



Gemeente Alblasserdam

Bestemmingsplan

Polderstraat 91a Alblasserdam

September 2022



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Opzet van de toelichting	4
2.	Beschrijving bestaande situatie en plangebied	5
2.1	Gebiedsbeschrijving	5
2.2	Beschrijving planlocatie	5
2.3	Beoogde situatie	6
2.4	Ruimtelijke verantwoording	7
3.	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Randvoorwaarden	12
4.1	Besluit MER	12
4.2	Bodem	12
4.3	Geluid	13
4.4	Archeologie	15
4.5	Cultuurhistorie	15
4.6	Natuur	16
4.7	Water	17
4.8	Luchtkwaliteit	18
4.9	Externe veiligheid	19
4.10	Verkeer en parkeren	20
4.11	Kabels en leidingen	21
4.12	Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	21
5.	Juridische toelichting	23
5.1	Inleiding	23
5.2	De regels	23
6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek
- Nader bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Quick scan Wet natuurbescherming
- Memo stikstof
- AERIUS-berekening
- Digitale watertoets

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op de locatie Polderstraat 91a te Alblasterdam, op het perceel aan de achterzijde van de woning op nummer 91, een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Hiertoe zal de aanwezige bebouwing op deze locatie worden gesloopt. Het betreffende perceel omvat een voormalige bedrijfslocatie en kent de bestemming 'bedrijf'. De realisatie van een nieuwe woning op deze locatie is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Met voorliggend plan wordt een passend planologisch-juridisch kader geboden voor deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de Polderstraat 91a in Alblasterdam. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Alblasterdam, sectie B, nummer 3844 met een grootte van 400 m². Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied.



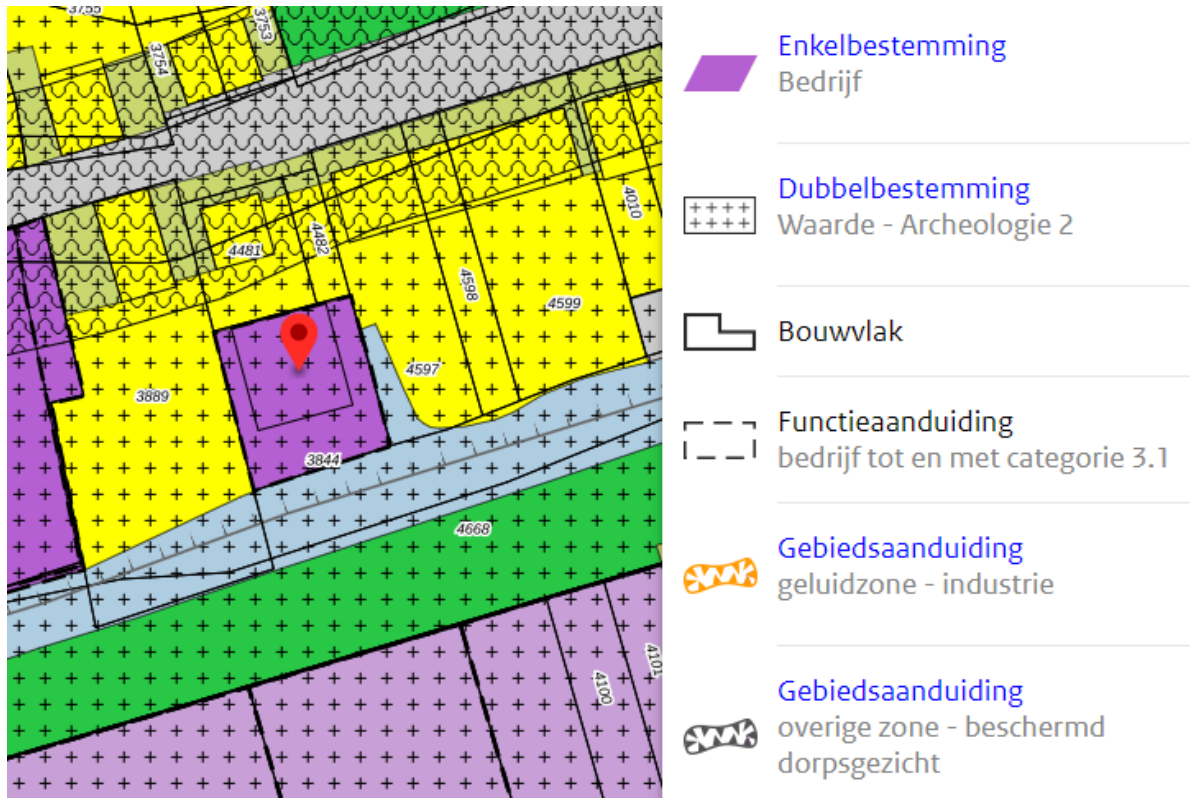
Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasterdam' zoals vastgesteld op 31 maart 2015 door het gemeentebestuur. Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'bedrijf' met bouwvlak en functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemming 'Archeologie – 2' en bevinden zich hier twee gebiedsaanduidingen; 'geluidzone – industrie' en 'overige zone – beschermd dorpsgezicht'.

