Gemeente Alblasserdam

Bestemmingsplan Kloos

Vaststelling

15 november 2021

KUIPER COMPAGNONS

Gemeente Alblasserdam

Bestemmingsplan Kloos

Inhoud

- Toelichting
- Regels
- Bijlage(n)
- Verbeelding

werknummer	617.157.20
datum	15 november 2021
bestand	J:\617\157\20\3 Projectresultaat\d. vaststelling

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**7**
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Landschappelijke structuur	8
2.3	Bebouwingsstructuur	9
2.4	Proces en uitgangspunten	10
2.5	Planbeschrijving	12
2.6	Juridische aspecten	21
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijke Ordening**	**28**
3.1	Kader	28
3.2	Conclusie	40
Hoofdstuk 4	**Wonen**	**41**
4.1	Kader	41
4.2	Onderzoek	44
4.3	Conclusie	46
Hoofdstuk 5	**Mobiliteit**	**47**
5.1	Kader	47
5.2	Onderzoek	49
5.3	Conclusie	61
Hoofdstuk 6	**Natuur en landschap**	**62**
6.1	Kader	62
6.1.1	Wet natuurbescherming	62
6.1.2	Natura 2000	63
6.1.3	Natuurnetwerk Nederland	63
6.2	Onderzoek	63
6.3	Conclusie	68
Hoofdstuk 7	**Water**	**69**
7.1	Kader	69
7.2	Onderzoek	74
7.3	Conclusie	78

Hoofdstuk 8 Archeologie en cultuurhistorie 79

8.1 Archeologie 79
8.2 Cultuurhistorie 82

Hoofdstuk 9 Milieu 86

9.1 M.e.r.-beoordeling 87
9.2 Bedrijven en milieuzonering 87
9.3 Bodem 91
9.4 Externe veiligheid 94
9.5 Geluid 99
9.6 Technische infrastructuur en overige belemmeringen 103
9.7 Luchtkwaliteit 104

Hoofdstuk 10 Duurzaamheid 107

10.1 Kader 107
10.2 Onderzoek 109
10.3 Conclusie 110

Hoofdstuk 11 Uitvoerbaarheid 111

11.1 Economische uitvoerbaarheid 111
11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 111

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Mercon Kloos Stedenbouwkundig plan, KuiperCompagnons en Whoonapart, d.d. 5 februari 2018
Bijlage 2 Oplegnotitie stedenbouwkundig plan, KuiperCompagnons en Whoonapart, d.d. december 2018
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Riviervillas Kloosterrein locatie Alblasserdam, d.d. 30 maart 2021
Bijlage 4 Onderzoek verkeerseffecten, rapport, GraaffTraffic, d.d 19 januari 2021
Bijlage 5 Parkeerbalans, Future Mobility Network, d.d. 25 maart 2021
Bijlage 6 Quick scan flora en fauna Mercon Kinderdijk, NWC, d.d. 30 juli 2018
Bijlage 7 Aanvullend onderzoek flora en fauna Mercon Kinderdijk, NWC, kenmerk P18-102W1544 d.d. november 2018
Bijlage 8 Natuurtoets Mercon Kloos, NWC, d.d. december 2018
Bijlage 9 Verkennend (actualiserend) bodemonderzoek West Kinderdijk 24, Mercon Montage BV, d.d. maart 2017
Bijlage 10 Verkennend (actualiserend) bodemonderzoek West Kinderdijk 120, Mercon Montage BV, d.d. maart 2017
Bijlage 11 Geactualiseerd stedenbouwkundig plan ‘Kloos’, BoschSlabbers en Van Aken, d.d. juni 2021
Bijlage 12 Addendum HIA Kinderdijk, Land-Id, d.d. 31 januari 2019

Bijlage 13	Akoestisch onderzoek wegverkeer- en scheepvaartlawaai, KuiperCompagnons, d.d. 21 juni 2021
Bijlage 14	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, d.d. 12 november 2020
Bijlage 15	Notitie Externe veiligheid Groenenboom, AVIV, d.d. 3 november 2020
Bijlage 16	Quick scan bedrijven en milieuzonering, KuiperCompagnons, d.d. 29 oktober 2020
Bijlage 17	Akoestisch onderzoek "Jonker-bedrijven", KuiperCompagnons, d.d. 18 mei 2021
Bijlage 18	Beoordeling stikstofdepositie Kloos te Alblasserdam, BK bouw- en milieuadvies, d.d. 1 februari 2021
Bijlage 19	Nota inspraak en overleg, 4 maart 2021
Bijlage 20	Besluit hogere grenswaarden geluid – Wet geluidhinder
Bijlage 21	Verkeerskundige toets ontwerp rotonde Zwarte Paard – West Kinderdijk, GraaffTraffic, d.d. 11 maart 2021
Bijlage 22	Ontsluiting Zwarte Paard – West Kinderdijk, GraaffTraffic, d.d. 18 maart 2021
Bijlage 23	Impressie uitwerking Geluidsreductie Jonker, BoschSlabbers, d.d. 21 mei 2021
Bijlage 24	Nota zienswijzen, 28 september 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het noorden van het dorpsgebied van Alblasserdam bevindt zich het terrein Kloos. De bedrijfsactiviteiten van de bedrijven Mercon en Kloos die zich hier decennia lang hebben afgespeeld, zijn inmiddels beëindigd. Het terrein gaat daarmee een nieuwe toekomst tegemoet als woonlocatie, gelegen tussen de rivier De Noord, de West Kinderdijk en het gelijknamige molengebied. Het nieuwe woongebied gaat Kloos heten. De bijzondere context en eigenschappen van Kloos vragen om een hoog ambitieniveau ten aanzien van de transformatie naar een nieuw woongebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor een nieuw te ontwikkelen woongebied van maximaal 275 woningen. Naast een woonfunctie worden in het gebied ondergeschikte horeca, maatschappelijke voorzieningen en een (kleine) sportvoorziening mogelijk gemaakt.

