedraagt. Dit is op de locatie vlakbij de Noordtunnel. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide voldoen langs alle wegen aan de geldende wettelijke norm van maximaal 40 ug/m³. De toename van de concentratie NO₂ als gevolg van het plan is circa 0,36 ug/m³. Deze verhoging zorgt niet voor

een normoverschrijding. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie aan de wettelijke norm.

Fijn stof

In onderstaande tabel zijn de achtergrondconcentraties fijn stof ter plaatse van de planlocatie weergegeven.

Weg	Concentratie fijn stof in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Rijksweg A15	18,2
Parallelweg	17,1
Plantageweg	17,4
Randweg	17,3

Afbeelding Overzicht achtergrondconcentraties fijn stof

Uit de tabel volgt dat de achtergrondconcentratie PM_{10} rond de planlocatie in 2020 maximaal $18,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De toename van de concentratie PM_{10} als gevolg van het plan is (afgerond) $0,06 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee voldoet de planlocatie zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor fijn stof.

Ultra fijn stof

In onderstaande tabel 3 zijn de achtergrondconcentraties ultra fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$) ter plaatse van de planlocatie weergegeven.

Weg	Concentratie ultra fijn stof in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Rijksweg A15	10,0
Parallelweg	9,5
Plantageweg	9,7
Randweg	9,6

Afbeelding Overzicht achtergrondconcentraties ultra fijn stof

Uit de tabel volgt dat de achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ rond de planlocatie in 2020 maximaal $10,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De toename van de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ als gevolg van het plan is afgerond $0,06 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor ultra fijn stof.

Conclusie

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

4.6 Flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten. In dit onderzoek is onderzocht of er sprake is van mogelijke effecten op beschermde soorten en gebieden.

Soortenbescherming

Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor aanwezigheid van nesten van vogels die jaarrond beschermd zijn, behorend tot categorie 1-4. Nader onderzoek naar deze soorten wordt om deze reden dan ook niet nodig geacht.

Voor algemene broedvogelsoorten geldt dat wanneer het aanwezige groen buiten de broedperiode wordt verwijderd geen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden verwacht.

Op basis van het onderzoek wordt het mogelijk geacht dat vlermuizen het gebouw in gebruik kunnen hebben als verblijfplaats. Door middel van een nader onderzoek moet uitgewezen te worden wat de mogelijk functie van de onderzoekslocatie is voor vlermuizen.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Biesbosch, bevindt zich op circa 8,3 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied.

De onderzoekslocatie ligt mogelijk binnen de invloedssfeer van de Natura 2000. Indien een effect te verwachten valt, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van. Gezien de aard van de plannen (sloop en nieuwbouw) kan depositie van stikstof mogelijk effect hebben op Natura 2000-gebieden. Om dit vast te kunnen stellen dan wel uit te kunnen sluiten is een aanvullend stikstofdepositie onderzoek benodigd.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 565 meter ten noorden van de onderzoekslocatie. Het betreft polder Blokweer.

De onderzoekslocatie is op ruim 500 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Stikstof

Door Econsultancy is voor het planvoornemen een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 bijgesloten.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Houtopstanden

De potentieel te kappen bomen op de onderzoekslocatie zijn niet beschermd conform artikel 4 van de Wet natuurbescherming. De bomen zijn gelegen binnen de door de gemeente vastgestelde grenzen van de bebouwde kom.

Een gemeentelijke kapvergunning is nodig voor alle houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom en alle bomen op erven en in tuinen. Als gemeente Alblasterdam is hieraan toegevoegd dat een kapvergunning nodig is voor alle solitaire bomen, groepen bomen en houtachtige opgaande gewassen als de diameter van de stam 20 cm bedraagt of meer, gemeten op 1.30 meter van de grond. De betreffende bomen vallen wel in deze categorie. Het is daarom nodig een gemeentelijke kapvergunning aan te vragen.

Nader onderzoek vleermuizen

Bureau Stadsnatuur heeft een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 10 bijgesloten.

Gedurende het onderzoek zijn tijdens alle inventarisatierondes vleermuizen in en rond het plangebied waargenomen. Het betroffen voornamelijk kleine aantallen Gewone dwergvleermuizen. Verder zijn enkele Ruige dwergvleermuizen en Laatvliegers vastgesteld. Naast de dieren zijn ook gebiedsfuncties, die essentieel zijn voor het leefgebied van vleermuizen, strikt beschermd. In de huidige bebouwing zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Rondom het plangebied zijn wel enkele paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis aanwezig. Op basis van overvliegende Laatvliegers in het voorjaar bevond zich waarschijnlijk een zomerverblijf of kraamkolonie ten noorden/noordoosten van het plangebied.