Ter plaatse van de bestemming 'bedrijf' is wonen enkel toegestaan in bedrijfswoningen. Voorliggend plan waarbij een nieuwe burgerwoning wordt gerealiseerd is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Navolgende afbeelding toont de planologische situatie ter plaatse.



Uitsnede bestemmingsplan

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid de ontwikkeling. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting. Hoofdstuk 6 tot slot behandelt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande situatie en plangebied

2.1 Gebiedsbeschrijving

De planlocatie bevindt zich nabij het centrum van Alblaserdam en is gelegen aan de noordelijke rand van bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord. Ten zuiden van de locatie bevinden zich dan ook voornamelijk bedrijventerrein-bestemmingen. Ten oosten en westen van de locatie, in het lint aan de Polderstraat bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Ook ten noorden van de locatie – aan de overzijde van de Polderstraat en ten noorden van de Alblas – bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Ten noordwesten van de locatie bevindt zich het centrum van Alblaserdam met bijhorende voorzieningen.



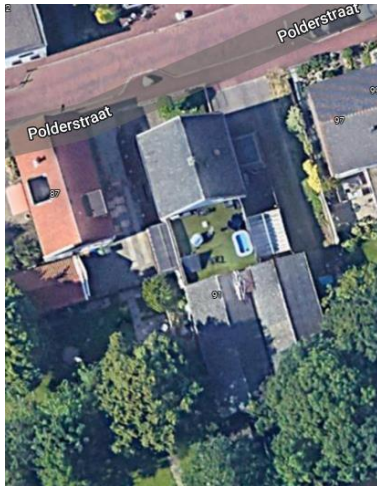
Ligging locatie

Op korte afstand ten noorden van de locatie bevindt zich rivier de Alblas welke op korte afstand ten westen uitkomt op de Noord. Op circa 315 meter ten zuiden bevindt zich de A15.

2.2 Beschrijving planlocatie

Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard en bebouwd ten behoeve van de voormalige bedrijfsfunctie op deze locatie. Ten zuiden van de bestaande bebouwing bevindt zich groen, direct grenzend aan het open water ten zuiden van het perceel. De bebouwing op deze locatie wordt ontsloten op de Polderstraat via een oprit ten oosten van de woning aan de Polderstraat 91

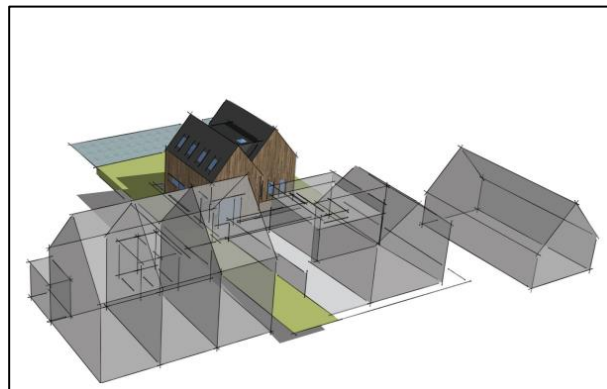
De afbeelding op de volgende baldzide toont het perceel en de aanwezige bebouwing in de huidige situatie.



Huidige situatie

2.3 Beoogde situatie

Onderhavig voornemen voorziet de realisatie van een woning ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing ten zuiden van de woning op nummer 91. De bestaande bedrijfsbebouwing zal daarvoor worden gesloopt. De woning wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Polderstraat. Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde woning.



Situatietekening en impressie beoogde woning

2.4 Ruimtelijke verantwoording

Het omzetten van de functie bedrijf naar wonen van het perceel is passend binnen de bestaande lintbebouwing aan de Polderstraat. In de straat zijn nog enkele bedrijven actief. De trend lijkt dat langzaam deze plaats maken voor woonfuncties. Op de Polderstraat 91a is deze bedrijfsbestemming nog ook achter een woonperceel gelegen. Door deze inklemming aan 3 zijden door woonpercelen is hier een bedrijf niet passend meer. Op de locatie staat nu een grote loods/schuur van +/- 160m². Het pand neemt een fors deel van het perceel in beslag.