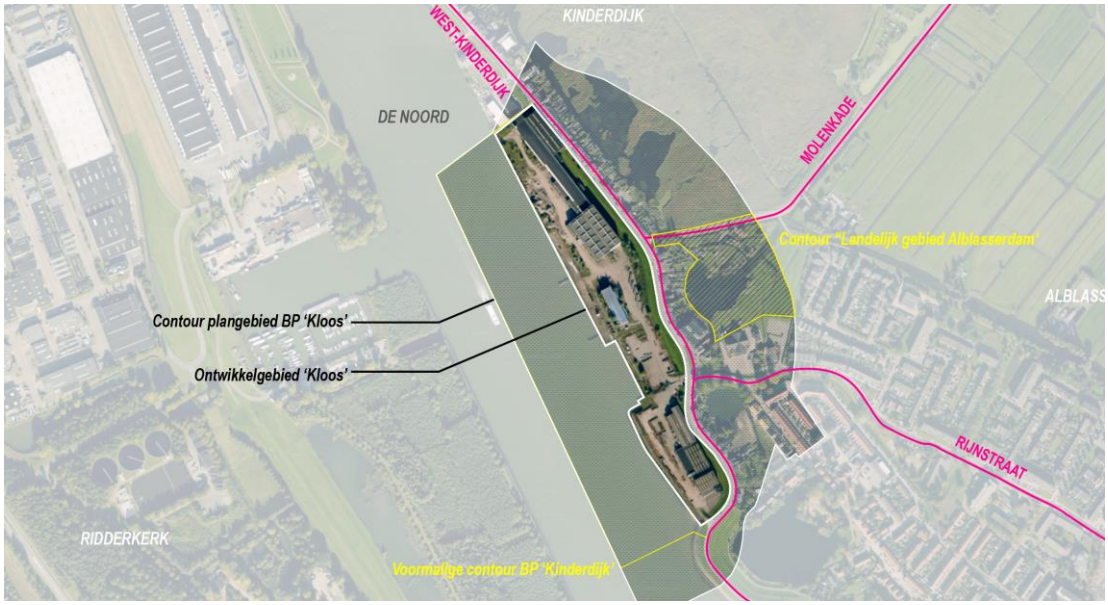
Het bestemmingsplangebied omvat een groter oppervlakte dan uitsluitend het ontwikkelingsgebied van Kloos, zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan. In het plan zijn namelijk ook delen van de vigerende bestemmingsplannen "Landelijk Gebied Alblasserdam" en "Herstelplan Alblasserdam" meegenomen. Deze gronden zijn opgenomen in het plan om de geluidszone van het voormalige Mercon Kloos-industrieterrein, in juridische zin, te schrappen. In deze zone zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien; daar zijn de vigerende bestemmingen één op één overgenomen (behoudens dus de geluidszone). Uitzondering hierop is de zijtuin van de woning West-Kinderdijk 117. Als gevolg van een grondaankoop van de gemeente wordt het woonperceel hier vergroot. Deze nieuwe situatie is in het plan opgenomen.

In paragraaf 1.2 wordt de ligging en begrenzing van het bestemmingsplangebied, tevens in relatie tot ontwikkelgebied Kloos, verder toegelicht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied en ontwikkelgebied

De ligging en begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven op afbeelding 1.1. In de afbeelding is onderscheid gemaakt in de volledige contour van voorliggend bestemmingsplan en het ruimtelijk te ontwikkelen deel van het Kloosterrein, hierna het ‘ontwikkelgebied Kloos' genoemd.

Het bestemmingsplangebied is gelegen in de Alblasserwaard. Een "waard" is een door rivieren omgeven gebied; in casu de Lek, de Beneden-Merwede en De Noord. Het bestemmingsplangebied, en meer specifiek ontwikkelgebied Kloos, is deels buitendijks gelegen, tussen de rivier De Noord en de West Kinderdijk. In het oosten en zuiden wordt de plangrens van het bestemmingsplan gevormd door landelijk gebied en de westzijde van de kern Alblasserdam. In het westen vormt de gemeentegrens (rivier De Noord) de begrenzing van het plangebied en in het noorden de bestaande bedrijfsbebouwing.



Afbeelding 1.1.: Globale ligging en begrenzing plangebied en ontwikkelgebied Kloos

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het te ontwikkelen Kloos-terrein vigeert, tot het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, het bestemmingsplan "Kinderdijk" dat op 2 april 1970 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 30 juni 1971 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Daarnaast vigeren binnen het plangebied het "Landelijk Gebied Alblasserdam" vastgesteld op 18 april 2017 en het "Herstelplan Alblasserdam", dat op 31 maart 2015 is vastgesteld.

Ter plaatse van de gronden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, vigeren, tot op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, de bestemmingsplannen "Landelijk Gebied Alblasserdam" en "Herstelplan Alblasserdam" (zie afbeelding 1.1.). Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Alblasserdam" is opgesteld conform de wettelijke actualiserings- en digitaliseringsplicht en omvat een actueel toetsings- en beoordelingskader voor het landelijk gebied in Alblasserdam. Het "Herstelplan Alblasserdam" omvat het bebouwd gebied van Alblasserdam. Zoals in paragraaf 1.1. reeds is toegelicht zijn deze gronden louter in het plan meegenomen om de geluidszone van het voormalige industrieterrein Mercon Kloos te schrappen.

1.4 Leeswijzer

De navolgende hoofstukken 2 tot en met 9 zien primair toe op de planontwikkeling Kloos. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. Hierbij wordt aangegeven wat er precies in het plan geregeld is, mede in relatie tot de bestaande situatie en eerdere plannen die voor het gebied zijn opgesteld. In hoofdstuk 3 tot en met 10 wordt vervolgens een verantwoording gegeven met betrekking tot de omgevings- en milieuaspecten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 11 de uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd respectievelijk de bestemmingsplanprocedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

Het terrein Kloos is gelegen in het buitendijkse gebied tussen de West Kinderdijk en de rivier De Noord. De waterkerende dijk is aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied gelegen. Het plangebied ligt in de Alblasserwaard die zich tussen de grote rivieren de Lek en de Beneden-Merwede bevindt met als verbindende schakel De Noord. Vanaf de 11e eeuw tot circa 1270 is het binnendijkse gebied van de Alblasserwaard grootschalig ontgonnen, veelal vanaf de hoger gelegen oevers van de rivieren en veenstroompjes, zoals de Alblas. Hierdoor ontstond een optrekkende verkaveling die haaks op de rivieroevers gelegen was. Door het stijgende peil van het buitenwater en de klink van het binnendijkse gebied, ontstonden er problemen met de afwatering van de Albasserwaard. Al in 1366 werd een deel van de afwatering daarom verplaatst naar de noordwestelijke punt van het gebied. De afwateringskanalen Groote of Achterwaterschap en Nieuwe Waterschap werden hierheen geleid. Aanvankelijk konden de watermolens het water nog in één keer van het polderpeil naar het rivierpeil opvoeren; later moest dit in twee stappen gebeuren met een lage en een hoge boezem. In de 17e eeuw werden nieuwe boezems aangelegd aan weerszijden van de Nieuwe en de Groote Waterschap, waarmee globaal de huidige situatie ontstond. De binnendijkse verkaveling aan de West Kinderdijk was vermoedelijk van oorsprong, net als op de grote rivieren, haaks aan de dijk gelegen. Doordat het achterland in gebruik werd genomen voor de Hoge Boezem, bleven er aan de West Kinderdijk ondiepe percelen over.