Er liggen geen vaste vliegroutes door of langs het plangebied. De vliegbewegingen van vleermuizen op verschillende momenten in het jaar volgden geen vaste routes. Het plangebied werd door een enkele vleermuis gebruikt om te foerageren. De meerderheid van de waargenomen vleermuizen gebruikte de groenstrook en watergang langs het plangebied om op insecten te jagen. Door de ruimtelijke ontwikkeling zal groen in het plangebied verdwijnen, waardoor de foerageermogelijkheden verkleind worden. Er zijn echter uitwijkmogelijkheden naar groengebieden in de omgeving. In absolute zin maakt slechts een beperkt aantal vleermuizen gebruik van de watergang in het plangebied. Er is dus

geen sprake van een beschermde essentiële functie.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is geen ontheffing op de Wet natuurbescherming.

Maatregelen

Uit het nader onderzoek zijn, in het kader van de borging van de zorgplicht, een aantal maatregelen benoemd:

- De groenstrook langs het water (noordoostzijde plangebied: Beuklaan) zoveel mogelijk intact laten in verband met het leefgebied voor de egel, broedvogels en foerageergebied voor vleermuizen.
- Een week voor aanvang van de werkzaamheden controle op mogelijke nesten en broedvogels door een deskundige.
- De start van de (bouw) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli, een broedsel is echter altijd beschermd ook na die periode). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels.
- Verwijder struiken in de periode september t/m oktober voordat egels in winterslaap gaan.
- De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes) of indien dit niet mogelijk is, gebruik vleermuisvriendelijke verlichting met op de bouwplaats gerichte lichtbundel, niet op bomen en struiken.
- Pas vleermuisvriendelijke verlichting toe bij de aanleg van parkeerplaatsen langs de watergang.
- Inbouwen van neststenen voor huismus, gierzwaluw of vleermuizen in de nieuwe gebouwen bevordert de biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

Conclusie

Met betrekking tot de bescherming van houtopstanden zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten. Wel is een kapvergunning benodigd.

Op basis van het onderzoek wordt het mogelijk geacht dat vleermuizen het gebouw in gebruik kunnen hebben als verblijfplaats. Uit het nader onderzoek vleermuizen blijkt dat een enkele vleermuis het plangebied gebruikt om te foerageren maar het plangebied is geen essentiële functie voor de vleermuizen. Er is geen ontheffing nodig.

Voor algemene broedvogelsoorten geldt dat wanneer het aanwezige groen buiten de broedperiode wordt verwijderd geen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden verwacht.

Voor het onderdeel gebiedsbescherming dient nader onderzoek naar de effecten van de planontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied te worden uitgevoerd.

4.7 Archeologie

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting.

Binnen het plangebied zal een centrum worden gebouwd waarbij op ruimte is voor maatschappelijke partners die werkzaam zijn in de zorg- en welzijnssector en appartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij moet ook inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006). Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek geldt een lage verwachting voor de meeste archeologische perioden. Alleen voor het Mesolithicum en Vroeg-Neolithicum geldt een middelhoge verwachting. Deze resten worden verwacht in oeverafzettingen van de Vuilendam stroomgordel, op een diepte van minstens 2 m -mv. Deze resten zullen buiten bereik van de geplande graafwerkzaamheden blijven.

Conclusie

De eventueel aanwezige archeologische resten worden verwacht in oeverafzettingen van de Vuilendam stroomgordel, op een diepte van minstens 2 m -mv. Deze resten zullen buiten bereik van de geplande graafwerkzaamheden blijven.

Advies

Aangezien de mogelijk verwachte resten niet zullen worden verstoord door graafwerkzaamheden, wordt geen nader onderzoek in het plangebied geadviseerd. Wel wordt aanbevolen in het palenplan rekening te houden met de handreiking archeologievriendelijk bouwen.² Dit houdt in een verstoringsoppervlak van maximaal 2% van het bouwvlak en een afstand tussen de palen van minimaal 4 m.

Beoordeling gemeente

Het plangebied is n.a.v. het onderzoek en de verwachtingswaarde van de omliggende omgeving wordt het plangebied vrijgegeven en is de dubbelbestemming is van de plankaart verwijderd.