Het verkleinen van het huidige bebouwde oppervlak kan zorgen voor een verbetering aan de achterzijde van dit woonperceel en daarmee goed aansluiten op naast gelegen percelen. Een plan van de initiatiefnemer voor het gebruik en herbouwen (in een vorm) van een nieuwe privé-woning zal beoordeeld moeten worden. Hier is een uitgangspunt dat het bebouwd oppervlak verkleind wordt en een goede inpassing in het lint plaats vindt.

Vanuit de optiek om een ruimtelijk knelpunt op te lossen vervanging van een loods (bestempeld als bedrijvigheid) met een woning die kleiner in oppervlakte is als de huidige loods is er vanuit stedenbouwkundig optiek geen bezwaar. Tevens zijn er in de omgeving al woningen op de tweede rij gerealiseerd.

De locatie ligt in het beschermde dorpsgezicht van Ablasserdam. Omdat ten opzichte van de bestaande situatie de omvang van de bebouwing wordt verkleind, is de beoogde ontwikkeling op Polderstraat 91a is positief voor het beschermde dorpsgezicht.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en op het in samenhang maken van keuzes tussen die belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking. De traditionele treden van de ladder zijn hierbij komen te vervallen. Het doel van de wijziging was een vereenvoudiging zonder in te leveren op de effectiviteit van het instrument. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke stelt dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling nodig is en dat wanneer deze ontwikkeling wordt voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze ontwikkeling kan worden voorzien.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Fysiek ruimtebeslag wordt in samenhang met de wijziging of toevoeging van functies beschouwd. Er bestaat geen ondergrens voor het al dan niet aanmerken van een ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State zijn hiervoor echter lijnen uitgezet. Op basis hiervan is bij woningbouw vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van slechts 1 woning. Daarom is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Inleiding

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven ze richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar

uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvisie

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland, zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

Artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Lid 3 maakt duidelijk wat aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn, namelijk:

- a. *de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):*
 - *Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;*
 - *Wegnemen van verharding;*
 - *Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;*
 - *Andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.*

- b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Beoogde ontwikkeling op een inbreidingslocatie nabij het centrum van Alblasserdam in een bebouwingslint bestaande uit voornamelijk woningen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. De voorgenomen woning past bij de aard en schaal van het gebied. Ook voldoet het bouwplan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Geconcludeerd wordt dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van 'inpassen'. Aanvullend ruimtelijke maatregelen zijn in verband met de geplande bouw van de beoogde woningen aan de daarom niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bouwplan niet in strijd is met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alblasserdam 2040

In oktober 2013 is de Structuurvisie voor de gemeente Alblasserdam 2040 vastgesteld. Aanleiding voor deze structuurvisie is een ontwikkeling waarbij de aandacht verschuift naar kleinschalige veranderingen in bestaand bebouwd gebied. In de structuurvisie worden de doelen omschreven voor het ruimtelijk gebied van Alblasserdam.

In de structuurvisie omschrijft de gemeente Alblasserdam de volgende ambities:

"Alblasserdam is een dorp met een menselijke maat waar aangenaam wonen en ruimte voor ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Alblasserdam koestert haar groene en dorpse karakter waar de lijnen kort zijn, de sociale infrastructuur hecht en de voorzieningen op het huidige niveau blijven. De economische kracht zit in de marktplaatsfunctie die Alblasserdam vanouds door haar ligging heeft en in de samenwerking met haar omgeving. De houding van de gemeente is er één van de netwerken, faciliteren, kansen zien, flexibiliteit en ruimte geven. Vanuit deze basis richt Alblasserdam zich op een veilige en duurzame toekomst."

Verder legt de gemeente Alblasserdam ook nog nadruk op aangenaam wonen. Alblasserdam kan de woningvraag aan, en zet zich in op middeldure woningen in de nieuwbouw. Daarbij is er ook ruimte voor bijzondere woonvormen zoals, landgoed, wonen in maritiem industrieel erfgoed of langs historische linten. Op langere termijn zal gemeente Alblasserdam hun woningbouw opvangen binnen bestaande bebouwde kom en doen zij geen concessie aan kwaliteit.

Voorliggend inbreidingsplan past binnen dit beleid.

Lokaal uitvoeringsprogramma wonen 2018 – 2031 & Woonvisie Drechtsteden 2018 - 2031

De regionale Woonvisie Drechtsteden 2019 -2031 is leidend voor het (concept) lokaal uitvoeringsprogramma wonen 2018-2031 van gemeente Alblasserdam. Hierin is een woningbehoefte raming van 490 huishoudens en een plancapaciteit van 780 woningen opgenomen. Bij het realiseren van nieuwe woningen en het invullen van de woningbouwopgave is aandacht nodig voor het behoud van het kwalitatieve groen, de her-allocatie van bedrijvigheid en de bereikbaarheid/ontsluiting van Alblasserdam. Uit het woningmarkonderzoek Drechtsteden 2016-2031 volgt dat voor Alblasserdam met name behoefte is aan eengezinskoopwoningen.