Aangetrokken door de grote behoefte aan houtzaagmolens op de nieuwe scheepswerven vestigde in 1843 molenmaker Floris Kloos zich in West Kinderdijk. Een paar jaar later kocht hij een eerste stuk buitendijkse grond, in het uiterste noorden van het ontwikkelgebied Kloos. Het perceel werd opgehoogd en bebouwd met een houten loods parallel aan de dijk en een scheepshelling haaks op de dijk. Het terrein is vanuit het noorden naar het zuiden toe geleidelijk verder als bedrijfsterrein in gebruik genomen. Om dit te realiseren werden steeds opnieuw stukken rietgors aangekocht en opgehoogd. Rond 1960 lag alleen in het zuiden nog een laatste, onaangeroerd stukje rietgors. De oudste bedrijfsbebouwing bestond uit houten loodsen haaks op de dijk aan insteekhavens.

Vanaf de late jaren twintig van de 20e eeuw werd vooral gebouwd in staal en metselwerk. De bebouwing van het terrein is altijd onderhevig geweest aan grote dynamiek; sommige loodsen zijn voor de derde maal op dezelfde plaats teruggebouwd. Maar wel iedere keer groter, hoger en beter dan de voorganger. Deze volumineuze constructie- en montagehallen werden vanwege ruimtegebrek parallel aan de dijk gebouwd. Het gebied Kloos heeft zich daardoor in de loop der tijd nadrukkelijk in de lengterichting ontwikkeld.

Tot 1880 richtte het bedrijf zich voornamelijk op scheepsbouw. Toen de spoorwegen in ontwikkeling kwamen schakelde Kloos over op spoorwegonderdelen, bruggen en sluizen. Begin jaren tachtig bestond Kloos West Kinderdijk BV uit een afdeling staalconstructies, een afdeling montage en een spoorwegafdeling. De beide eerste onderdelen werden na het inzakken van de markt in 1985 verkocht aan het bedrijf Mercon uit Gorinchem. De spoorwegafdeling ging door onder de vlag van Hollandia Kloos en bestaat sinds 2000 als Kloos Oving. Mercon nam het noordelijke gedeelte van het terrein in gebruik, Kloos Oving het zuidelijke deel.

Het huidige bedrijventerrein is grotendeels buiten gebruik en staat leeg. Doordat het terrein is gekocht door projectontwikkelaars, die de woningbouwontwikkeling ter hand nemen, zullen ook de laatste bedrijfsmatige activiteiten uit het gebied verdwijnen.

2.2 Landschappelijke structuur

Het ontwikkelgebied Kloos is gelegen tussen twee verschillende landschappen, namelijk het rivierlandschap en het boezemlandschap. Ieder landschap heeft zijn eigen karakter, het rivierlandschap is grootschalig en robuust met de werven als karakteristiek. Het landschap van de Hoge Boezem van de Nederwaard dat direct aan de West Kinderdijk grenst, is veel kleinschaliger van karakter, met de molens en de dijkwoningen als belangrijkste karakteristieken. De molens van West Kinderdijk bepalen voor een groot deel de landschappelijke karakteristiek van de Hoge Boezem. Het molengebied is in 1993 op grond van de Monumentenwet aangewezen tot het beschermd dorpsgezicht West Kinderdijk-Elshout. In 1997 werd het door de Unesco op de Werelderfgoedlijst geplaatst. De cultuurhistorische waardekaart geeft een invloedszone aan tussen het beschermde gebied en de West Kinderdijk. Deze zone loopt gedeeltelijk door tot aan de rivier De Noord. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkelingen buitendijks geen nadelige invloed mogen hebben op het beschermd dorpsgezicht. Ook de molenbiotoop is aangegeven, waardoor een gebied met een straal van 400 m vrijgehouden moet worden voor de windvang van de molens. Een van die molenbiotopen reikt tot aan de West Kinderdijk.

Vanuit het boezemlandschap met de molens van West Kinderdijk, manifesteert de bedrijfsbebouwing van het Kloosterrein als dichte en massieve achterwand waartegen het binnendijkse lint met zijn kleinschalige woningen niet meer opvalt. Op sommige plaatsen biedt de West Kinderdijk tussen de bebouwing zicht op het boezemlandschap en de molens. Aan de andere zijde zijn tussen de bedrijfshallen enkele schuine zichtlijnen op de rivier en de oever aan de overzijde. Een prachtige zichtlijn is gelegen vanaf de dijk bij het Rijzenwaal waar je langs de rivieroever van Kloos kunt kijken. De dijk vormt van oudsher een belangrijke structurerende lijn in het landschap. De weg was gelegen op de oorspronkelijke kruin van de dijk. Bij de meest recente dijkverhoging is echter een hoger gelegen tuimelkade aan de buitenkant tegen de dijk aangelegd.

Vanuit het noorden wordt het beeld bepaald door de loods van machinefabriek Jonker die haaks op de weg en de rivier gelegen is. De besloten en intieme beleving van de West Kinderdijk is hier minder dan in het zuiden, omdat de loodsen verder van de weg liggen.

2.3 Bebouwingsstructuur

Afbeelding 2.1.: Vogelvlucht van de bestaande loodsen en het achtergelegen rivierlandschap

De bebouwing aan de dijk bestaat uit typische dijkwoningen. De woningen zijn tegen het dijklichaam aangebouwd waarbij de voorgevel op de kruin van de dijk uitkomt. De relatie van de dijkwoning met de dijk en het achterliggende landschap, waarbij ze vanuit het landschap duidelijk zichtbaar zijn, is karakteristiek voor de dijkwoning. Gedurende het grootste deel van de 20e eeuw hebben aan beide kanten van de West Kinderdijk dijkwoningen gestaan. Hierdoor werden de grote buitendijkse bedrijfshallen aan het oog onttrokken. Door de sloop van de buitendijkse bebouwing ten behoeve van de dijkverbetering rond 1990 is de situatie veranderd. Het verschil tussen grootschaligheid buitendijks en kleinschaligheid binnendijks is steeds groter geworden.

De bestaande bebouwing op het Kloosterrein bestaat uit grote heldere, robuuste duidelijke volumes die vrij hard tegen het dijklandschap afsteken. De gebouwen zijn sober, maar functioneel. Op het huidige terrein herinnert een beperkt aantal elementen aan de vroegere bedrijvigheid, zoals de kraan op een klein stukje rails, de in de jaren vijftig aangelegde kraanbaan, de bolders en de over het hele terrein verspreide stelconplaten.