4.8 Bodem

Het inventariseren van (potentieel) ernstige gevallen van bodemverontreiniging binnen het plangebied is voldoende voor de bestemmingsplanwijziging. Dit is niet uitgevoerd. Uit een quickscan door OZHZ (raadplegen bodeminformatiesysteem, historische kaarten en bodemkwaliteitskaart) volgt dat er binnen het gebied gedempte sloten aanwezig zijn die mogelijk een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Mogelijk heeft dit geleid tot de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Dit hoeft geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging te zijn, aangezien de locatie naar verwachting door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik.

Het onderzoek bodem wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

4.9 Water

Waterschap

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

Waterbeheerprogramma

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwenwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Keur

De Keur van het waterschap Rivierenland 2014 is op 1 januari 2015 vastgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen.

Ook kent de Keur verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of bij dijken en wateren. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en bij dijken en wateren, heeft met de Keur te maken.

Legger wateren

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

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

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

De te beheren wateren zijn verdeeld in;

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

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

Beoordeling

Watergangen

In het plangebied liggen geen watergangen of waterkeringen. Blijkens de legger watergangen van het waterschap blijkt dat aan de noordoostkant van het plangebied een watergang met status B ligt. Er vinden geen werken of werkzaamheden in of nabij deze watergang en/of de bijbehorende beschermingszone plaats.



Afbeelding uitsnede legger watergangen

Toename verharding en compensatie

Voor het planvoornemen is berekend hoeveel de verharding in de bestaande- en in de nieuwe situatie bedraagt (zie hiervoor ook Bijlage 12).

In de bestaande situatie beslaat de verharding een oppervlakte van 830m² en het onverhard oppervlak (ingericht als groen) bedraagt 1071m². In de nieuwe situatie neemt de verharding toe met 907m². De totale verharding in de nieuwe situatie heeft een oppervlakte van 1737m² en het onverhard oppervlak bedraagt 164m².

	Soort	Bestaand	Nieuw	Af-/ Toename
	Groen	1071	164	-907
	Verharding	830	1737	907
	Water	0	0	0
	Saldo	1901	1901	0

Afbeelding berekening watercompensatie (m²)

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

- Het oppervlak open water van te dempen watergangen wordt 1:1 gecompenseerd;
- Bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in de sloot in principe met 0,20 m stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatverandering. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen (T=100+10%), mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau;
- Bij toename van verhard oppervlak geldt 436 m³ extra waterberging per hectare toename van verhard oppervlak indien dat verhard oppervlak loost op open water (gebaseerd op een maatgevende bui van T=10+10%). Voor de

verhardingen die lozen op bijvoorbeeld een waterdoorlatende verharding (kunstmatige bergingsvoorziening), hanteert het waterschap een compensatie van 664 m³/ha (gebaseerd op een maatgevende bui van T=100+10%).

Ervan uitgaande dat waterberging wordt voorzien in de vorm van open water, wordt de norm van 436 m³/ha aangehouden. Alle toename verhard oppervlak moet in water gecompenseerd worden. Voor particulieren bestaat de mogelijkheid om eenmalig een vrijstelling te krijgen als de toename verhard oppervlak onder de 500 m² blijft. Bij aanvraag van de watervergunning beoordeelt de afdeling vergunningen van waterschap Rivierenland of van de eenmalige vrijstelling gebruik gemaakt kan worden. Doordat er nog niet beoordeeld is of de gemeente gebruik kan maken van de eenmalige vrijstelling en wordt ervanuit gegaan dat de volledige toename in verharding gecompenseerd dient te worden. De berekende toename aan verharding bedraagt 907m². In de verdere uitwerking van het ontwerp kan half verharding worden toegepast waardoor de compensatie lager kan uitvallen.

De kosten van de watercompensatie, die elders in de gemeente plaats zal vinden, wordt gedragen door de ontwikkelaar van het planvoornemen. De watercompensatie vindt plaats in de waterbergingsbank voor polders de Blokweer en Vinkerpolder. Door de ongebreidelde toename van het verharde oppervlak stroomt het hemelwater via de riolering naar de singels wat ongewenste peilstijgingen tot gevolg heeft. Om na te gaan hoe de waterhuishouding was in Alblasterdam, is er een waterplan opgesteld. Hieruit kwam naar voren dat er voor polder Blokweer geen watertekort was, maar voor de Vinkerpolder een tekort was van 3 ha. Dit komt door de vele bedrijfsterreinen die voor meer dan 90% bebouwd of verhard zijn. Het tekort in de Vinkerpolder is door Waterschap en gemeente aangepakt door de aanleg van open water langs o.a. de A-15.