Voorliggend plan voorziet op een voormalige bedrijfslocatie in een nieuwe eengezinskoopwoning en draagt daarmee bij aan de woningbouwopgave van Alblasserdam.

4. Randvoorwaarden

4.1 Besluit MER

Inleiding

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Planspecifiek

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in onderdeel D van bijlage II van het Besluit m.e.r (D11.2). In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

4.2 Bodem

Inleiding

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Eén en ander is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, kan het nodig zijn dat voor aanvang van de werkzaamheden een sanering wordt uitgevoerd.

Planspecifiek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse het plangebied te bepalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage van dit onderzoek d.d. 22 december 2021 met projectnummer B2858 is als separate bijlage bij dit plan gevoegd. Onderstaand worden de resultaten van dit onderzoek besproken.

De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in de bodem. Wel geven de resultaten van het onderzoek aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar plaatselijke gehalten zink en nikkel. Het doel van dit nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en eventuele omvang van de verontreiniging met zink en nikkel. Verder volgt uit het onderzoek een advies om het gehalte aan PFAS in de bovengrond en eventueel ondergrond te analyseren.

Bodeminzicht heeft een nader onderzoek uitgevoerd op het perceel Polderstraat 91. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Bodeminzicht d.d. 14 juni 2022 met projectnummer B3017. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het nadere bodemonderzoek blijkt dat in de bodemlaag onder en boven de kern ter plaatste van meetpunt 03 gehalten aan zware metalen zijn aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gemeten concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend nader onderzoek. Ter plaatse van meetpunten 101, 102 en 105 zijn gehalten aan zware metalen aangetoond boven de tussenwaarden.

Het gaat bij alle genoemde monsters om gehalten aan zink. Ter plaatse van meetpunt 101 is tevens een gehalte aan lood gemeten boven de tussenwaarde. De aangetoonde concentraties aan zink en plaatselijk lood vormen aanleiding voor nader onderzoek.

In horizontale richting is formeel aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt op basis van het verrichte verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek niet zinvol geacht.

Tijdens het verrichte nader onderzoek zijn geen gehalten aan zware metalen aangetoond boven de interventiewaarden. Er is geen ernstig geval van bodemverontreiniging vastgesteld. Op de locatie is een heterogeen verdeelde verontreiniging aanwezig met zwak tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen in de geroerde bodem (vanaf maaiveld tot maximaal 0,8 mmv).

De aangetoonde gehalten aan PFAS komen overeen met de verwachte gehalten op basis van de zonering (zone 1: PFAS gehalten tussen 1 en 10 µg/kg ds). Op basis van de aangetoonde gehalten aan zware metalen bestaat geen aanleiding voor bodemsanering. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning.

4.3 Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en geluidgezoneerde industrieterreinen.

Planspecifiek

Onderhavige locatie bevindt zich binnen geluidszone van gezoneerde wegen en tevens binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Ten behoeve van voorliggend plan is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. De rapportage van dit onderzoek d.d. 16 november 2021 is als separate bijlage bij dit plan gevoegd. Onderstaande worden de resultaten besproken.