Afbeelding 2.2.: Vogelvlucht van de bestaande loodsen en de naastgelegen dijkwoningen. De silo's aan de waterzijde zijn inmiddels reeds verwijderd.

2.4 Proces en uitgangspunten

Het Kloosterrein wordt herontwikkeld tot woongebied. Het vertrekpunt voor de gewenste ontwikkelingen is de "Visie transformatie Mercon Kloos" (juli 2017). Deze visie is opgesteld ten behoeve van de verwerving van het gebied.

Voorontwerpbestemmingsplan (februari 2019)

In het verlengde hiervan is in februari 2018 door de toenmalige eigenaar / ontwikkelaar Whoonapart een stedenbouwkundig plan[1] ontwikkeld. Naar aanleiding van opmerkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op de opgestelde Heritage Impact Analyse (HIA), is het stedenbouwkundig plan naderhand aangepast: de bouwhoogte van de nieuwbouw is dusdanig verlaagd (bouwlaag eraf) dat deze vanaf het werelderfgoed Kinderdijk veel minder zichtbaar is. De oplegnotitie[2] op het stedenbouwkundig plan, waarin deze wijzigingen zijn verwerkt, vormde de basis voor het voorontwerpbestemmingsplan "Mercon Kloos" d.d. 26 februari 2019.

[1] *Bijlage 1: Mercon Kloos Stedenbouwkundig plan, KuiperCompagnons en Whoonapart, d.d. 5 februari 2018*

2 *Bijlage 2: Oplegnotitie stedenbouwkundig plan, KuiperCompagnons en Whoonapart, d.d. december 2018*

Ontwerpbestemmingsplan (maart 2021) en vastgesteld bestemmingsplan (najaar 2021)

Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de grond en het plan grotendeels overgenomen door een andere ontwikkelende partij. De nieuwe eigenaar / ontwikkelaar, FSD Development, is in de basis enthousiast over het eerder opgestelde stedenbouwkundig plan. Het definitief geconsolideerde stedenbouwkundig plan[3], wat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, is daarom naar aard en opzet gelijk aan het vorige stedenbouwkundig plan. Wel zijn een aantal optimalisaties doorgevoerd in het stedenbouwkundig ontwerp op basis van intensief overleg met verschillende stakeholders en de wensen en zorgen die door de omwonenden zijn geuit. Zo blijft de mogelijkheid om te parkeren langs de dijk gehandhaafd, komt er meer ruimte voor het fietspad langs de dijk en is de bebouwing aan de noordzijde verder teruggelegd.

Met de transformatie van het Kloos-terrein tot woongebied worden de kansen van het gebied voor het dorp en het omliggende landschap verzilverd en krijgen belangrijke historische verhalen een duurzame, nieuwe betekenis. Ook biedt de herontwikkeling van het terrein de unieke kans om het nu afgesloten terrein en het rivierfront openbaar toegankelijk te maken en een nieuwe verblijfskwaliteit aan De Noord toe te voegen.

Afbeelding 2.3.: Stedenbouwkundig plan Kloos (bron: Bosch Slabbers). De definitieve inrichting van de buitenruimte is 'work in progress'. De afbeelding laat de situatie d.d. augustus 2021 zien.

Het voornemen is om op de Kloos-locatie maximaal 275 woningen te realiseren, in zowel de koop- als huursector. Waar eerder (naast de woonfunctie) ook sprake was van een museum en boutique-hotel, zullen nu enkel een klein restaurant, ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen en een buurtsportvoorziening worden gerealiseerd. Met het verkleinen van het commerciële programma is er ruimte ontstaan voor 275 woningen over het hele gebied: 15 meer dan in het voorontwerpbestemmingsplan. Het zuidelijke stuk van de ontwikkellocatie is niet door FSD overgenomen, dit wordt nog altijd ontwikkeld door Whoonapart. Het gaat om het zuidelijke appartementengebouw (8 appartementen) en de 8 vrije kavels.

[3] *Opgenomen als bijlage 11: Het doorontwikkelde, actuele stedenbouwkundig plan "Kloos", de ontsluiting is nader uitgewerkt en toegelicht in par. 5.2*

2.5 Planbeschrijving

2.5.1. Hoofdopzet

De ontwikkeling van het Kloos-terrein bouwt voort op de industriële fundamenten en karakteristieke landschappelijke structuren in het gebied en de omgeving. Zij vormen een inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe woonbuurt (afbeelding 2.3 en 2.4).

Het Kloos-terrein zal worden opgedeeld in een aantal deelgebieden, die samen een entree vormen naar de Kinderdijk. Van noord naar zuid gaat het om de volgende deelgebieden:

- de Noordelijke Hallen, met de inpassing van 23 dijkwoningen, 50 kadeappartementen en 101 loodsappartementen. Ter hoogte van de voormalige Mercon-hal worden tevens een kleinschalige horeca- en sportvoorziening gerealiseerd. Vooralsnog wordt gedacht aan een horecagelegenheid die ook 's avonds en in het weekend open is. Het oppervlak aan niet-woonfuncties bedraagt maximaal 350 m^2;
- de Dijkterrassen, het middengebied waar 85 rivierappartementen worden gerealiseerd met grote groene binnentuinen;
- de Riviertuinen, het meest zuidelijk gelegen deelgebied. Dit deelgebied is in eigendom van twee particulieren die op de betreffende percelen 8 vrije kavels en een kleinschalig appartementengebouw (8 woningen) wensen te realiseren. Deze gronden zijn niet overgenomen door FSD en worden door de eerdere ontwikkelaar Whoonapart ontwikkeld. Ze maken deel uit van het bestemmingsplangebied en zijn meegenomen in het totale woningbouwprogramma.

Het gebied zal worden ontwikkeld met aandacht voor industrieel verleden met een aantrekkelijke openbare ruimte, zicht op rivier de Noord en Kinderdijk en nadrukkelijke aandacht voor de verkeersstructuur en parkeren. In het noordelijke gedeelte tot aan de Molenkade, volgt de bebouwing de rechte dijk en de bestaande constructies. Vanaf de Molenkade naar het zuiden krijgt de weg een slingerende en landschappelijke vorm, gevolgd door de dijk en het fietspad. De aangrenzende bebouwing staat haaks op de dijk, waardoor doorzichten ontstaan en zowel de bestaande als de nieuwe woningen van meer uitzicht op het water kunnen genieten. Aan de kade wordt een groen "KLOOSPARK" aangelegd, met een centrale verblijfsfunctie. Het bewoners- en bezoekersparkeren wordt over het hele ontwikkelgebied geheel op eigen terrein opgelost. Parkeren gebeurt ondergronds, in een gebouwde parkeervoorziening (met uitzondering van de vrije kavels). Deze is op één plek bereikbaar vanaf de dijk, ter hoogte van de weg Zwarte Paard. Via deze inrit zijn ook de 8 zuidelijke appartementen (met een eigen gebouwde parkeervoorziening) en 8 vrijstaande woningen bereikbaar (via een ventweg). De verkeersstructuur wordt in paragraaf 5.2. uitgebreid nader toegelicht.