Ook zijn het Waterschap en de gemeente overeengekomen om een waterbergingsbank op te stellen. Het voordeel is, dat bij plannen waarbij de aanleg van extra water niet mogelijk is een beroep gedaan kan worden op deze waterbergingsbank zodat de plannen toch kunnen doorgaan. Deze WBB is in 2014 door het Waterschap en de gemeente vastgesteld.

Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en waterpartijen (o.a. park Lammetjeswiel) is er in polder Blokweer een overschot ontstaan. Dit overschot kan ingezet worden voor plannen waar de aanleg van openwater niet mogelijk is b.v. het planvoornemen. In de WBB voor polder Blokweer is voldoende ruimte om de toename van het verharde oppervlak door realisatie het planvoornemen te compenseren.

Er is op dit moment voldoende ruimte in de waterbergingsbank om de watercompensatie hierin volledig op te lossen. Het planvoornemen wordt hierin opgenomen. Om gebruik te kunnen maken van de waterbergingsbank moet er een vergunning worden aangevraagd bij afdeling vergunningen van waterschap Rivierenland, die verwijst naar de vergunning van de waterbergingsbank zelf

Riolering en hemelwater

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

Conclusie

Op basis van de waterparagraaf wordt geconcludeerd dat belemmeringen bestaan voor de realisatie van het planvoornemen in het plangebied. Door te voorzien in de benodigde watercompensatie in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen worden deze belemmeringen weggenomen.

4.10 M.e.r. beoordeling

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van

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

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

Beoordeling

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

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

Het bouwplan ligt ruimschoots onder de drempelwaarden van 2000 woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of mee uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks plan-m.e.r.-, project-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het planvoornemen betreft de invulling van een vrijgekomen locatie met de nieuwbouw van 15 appartementen en een ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening. Omdat het planvoornemen wel een activiteit betreft zoals genoemd in lijst D is een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig.

Voor het planvoornemen is een aanmeldnotitie opgesteld voor de vormvrije m.e.r.. Deze is als Bijlage 13 opgenomen.

Conclusie

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

4.11 Duurzaamheid

Kader

Regionaal beleid

Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050'

Op 28 november 2017 heeft de raad de volgende vijf richting gevende ontwikkelijnen vastgesteld om samen met partners te komen tot 'Drechtsteden Energieneutraal 2050':

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

Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op aardgas (in lijn met de wetgeving). De gemeente stimuleert het gebruik van GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

Hierbij is afgesproken dat de Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050', als leidraad wordt gehanteerd voor het in gang zetten van deze beweging en voor het uitwerken van lokale maatregelen.

Lokale duurzaamheidsagenda

Duurzaamheidsagenda 2016-2020 Samen Slim Investeren

In de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda is het uitgangspunt dat we een toekomstbestendig dorp willen, dat ook voor de komende generaties gezond, leefbaar en aantrekkelijk is. Deze ambitie is vertaald in 5 sporen:

- duurzame energie (energie besparen, duurzame opwekking, samen komen tot een energieneutrale regio)
- schone lucht en leefomgeving (terugdringen van fijnstof en stikstof tot de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie in 2030)
- circulair en afvalvrij (verlagen van restafval, streven naar een afvalvrij dorp waar alles opnieuw bruikbaar is)
- duurzaam ruimtegebruik (ruimtegebruik voor de lange termijn, toekomstbestendig inrichting, klimaatadaptatie)
- gemeente en inwoners samen (aantrekkelijke ontmoetingsplaatsen creëren in de buitenruimte, betrouwbaar dorpsnetwerk)

Duurzaamheid in relatie tot het plan

Klimaatadaptatie

De toename van verharding (toename met 907m² in de nieuwe situatie) kan leiden tot wateroverlast op eigen terrein en in de buurt. Het is nog niet wettelijk verplicht om hier iets tegen te doen, maar er kan wel zo veel mogelijk rekening mee worden gehouden. Er kan waterdoorlatende bestrating worden toegepast op de eigen parkeerplaats en een groen dak aanbrengen. In een ongunstig geval wordt na hevige regen dat perceel (of de burens) tijdelijk/deels onbereikbaar voor hulpdiensten. Dit wordt bij de verdere uitwerking van het ontwerp verder doordacht.