- De geluidbelasting vanwege de A15 bedraagt ten hoogste 51 dB en voldoet daarmee niet overal aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 1-3 dB en vindt alleen plaats op de verdiepingshoogte aan de west-, zuid- en oostgevel.
- De geluidbelasting vanwege de N915 bedraagt ten hoogste 43 dB en vanwege de overige gezoneerde wegen niet meer dan 37 dB, waarmee vanwege deze gezoneerde wegen overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en zij op basis van de Wgh als niet relevant voor de planlocatie kunnen worden beschouwd.
- De geluidbelasting vanwege de niet geluidgezoneerde weg (Polderstraat) bedraagt ten hoogste 37 dB waarmee het geluid van deze weg voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in lijn met de Wgh. Deze weg kan daarom als niet relevant voor de planlocatie worden beschouwd.
- De geluidbelasting vanwege industrieterrein Aan de Noord bedraagt ten hoogste 52 dB(A) en voldoet daarmee niet overal aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 1 – 2 dB(A) en vindt alleen plaats op de west- en zuidgevel.
- Maatregelenonderzoek ter reductie van het geluid vanwege wegverkeers- en industrielawaai is niet doeltreffend of stuit op overwegende bezwaren.
- De maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (63 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB(A) voor industrielawaai) wordt niet overschreden.
- Cumulatie van geluid vanwege beide bronsoorten bedraagt ten hoogste 57 dB en neemt daarom niet meer dan 3 dB(A) toe ten opzichte van alleen de maatgevende bron(soort), waarmee nauwelijks sprake is van een wezenlijke toename in geluid na cumulatie.
- Het akoestisch woon- en leefklimaat moet als 'goed' tot 'matig' worden beoordeeld.
- Met een dergelijke kwalificatie ten opzichte van de ligging van de planlocatie en het feit dat er minimaal één geluidluwe gevelzijde en een geluidluwe buitenruimte aanwezig is (noord- én oostzijde), kan het woon- en leefklimaat in onderhavige situatie vanuit akoestisch oogpunt als aanvaardbaar worden aangemerkt. In dit geval is er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Voor de nieuwe woning kan een hogere waarde van 51 dB vanwege de A15 en van 52 dB(A) vanwege IT Aan de Noord worden aangevraagd bij de gemeente Alblasterdam. Daarnaast zijn er (extra) maatregelen bij de woning vereist om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In dit geval moet op basis van het Bouwbesluit de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie te voldoen aan de minimumeis van 20 dB.
- Op basis van de cumulatieberekening van geluid met de minimumeis wordt echter niet zondermeer overal voldaan aan een goed woonmilieu in de woning. Daarom wordt geadviseerd de geluidwering te dimensioneren op de berekende gecumuleerde geluidbelasting per gevelzijde en een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB in verblijfsruimten. In voorliggende situatie wordt daarbij dus uit te gaan van een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van minimaal 22 dB om overal in de woning een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen.

Een bouwakoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouwwoning wordt op voorhand niet noodzakelijk geacht, aangezien in onderhavige situatie de benodigde geluidwering slechts 22 dB bedraagt en deze bij de nieuwbouw van tegenwoordig vrijwel zeker wordt behaald, zeker als gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem.

Conclusie

Geluidbelasting als gevolg van gezoneerde wegen en industrie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Bij gemeente Alblasterdam wordt een hogere waarde aangevraagd van 51 dB vanwege de A15 en 52 dB(A) vanwege industrieterrein Aan de Noord.

4.4 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld.

Relatie tot het plangebied

Op basis van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasterdam' kent onderhavige locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Hieruit volgt de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 50m² of dieper dan 30 cm.

Er wordt in dit geval gebouwd op de bestaande fundering waardoor de vrijstellingsgrenzen niet worden overschreden en nader onderzoek achterwegen kan blijven.

Conclusie

Archeologische waarden ter plaatse vormen geen belemmering voor dit plan.

4.5 Cultuurhistorie

Inleiding

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

De Cultuur historische atlas Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland en bestaat uit drie onderdelen; archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Relatie tot het plangebied

De locatie bevindt zich binnen een beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat niet zonder omgevingsvergunning mag worden gesloopt. Omdat bedrijfsbebouwing wordt verwijderd en vervangen door een woning, er minder volume wordt teruggebouwd dan er nu staat en het fenomeen van tweedelijns bebouwing vaker voorkomt in de Polderstraat past dit plan binnen dit dorpsgezicht.

Verder bevinden zich in de omgeving geen cultuurhistorische elementen of waarden die worden verstoord als gevolg van dit plan.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied vormen geen belemmering voor dit plan.

4.6 Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet natuurbescherming bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op, en in de omgeving van de betreffende locatie. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten en ook geen nadelig effect hebben op omliggende beschermde natuurgebieden. Ook op grote(re) afstand kan sprake zijn van een negatief effect; bijvoorbeeld in het kader van de uitstoot van stikstof als gevolg van een ontwikkeling.

Planspecifiek

Om te zien of deze ontwikkeling een negatief effect heeft op beschermde soorten en/of gebieden in (de omgeving van) het plangebied is door Blom Ecologie een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan d.d. 3 februari 2022 met projectnummer 2020-759 is als separate bijlage bij dit plan gevoegd. Onderstaand worden de resultaten besproken.

Soortenbescherming

De sloop van de loods ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Polderstraat 91 leidt volgens de uitgevoerde quick scan niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen de volgende maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De (mogelijke) kap- en definitieve sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn."

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden volledig uit te sluiten is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator 2021. De resultaten van deze berekening en een begeleidende memo zijn opgenomen als separate bijlage bij dit plan. Hieruit volgen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat dit plan geen toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden teweeg brengt.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De sloop van de loods ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Polderstraat 91a te Alblasterdam is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.7 Water

Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij elke ruimtelijke ontwikkeling een waterparagraaf worden opgesteld waarin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de ruimtelijke gevolgen van het plan ten aanzien van het waterbeleid en het de waterhuishouding.