Afbeelding 2.4.: Impressie stedenbouwkundig plan Kloos vanaf rivier De Noord (bron: Van Aken Architecten)

2.5.2. Deelgebieden

De Noordelijke Hallen

De noordelijke hallen worden herbouwd op de locatie van de bestaande loodsen. Zij vormen de inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe woningen en gebouwen. Industriële uitstraling met toepassing van baksteen, staal en glas vormt het uitgangspunt. De staalconstructie van de noordelijke (oudste) hal blijft behouden. De dijk- en kadewoningen worden hier omheen geplaatst waardoor de hal als het ware als een pergola gaat functioneren boven de gezamenlijke binnentuin.

Kenmerkend voor dit deelgebied is de stalen constructie van de Mercon-hal, die aan de zijde van de dijk behouden blijft (afbeelding 2.6 en 2.7). De hoogte van de Mercon-hal blijft gehandhaafd. Achter deze constructie worden drie schijfjes met huurappartementen geplaatst (afbeelding 2.8). De heldere contour blijft hiermee overeind, maar aanvullend wordt er wel meer doorzicht gerealiseerd.

Dit gebied bestaat uit drie deelprojecten, van noord naar zuid:

- de dijkwoningen, rondom de staalconstructie van de noordelijke, oudste hal;
- de twee blokken met kade-appartementen, haaks op de dijk en
- de staalconstructie van de Merconhal met daarin maximaal 101 loodsappartementen;

De buitenruimte bestaat uit de dijkzone met overwegend groen karakter. Het groen van de dijk drapeert zich naar de kade. De kade wordt voorzien van diverse groene elementen zodat de verblijfskwaliteit wordt vergroot. Zowel nieuwe bewoners als omwonenden, bezoekers en toeristen hebben hier profijt van.

De drie bebouwingsonderdelen zijn verbonden met een gebouwde parkeervoorziening met toegang via één inrit ter hoogte van het Zwarte Paard. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

Afbeelding 2.5.: Zicht ter hoogte van de dijkwoningen, gezien vanaf De Noord (Van Aken architecten)

Afbeelding 2.6.: Impressie te behouden constructie Mercon-Hal (bron: Van Aken architecten)

Afbeelding 2.7.: Loodsappartementen gezien vanaf de dijk, met de te behouden staalconstructie van de Merconhal (bron: Van Aken architecten)

Afbeelding 2.8.: Impressie kadeappartementen aan de rivier (bron: Van Aken architecten)

Afbeelding 2.9.: Loodsappartementen gezien vanaf de kade, met op de voorgrond de trappen / horecaterras aan het water (bron: Van Aken architecten)

De Dijkterrassen in het middengebied

In het middengebied is een cluster van vier gebouwvolumes met rivierappartementen gesitueerd. Deze objecten hebben een tweezijdige uitstraling: naar de rivier/kade en naar de dijk. In deze blokken zijn maximaal 85 appartementen voorzien.

De vier objecten zijn verbonden met een parkeervoorziening die ruimte biedt voor parkeren voor zowel bewoners als bezoekers. Het dak van de garage wordt als tweede maaiveld groen ingericht en is tevens de toegang naar de woningen. De inrit / ontsluiting van de parkeergarage is bereikbaar via de hoofdontsluiting: ter hoogte van het Zwarte Paard. Dit is na het inrichtingsplan van Bosch Slabbers, zoals opgenomen in afbeelding 2.4, gewijzigd. In hoofdstuk 5 is de verkeersstructuur nader toegelicht.

De combinatie van hout en beton zorgt voor architectonische verwantschap in het gebied. De gebouwvolumes vormen een overgang tussen het industriële, noordelijke deelgebied en de riviertuinen met grondgebonden vrije kavels aan de zuidzijde. De koppen van de woningen aan de rivier en aan de dijk vormen de gezichten naar de omgeving en worden representatief vormgegeven. Er komt een verhoogde kop aan de rivierzijde als architectonisch accent. De meeste woningen zijn tweezijdig georiënteerd met aandacht voor oriëntatie, bezonning en privacy van de buitenruimte.

Met de inrichting van de buitenruimte zal aansluiting worden gezocht op de kade enerzijds en de dijk anderzijds (afbeelding 2.7). Het vergroenen van het gebied wordt op het dak van de garage verder uitgewerkt. Naast voetgangers zijn ook fietsers welkom. Het gemotoriseerde verkeer is alleen bij calamiteiten toegestaan (hulpdiensten) en in afstemming kan een halte voor de waterbus worden geplaatst.

Afbeelding 2.10.: impressie dijkterrassen met vier woonlagen aan de rivier (bron: Van Aken architecten)

De Riviertuinen

De zuidkant van het ontwikkelgebied Kloos onderscheidt zich in uitstraling duidelijk van het noordelijke deel. In de grote tuinen aan de rivier zijn, naast een appartementengebouw met maximaal 8 woningen, 8 exclusieve villa's onder aan de dijk gepland. Hiermee krijgt het geheel een groene uitstraling en openheid naar de rivier toe. De dijk als parelsnoer (ofwel een lint met grote diversiteit aan bebouwing en groen) krijgt er een nieuwe typologie bij: de buitendijkse villa aan de rivier.

Omdat deze villa's niet projectmatig worden ontwikkeld, is voor dit deelgebied een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. In het kader van afdwingbaarheid is in de regels van het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ter plaatste van de villa's wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen pas verleend als naar het oordeel van B&W in voldoende mate wordt voldaan aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan.

Omdat voor het appartementengebouw hier nog geen bouwplan voorhanden is, is er ook nog geen goedkeuring van de gemeentelijke welstands-/erfgoedcommissie. Daarom is voor dit appartementengebouw in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop ziet dat een omgevingsvergunning voor de bouw pas kan worden afgegeven als naar het oordeel van B&W sprake is van een goede beeldkwaliteit, waarbij een terzake deskundige commissie (zoals bovengenoemde commissie) kan worden geraadpleegd.

In totaal zijn acht villa's en één kleinschalig luxe appartementengebouw (residentie met 8 woningen) gepland, die bereikbaar zijn via de ontsluiting ter hoogte van het Zwarte Paard. De twee eindkavels, het Dijkhuis in de bocht van de dijk en het appartementengebouw op de kop worden bijzonder uitgewerkt. Zij vormen de overgang en markering van het gebied.