In het kader van luchtkwaliteit / leefbaarheid :

Plan kan worden uitgevoerd zonder dat verdere 'maatregelen' nodig zijn volgens de wet. Echter het plan kan ook stimulerend gebruikt worden: kan elektrisch rijden / fietsen nog worden gestimuleerd door op eigen terrein goede voorzieningen aan te brengen (denk aan fietsstalling, laadpalen).

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voortraject

In oktober 2017 heeft de gemeente het voortouw genomen bij het ontwikkelen van de plannen voor de uitbreiding van Dok 11. Samen met de betrokken partijen (met name toekomstige gebruikers) is eerst een globale voorstelling gemaakt (een zogeheten massastudie) en vervolgens een schetsontwerp getekend. In januari 2018 is het schetsontwerp aan de omwonenden gepresenteerd waarop veel positieve reacties kwamen. Kritische kanttekeningen waren er over de hoogte van de bebouwing en over het parkeren.

Op basis van het schetsontwerp is het voorlopig ontwerp uitgewerkt. Dit voorlopig ontwerp is in oktober 2018 aan de gemeenteraad gepresenteerd tijdens een Bijeenkomst van Informatie en Opinie (BIO). In november 2018 is het voorlopig ontwerp aan de omwonenden gepresenteerd. Daarna is het in december 2018 met de laatste stand van zaken in een raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad voorgelegd. Op basis van het laatste ontwerp uit 2018 is het bestemmingsplan opgesteld.

Vooroverleg

In deze paragraaf zijn de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro), met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn, behandeld. Het genoemde overleg heeft plaatsgevonden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn twee vooroverleg reacties binnen gekomen van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) en het Waterschap Rivierenland. De ingekomen vooroverlegreacties van de vooroverlegpartners zijn verwerkt in Nota vooroverleg die bijgevoegd is als Bijlage 14.

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage van 1 december 2022 tot en met 12 januari 2023. Gedurende de inzageperiode kon een ieder een schriftelijke zienswijze indienen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Echter zijn er wel een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en deze bedragen:

- De naamgeving van het plan is gewijzigd van Dok 12 naar uitbreiding Dok 11;
- De paragrafen Aanleiding, Toekomstige situatie, Archeologie, Verkeer en parkeren en Water zijn tekstueel aangepast;
- Het stikstofdepositie onderzoek uit Bijlage 9 is geactualiseerd a.d.h.v. meest recente versie van de AERIUS-calculator;
- Actualisatie vormvrije m.e.r. beoordeling, naar aanleiding van actualisatie stikstofonderzoek en naamverandering;
- De dubbelbestemming Waarde - archeologie 5' is verwijderd na vrijgaven van het plangebied;
- De aanduiding 'Luchtbrug' komt te vervallen doordat zowel op de begane grond als op de eerste bouwlaag, bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt het bouwvlak vergroot en een bouwhoogte toegevoegd.
- De plangrens aan de noordzijde is aangepast naar aanleiding van het planvoornemen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van het gebouw met daarin een ondersteuningscentrum voor maatschappelijke dienstverlening (verdeeld over 2 bouwlagen) en 15 appartementen mogelijk. Na toepassing van de binnenplanse afwijking kunnen 24 appartementen worden gerealiseerd mits wordt voldaan aan de opgestelde voorwaarden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de gronden verhuurd aan derden welk het gebouw gaat realiseren. De kosten voor realisatie komen voor rekening van de huurder, dit wordt verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

6.2 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

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

In Hoofdstuk 3

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

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

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd - 3

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en wonen in de vorm van appartementen. Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste twee bouwlagen en vanaf de tweede bouwlaag zijn maximaal 15 appartementen toegestaan. Om enige flexibiliteit te behouden is een binnenplanse afwijking opgenomen voor de bouw van 24 appartementen, mits wordt aangeboden dat er geen behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen of is aangeboden dat de maatschappelijke voorzieningen elders in de gemeente worden vervuld.

Artikel 4 Groen

Voor het plangebied zijn de perceelsgrenzen aangehouden en de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn als zodanig bestemd zodat er wordt aangesloten op de groenstrook van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'. De bestemming is één-op-één overgenomen uit het voorheen vigerende bestemmingsplan. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontsluiting van het gebied. Verder is het bestemd voor het realiseren van het parkeren bijbehorend aan het planvoornemen. Ook zijn ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de bestemming mogelijk gemaakt, zoals straatmeubilair en groen. De bestemming is ook opgenomen voor de bestaande verblijfsgebieden in het conserverende deel van het bestemmingsplangebied, overeenkomstig het daar voorheen geldende plan