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 zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Relatie tot het plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsopstallen op het perceel en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning op de bestaande fundering. De te bouwen woning heeft een kleiner oppervlak dan de bestaande loods. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak daarom niet toe.

Alle toename verhard oppervlak moet in water gecompenseerd worden. Voor particulieren bestaat de mogelijkheid om eenmalig in aanmerking te komen voor een vrijstelling als de toename verhard oppervlak onder de 500 m² blijft. Bij aanvraag van de watervergunning beoordeelt onze afdeling van vergunningen of van de eenmalige vrijstelling gebruik gemaakt kan worden. Voorliggend plan blijft onder deze grens waarmee naar verwachting geen sprake is van een compensatieopgave.

In verband met de beoogde ontwikkeling is de digitale watertoets uitgevoerd. De digitale watertoets is een eerste verkenning om na te gaan of in een ruimtelijk plan voldoende rekening is gehouden met water. Als resultaat krijgt u een wateradvies of uitgangspuntennotitie met een beschrijving welke aspecten relevant zijn voor het plan en waarom. De resultaten van de watertoets zijn bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze ‘niet in betekenende mate’ bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Relatie tot het plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in één enkele woning en blijft daarmee ruim onder de bovengenoemde norm van 1.500 woningen. Op grond van de Regeling NIBM wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een geval dat niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Hiernaast wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat een indicatie gegeven van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de kaart van de NSL-monitoringstool volgt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de jaren 2019, 2020 en 2030 ter plaatse van het meest nabijgelegen meetpunt (rekenpunt 15480475, R Polderstraat) ruim onder de respectievelijke grenswaarden van 40, 40 en 20 µg/m³ (zullen) blijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de direct omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijke kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het wettelijke kader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het beoordelen van de externe veiligheidssituatie wordt gekeken naar zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR). Het PR richt zich als maat voor het risico van activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden; de risicocontour. Hierbinnen mogen zich geen kwetsbare objecten zoals woningen bevinden.

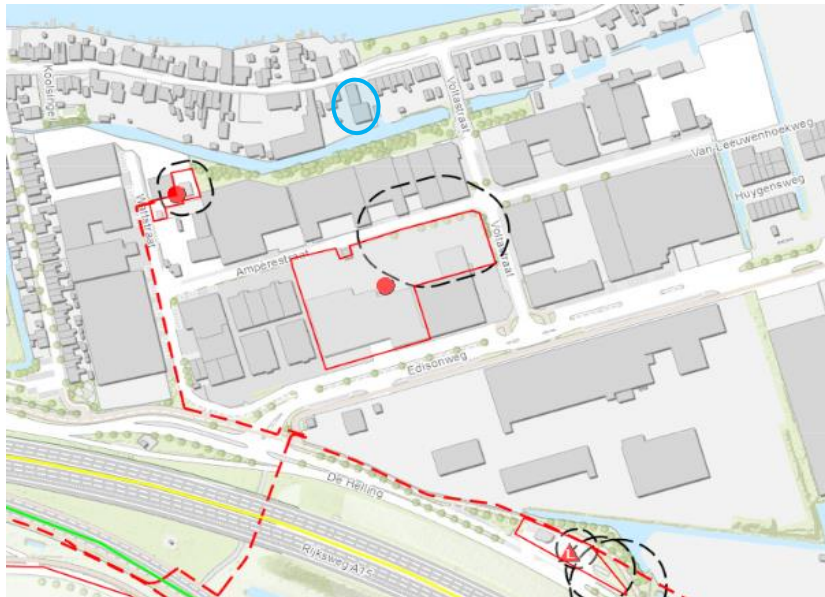
Het GR richt is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de zogeheten oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Relatie tot het plangebied

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart, hierin zijn relevante risicobronnen in de omgeving van de planlocatie weergegeven.

Inrichtingen

Ten westen van de locatie bevindt zich op circa 135 meter afstand een gasdruk meet- en regelstation. Onderhavige locatie valt buiten de veiligheidsafstand van 15 meter.



Uitsnede Risicokaart

Ten zuiden van de locatie bevindt zich een parkeerplaats vervoerseenheden gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt een risicoafstand van 35 meter. Hier wordt met bijna 100 meter ruim aan voldaan.