Daartussen staan villa's met de voorkanten aan de dijk en een panoramatuin aan de rivier. Deze vrijstaande woningtypologie zorgt voor een dorpse schaal en korrel en daarmee voor een natuurlijke aansluiting aan het dorp. De kavels hebben twee gezichten:

- een hooggelegen dijktuin met traditionele inrichting en
- een laag gelegen tuin aan de rivier met natuurlijke inrichting tot aan de glooiing.

De kavels krijgen groene en natuurlijke erfafscheidingen zoals hagen, struiken en riet. Daarnaast kunnen stalen hekken, poorten en pergola's worden toegevoegd.

Afbeelding 2.11.: Impressie vrijstaande dijkvilla's langs rivier De Noord (bron: Van Aken architecten)

2.5.3. Optimalisaties stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan 2018 en de HIA

In april 2018 heeft Land-id een Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd voor de ontwikkeling van het Mercon Kloos terrein aan de Noord, nabij werelderfgoed Kinderdijk. De HIA moet vooral worden gezien als een aanvullend en internationaal erkend instrument om de effecten van (ruimtelijke) veranderingen op werelderfgoederen in beeld te brengen. Vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de provincie Zuid-Holland zijn opmerkingen gekomen op de eerste versie van het assessment, namelijk dat de beoogde nieuwbouw in het plan teveel zichtbaar zou zijn vanaf het Werelderfgoed Kinderdijk. Daarom is gezocht naar een mogelijkheid om de bebouwing minder zichtbaar te maken. Om recht te doen aan de oorspronkelijke opzet en situering, is het toenmalige stedenbouwkundig plan aangepast. In de eerste plaats is de bovenste bouwlaag van de nieuwbouw komen te vervallen, waardoor van een afstand de bebouwing veel minder

zichtbaar is. Zowel de provincie Zuid-Holland alsook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed waren positief over de doorgevoerde aanpassingen en hebben ingestemd met het toenmalige stedenbouwkundig plan. Alle betrokken partijen vonden dat het plan voldoende recht deed aan de bescherming van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed Kinderdijk, waarna het stedenbouwkundig plan is vastgesteld (2018).

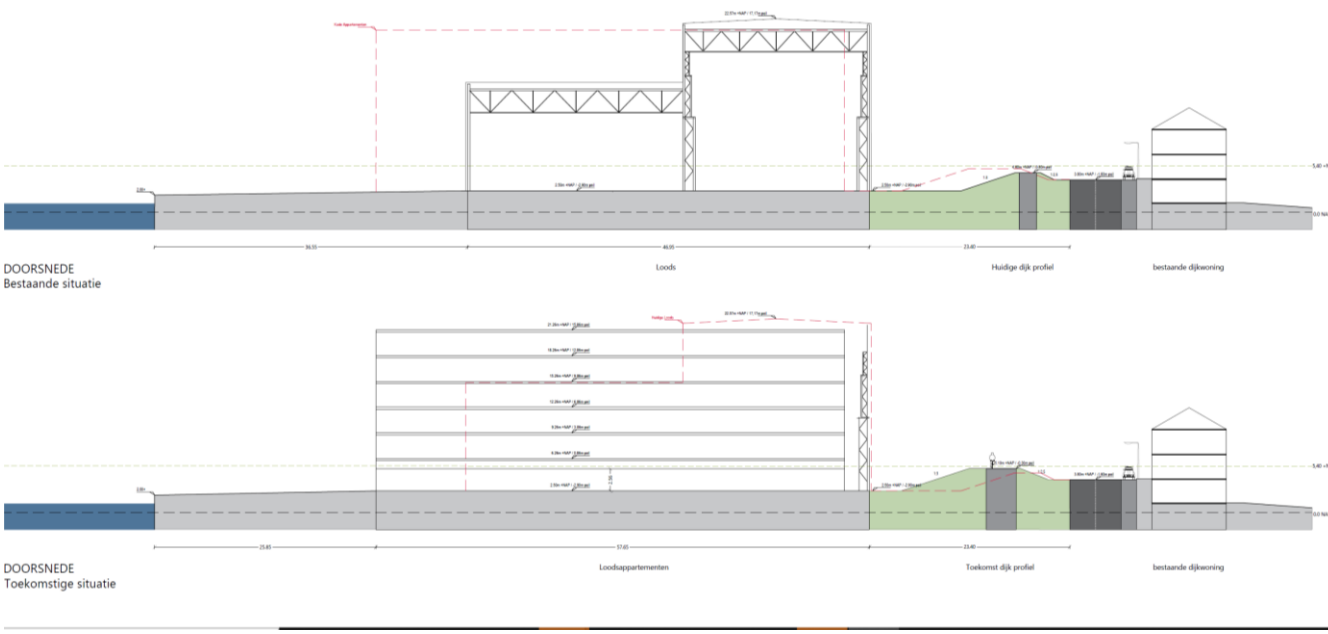
Voor een compleet overzicht van de stappen in het ontwerpproces en het vastleggen van de eindbeoordeling is een addendum voor het Heritage Impact Assessment (april 2018) opgesteld. In dit addendum wordt ingegaan op de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan, de betekenis van de aanpassing in het landschap gezien vanuit de belangrijke zichtpunten en de beoordeling van het aangepaste plan. Het addendum is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting. De belangrijkste conclusie c.q. voorwaarde die hieruit kan worden gedestilleerd is dat de nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan de bestaande hoogte van de Mercon-hal.

Stedenbouwkundig plan 2021

Na de overname van het grootste gedeelte van het plan door FSD development BV zijn nieuwe aanpassingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan. Het gaat hoofdzakelijk om verdere uitwerking, optimalisering en detaillering van de eerder opgestelde uitgangspunten en het verwerken van wensen en reacties van omwonenden en stakeholders in het gebied. De eerder opgestelde en door de RCE geaccordeerde stedenbouwkundige uitgangspunten, die toezien op de maximale bouwhoogten in het plan, blijven onveranderd. Het nieuwe stedenbouwkundig plan voorziet niet in een hogere bouwhoogte dan het voorgaande, getoetste plan in het addendum. Ook blijft, in tegenstelling tot de eerder geplande sloop, de noordelijke oudste hal als staalconstructie behouden. Deze wijzigingen hebben een positief effect op de eerdere beoordeling. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor het ontwerpbestemmingsplan (maart 2021) en het vastgestelde bestemmingsplan (najaar 2021).