Ten zuiden van het plangebied, aan de rijksweg, bevindt zich tot slot een LPG-tankstation. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risicocontour van maximaal 35 meter en een invloed gebied van maximaal 150 meter. Het plangebied valt hier met een afstand van meer dan 350 meter ruim buiten.

Buisleidingen

Aansluitend aan bovengenoemd gasdruk meet- en regelstation bevindt zich een hogedruk aardgasleiding zonder PR-contour maar met een invloedsgebied van 70 meter. Hier valt de locatie aan de Polderstraat ruim buiten.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op circa 315 meter afstand ten zuiden van de locatie bevindt zich de A15. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze route kent geen PR-contour. Wel geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter en een invloedsgebied van 200 meter. Het plangebied valt buiten beide afstanden. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aandacht worden besteed een verantwoorde verkeersafwikkeling. Daarnaast mag een ontwikkeling niet leiden tot parkeeroverlast.

Relatie tot het plangebied

De voorgenomen woning zal leiden tot een (beperkte) toename in verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren (december 2018), de ligging in de rest bebouwde kom en het sterk stedelijke karakter van Alblasserdam is als gevolg van de beoogde vrijstaand koopwoning sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De Polderstraat en nabijgelegen Dam worden toereikend geacht om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Ook brengt voorgenomen ontwikkeling een parkeerbehoefte teweeg. De totale parkeerbehoefte van de nieuwe woning komt neer op 3 parkeerplaatsen, waarvan 2 nieuw te realiseren op eigen terrein. De bestaande openbare parkeerplaats behorend bij de huidige functie is immers al aanwezig.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat milieugevoelige functies zoals woningen niet komen te liggen binnen belemmeringscirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Anderzijds dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Hiertoe kan worden aangesloten bij de systematiek uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' waarin op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) indicaties worden gegeven voor aan te houden afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies. Door deze richtafstanden te hanteren wordt enerzijds bewerkstelligd dat ter plaatse van de te realiseren gevoelige functie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds heeft het bedrijf daarmee voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gezien de menging van woningen met bedrijven en de ligging nabij het bedrijventerrein ten zuiden van de locatie wordt in dit geval uitgegaan van de richtafstanden voor gemengd gebied.

Relatie tot het plangebied

Ten westen van de locatie aan, de Polderstraat 85, bevindt zich een bedrijfsbestemming alwaar bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 alsook een garagebedrijf is toegestaan. Dit garagebedrijf heeft geen separate schadeherstelafdeling. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van maximaal 10 meter in gemengd gebied. Hieraan wordt met 20 meter voldaan.

Ten zuiden van de locatie bevindt zich een bedrijventerrein. Hier is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ter plaatse van de bedrijfskavels ten zuiden van de planlocatie geldt verder de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1 tot en met - 3'. Op basis hiervan zijn bedrijven in milieucategorie 3.2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Aan deze afstand wordt met ruim 30 meter niet voldaan. Deze bedrijfspercelen zijn echter nagenoeg volledig bebouwd, in ieder geval aan de noordzijde (de zijde van de Polderstraat). Omdat de bedrijfsactiviteiten hier nagenoeg volledig inpandig plaatsvinden en de buitenruimte/inritten van de bedrijven zich dus aan de zuidzijde van de percelen bevinden (aan de noordzijde grenst het perceel immers aan groen en water), kan worden gesteld dat het emissiepunt van hinder zich ook aan de zuidzijde van de percelen bevindt. De afstand tussen deze emissiepunten en de beoogde woning bedraagt minimaal 60 meter. Geconcludeerd wordt daarom dat als gevolg van deze bedrijven geen hinder wordt ervaren ter plaatse van de beoogde woning.

Het gezoneerde industrieterrein Aan de Noord is reeds behandeld in paragraaf 4.3.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

5. Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010, welke verplicht is sinds 1 januari 2010.

De in deze gehanteerde partiele herziening zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam".

5.2 De regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- *Inleidende regels (hoofdstuk 1)*
In dit hoofdstuk 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.
- *Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)*
In dit hoofdstuk zijn de regels voor de in het plan voorkomende bestemmingen Tuin en Wonen" opgenomen. Voor beide bestemmingen is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Tuin

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen aan de zij- en voorgevel van een woning is het toegestaan om onder voorwaarden een erker of toegangsportaal te bouwen. Verder zijn er regels opgenomen voor de hoogte voor andere bouwwerken, waaronder erfafscheidingen en nutsvoorzieningen.

Wonen

De hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming is wonen met aan-huis-verbonden beroepen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Door middel van aanduidingen op de verbeelding zijn afwijkende functies toegestaan.