2.5.4. Bouwen in buitendijks gebied en bouwhoogte

Vanwege de buitendijkse ligging van Kloos is een bijzondere omgang met het maaiveld en het bijbehorende overstromingsrisico noodzakelijk. Voor de nieuwbouw zal de onderste bouwlaag in principe rechtstreeks op het bestaande maaiveld worden gebouwd. Het huidige maaiveld heeft een vrij grillig verloop, dit zal worden geëgaliseerd zodat de toekomstige situatie op 2,50 + NAP komt te liggen. Op dit niveau worden de onderste lagen van de nieuwbouw gerealiseerd. In deze onderste laag, die we de 'ondersteunende laag' noemen, zijn echter geen verblijfsruimten (zoals woonkamer, slaapkamer e.d.) toegestaan. Hier zijn enkel ondersteunende onderdelen van de woningen, zoals bergingen, installaties of parkeergelegenheid toegestaan. Ter plaatse van de Noordelijke Hallen en de Dijkterrassen worden hier grote parkeergarages gerealiseerd. Rondom deze ondersteunende laag zal het maaiveld worden geëgaliseerd tot 2,50 m + NAP c.q. wordt op sommige plekken groen talud opgebracht; daarbovenop beginnen de bouwlagen met de gebruiksfuncties. Het vloerniveau van deze eerste gebruikslaag ligt op of boven 5,40 m +NAP.



Afbeelding 2.12: doorsnede bestaande en toekomstige situatie ter plaatse van de Mercon-hal, inclusief aanduiding van het peil van 5,40 m + NAP (groene stippellijn).

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt, onder meer middels een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Daarin wordt nadere aandacht geschonken aan de verkeerssituatie en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, conform de principes van het stedenbouwkundig plan. Daarbij dient ook te worden vermeld dat de bestaande dijk (West-Kinderdijk) zal worden opgehoogd. Dit moet sowieso gebeuren en staat los van de ontwikkeling van het Kloosterrein. De huidige dijk heeft een niveau van 4,60 m + NAP. Het toekomstige niveau van de dijk, direct na ophoging, is 5,40 + NAP (en daarmee gelijk aan het niveau van het vloerpeil van de eerste gebruikslaag van de nieuwbouw). De dijk zal echter wel wat inklinken, tot ongeveer 5,10 + NAP. Het waterschap zal aanvullend, integraal, de stabiliteitsopgave van de dijk oplossen, waar omwonenden mogelijk hinder van kunnen ondervinden. Het peil van 5,40 m + NAP is in dit bestemmingsplan overigens vastgelegd als referentiepeil voor het meten van de maatvoering in het ontwikkelingsgebied.

Afbeelding 2.12 laat ook goed zien dat de nieuwe bebouwing de hoogte van de bestaande Mercon-hal niet overschrijdt. De hoogte van de bestaande Mercon-hal is 22,57 m boven het bestaande maaiveld, oftewel 17,17 m boven het peil van 5,40 m + NAP. De nieuwe bebouwing krijgt een bouwhoogte van maximaal 21,26 m boven maaiveld oftewel 15,86 m boven het peil van 5,40 m + NAP.

2.5.5 Overige gronden

De plangrens van voorliggend bestemmingsplan reikt verder dan de ontwikkellocatie Kloos, waar voorgenoemde planbeschrijving op toeziet. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 1.1.

Op de overige gronden wordt enkel de geluidszone van het voormalige Mercon Kloos industrieterrein, in juridische zin, geschrapt. Omdat in deze zone geen ontwikkelingen zijn voorzien, zijn deze gebieden niet nader toegelicht in deze paragraaf. De vigerende bestemmingen zijn één op één zijn overgenomen (behoudens dus de geluidszone) uit de voorgaande plannen,

2.6 Juridische aspecten

2.6.1 Planmethodiek

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

2.6.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk 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 bouwmogelijkheden zijn.

Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden

Deze agrarische bestemming "Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden" ter plaatse van het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Alblasserdam' is opgenomen ter bescherming, behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Deze bestemming is één op één overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan.

Bedrijventerrein - 2

De bestemming “Bedrijventerrein - 2” is opgenomen voor de bestaande bedrijfspanden in de noordwesthoek van voorliggend bestemmingsplan. De bestemming is één-op-één overgenomen uit het voorheen vigerende bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam”. De toegestane bedrijfsactiviteiten en afwijkende functies zijn aangeduid.

Groen

De voor "Groen" aangewezen (openbare) gronden zijn als zodanig bestemd. De bestemming is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan “herstelplan Alblasserdam”, alsmede voor de belangrijkste groengebieden op het te ontwikkelen terrein. Daarbij zijn enkele aanduidingen opgenomen om het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ zijn ook gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk. Tot slot zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – verblijfsgebied’ ook bestemd voor verblijven en de daarbij behorende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, horecaterrassen en onder meer trappen.

Maatschappelijk - 1

De bestemming "Maatschappelijk – 1” is opgenomen ter plaatse van de Oud Gereformeerde Gemeente in het bestemmingsplangebied. De gronden aldaar zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte horeca, parkeervoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning. De bestemming is één-op-één overgenomen uit het voorheen vigerende bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam”.

Natuur - 1

De gronden ter plaatse van de bestemming "Natuur - 1" zijn bestemd voor het behoud en versterking van de aan natuurgebieden eigen zijnde natuurwaarden alsmede behoud en versterking van de landschapswaarde. Het betreft de bestaande natuurgebieden ten noorden van het bestemmingsplangebied. De bestemming is één-op-één overgenomen uit het voorheen vigerende bestemmingsplan.

Recreatie

De gronden ter plaatse van de bestemming "Recreatie" zijn bestemd voor dagrecreatie met voorzieningen ten dienste van deze bestemming. Ook zijn ter plaatse van de aanduiding "volkstuin" volkstuinen mogelijk, voor zover bestaand met de daarbij behorende bergingen voor tuingereedschappen en kassen. Het betreft het bestaande recreatiegebied ten oosten van het bestemmingsplangebied. De bestemming is één-op-één overgenomen uit het voorheen vigerende bestemmingsplan.

Tuin

De bestemming "Tuin " is overgenomen uit het voorheen vigerende bestemmingsplan en ter plaatse van de voor- en achtertuinen (althans de gedeelten waar geen bebouwing gewenst is) van de nieuwe Riviertuinen. Binnen de tuinbestemming zijn tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water mogelijk gemaakt, maar zijn verder

de gebruiks- en bouwmogelijkheden beperkt.

Verkeer

De bestemming "Verkeer" is opgenomen voor de Molenkade, volgens het bestaande profiel en voor zover gelegen binnen het bestemmingsplangebied. De gronden die als zodanig bestemd zijn, hadden in de voorgaande plannen ook al een verkeersbestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden die zijn aangewezen als "Verkeer - Verblijfsgebied" zijn als zodanig bestemd om de nieuwe toegangen tot de parkeergarages binnen het ontwikkelgebied Kloos mogelijk te maken. 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.