Waarde – Archeologie 2

De gemeente Alblisserdam heeft voor haar grondgebied ten aanzien van archeologie beleid vastgesteld. Op basis van de bij dit beleid behorende kaart is voor het gehele grond gebied van de gemeente Alblisserdam in beeld gebracht of sprake is van archeologische verwachtingswaarden en welk beschermingsniveau bij deze waarde hoort. Conform de archeologische beleidskaart zijn op de verbeelding dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgenomen. Dit betreft de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2”. De dubbelbestemming beoogt de archeologische waarde te beschermen.

Op de gronden met een dubbelbestemming mag alleen onder voorwaarden worden gebouwd. Dit geldt als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen sprake is van archeologische (verwachtings)waarden, het vergunningsvrije bouwwerken betreft of voldaan wordt aan het beschermingsniveau dat bij een bepaalde (verwachtings)waarde hoort. Van de desbetreffende bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken. Voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

- *Algemene regels (hoofdstuk 3)*

Dit hoofdstuk bevat de regels die in aanvulling gelden op de regels voor de twee geldende bestemmingen.

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.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is geregeld dat bij de woningen voldoende parkeergelegenheid moet worden aangelegd.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen ten aanzien van prostitutie en seksinrichtingen.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen voor de zone industrielawaai die op grond van de Wet geluidhinder over de locatie ligt. De ligging van de zone is op de verbeelding weergegeven. De bouw van woningen in deze zone is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Ook voor de regeling met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht is een aanduiding opgenomen. Voor het beschermd dorpsgezicht geldt dat de aldaar aanwezige bouwwerken niet mogen worden gesloopt zonder omgevingsvergunning voor het slopen.

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.

- *Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)*

In het overgangsrecht 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 naam van het plan opgenomen waarmee het bestemmingsplan wordt aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Dordrecht geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De gemeentelijke kosten in verband met de ontwikkeling van de woningen wordt op basis van de legesverordening en/of een anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Tevens wordt een planschadeovereenkomst met de gemeente gesloten is, zodat verzekerd is dat eventuele tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van de gemeente komen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Burgemeester en wethouders zullen op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke vooroverleg plegen over de geplande woning. De resultaten van het vooroverleg zijn hieronder opgenomen.

Provincie Zuid-Holland	
<i>Opmerking</i>	<i>Reactie</i>
Geen opmerkingen	Voor kennisgeving aangenomen
Waterschap	
<i>Opmerking</i>	<i>Reactie</i>
Advies is om de digitale watertoets uit te voeren en de resultaten daarvan op te nemen in de toelichting.	De watertoets is uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn opgenomen in de plantoelichting.
Verzocht om in de waterparagraaf het vigerende beleid van het waterschap op te nemen en daarbij een verwijzing naar het waterbeheerprogramma 2022- 2027 van het waterschap op te nemen.	De plantoelichting is op dit onderdeel aangepast.
Verzocht wordt om de tekst aan te passen over de vrijstelling voor de verhardingstoename van minder dan 500 m2.	De plantoelichting is op dit onderdeel aangepast.
Op de verbeelding valt perceel B4482 niet binnen de grenzen van het plangebied, terwijl volgens de plantoelichting dit perceel wel tot de planlocatie behoort. Indien dit perceel onderdeel is van het plangebied verzoeken wij u om de grenzen op de verbeelding aan te passen en regeling op te nemen in verband met de aanwezige dijk.	In de toelichting is abusievelijk vermeld dat het perceel B4482 onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het betreffende onderdeel is daarom aangepast.
Gasunie	
<i>Opmerking</i>	<i>Reactie</i>
Geen opmerkingen	Voor kennisgeving aangenomen

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	
<i>Opmerking</i>	<i>Reactie</i>
De veiligheidsregio kan zich vinden in de paragraaf over externe veiligheid	Voor kennisgeving aangenomen
Geadviseerd wordt om de woning te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, dat handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.	Bij de verdere uitwerking zal met deze opmerking rekening worden gehouden.
Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).	In de Polderstraat bevinden zich brandkranen, waardoor de bluswatervoorzieningen goed bereikbaar zijn.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de omwonenden en omliggende bedrijf over het beoogde bouwplan. Ten eerste is er gesproken met de bewoners van de woningen op de adressen Polderstraat 87, 91 en 97 te Alblasserdam.

Verder zijn de bedrijven op Volstraatstraat 4-4a en Ampèrestraat 16, 20-20a, 22 en 22b-d benaderd. Zij zijn bij brief van 24 augustus 2022 schriftelijk geïnformeerd over de bouw van de woning op Polderstraat 91a. De bedrijven zijn in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken een reactie te geven op de plannen. Van de bedrijven is geen reactie ontvangen.