Water

De bestemming "Water" is opgenomen voor de bestaande watergangen- en waterpartijen in het gebied. De waterbestemming is overeenkomstig met de hiervoor geldende regeling. In de bestemming zijn onder meer bruggen ten behoeve van kruisend verkeer en overige voorzieningen voor verkeer en verblijf mogelijk gemaakt.

Water - Vaarweg

Voor De Noord is de bestemming "Water - Vaarweg" opgenomen. De waterbestemming is één op één overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan, maar is naderhand – naar aanleiding van een zienswijze van Rijkswaterstaat – wel iets aangepast.

Wonen

De bestemming "Wonen" is opgenomen ter plaatse van de reeds aanwezige woonbebouwing en de toekomstige Riviertuinen aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied Kloos. Voor de bestaande woningen zijn de maatvoering en eventuele functieaanduidingen één op één overgenomen uit het voorgaande plan. Voor de nog te bouwen villa’s zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen één hoofdgebouw mag worden gebouwd. Voor deze woningen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop ziet dat een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ pas wordt verleend als naar het oordeel van B&W sprake is van een goede beeldkwaliteit, waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter, ten opzichte van het peil van 5,40 + NAP. Onder dit peil zijn ook bouwlagen toegestaan, maar dan zonder verblijfsfunctie.

Woongebied

De bestemming "Woongebied" is opgenomen voor de nieuw te ontwikkelen woningen in het ontwikkelgebied Kloos, met uitzondering van de 8 vrijstaande Riviertuinen aan de zuidzijde. Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen voor het maximum aantal wooneenheden dat binnen het bouwvlak is toegestaan. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is beperkt, variërend van 11 tot 17 meter ten opzichte van het peil van

5,40 + NAP overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Onder dit peil zijn ook bouwlagen toegestaan, maar dan zonder verblijfsfunctie. Ter plaatse van de loodsappartementen (voormalige Mercon-hal) zijn door middel van aanduidingen ook horeca, maatschappelijke en sportvoorzieningen mogelijk gemaakt. De maximale omvang van deze voorzieningen is bepaald in de regels. Tot slot is ter plaatse van de gebouwde parkeervoorzieningen de aanduiding ‘parkeergarage’ opgenomen. In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat de geluidafschermende voorzieningen naar de Jonker-bedrijven aanwezig moet zijn, voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen. Voor het meest zuidelijke appartementengebouw is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat eerst nog overeenstemming moet zijn over de beeldkwaliteit, waarbij advies moet worden ingewonnen bij een terzake deskundige instatie, zoals de gemeentelijke erfgoedcommissie.

Waarde - Archeologie 2 tot en met 6 & 8

De gemeente Alblasserdam heeft voor haar grondgebied ten aanzien van archeologie beleid vastgesteld. Op basis van de bij dit beleid behorende kaart is voor het gehele grondgebied van de gemeente Alblasserdam in beeld gebracht of er sprake is van archeologische verwachtingswaarden en welk beschermingsniveau bij deze waarde hoort. Conform de archeologische beleidskaart zijn op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgenomen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Op gronden met een dubbelbestemming mag alleen onder voorwaarden worden gebouwd. Binnen voorliggend bestemmingsplan komen de waardenummers 2 tot en met 6 en 8 voor.

Waterstaat - Waterkering

Voor de primaire waterkering in het bestemmingsplangebied is een dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming beoogt de belangen van de waterkering te beschermen. Op de gronden mag alleen ten dienste van de waterkering worden gebouwd. Via een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken. Vrijwel de totale te ontwikkelen locatie is voorzien van deze dubbelbestemming. Daarom is en wordt met het Waterschap overlegd over (de uitwerking van) de planrealisatie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

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 in de bestemmingen, zoals genoemd onder hoofdstuk 2 van de regels, moet zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er dient getoetst te worden aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de CROW en vermeld in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. Het betreft regels met betrekking tot geluidszones, milieuzones, vrijwaringszones voor de molenbiotoop, de vaarweg en waterstaatswerken. Ook zijn overige zones aangewezen met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht en het paviljoen voor het wiegje opgenomen. Aan de aanduidingen zijn regels gekoppeld die de desbetreffende panden, gronden en beeldkwaliteit beschermen.

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.

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.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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 officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald

2.6.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

Het bestemmingsplan moet worden getoetst aan het nu geldende relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven.

3.1.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), ontwerp juni 2019

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie staat gepland na de zomer van 2020. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- **Een klimaatbestendige delta**, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- **Duurzaam, concurrerend en circulair:** een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge 'quality of life', met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- **Kwaliteit van leven in stad en dorp**: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- **Nabijheid en betrouwbare verbindingen:** een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

- **Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk:** een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit. Aan deze opgaven wordt verderop in dit bestemmingsplan getoetst.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012 geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In de SVIR worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) uit 2011, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Sinds 2012 is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Uitgaande van het Barro, dient rekening te worden met nationale ruimtelijke belangen. Voor het voorliggende bestemmingsplan betekent dit dat rekening dient te worden gehouden met de rivier De Noord: het rivierbed en het stroomvoerend deel van het rivierbed van De Noord. In dit bestemmingsplan is sprake van bestemmingswijzigingen en/of ontwikkelingen binnen deze genoemde zones.

Elk nieuw initiatief in het rivierbed wordt in het kader van de Waterwetvergunning getoetst aan de algemene voorwaarde dat een activiteit geen feitelijke belemmering oplevert voor uitbreiding van de afvoercapaciteit op de lange termijn. In Hoofdstuk 7 is de waterafvoercapaciteit toegelicht in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

Ter bescherming van de Noord met aangrenzende dijken zijn de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” en de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone - vaarweg’ en 'vrijwaringszone – zone 1 en zone 2’ opgenomen. Op deze wijze zijn de nationale belangen ook in de toekomst gewaarborgd.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan. De ladder voor duurzame verstelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen en wordt toegelicht in Hoofdstuk 4.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 1 augustus 2020 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

<u>Kwaliteitskaart</u>

Blijkens de kwaliteitskaart is voor wat betreft de laag van de ondergrond binnen het ontwikkelgebied Kloos sprake van rivierzandafzettingen, veengebieden en rivierklei. Voor wat betreft de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is binnen het plangebied sprake van een veen(weide)landschap. Op de laag van de beleving is aangrenzend aan het ontwikkelgebied Kloos (op de dijk) een fiets- en wandelroute aangemerkt.

Voor wat betreft de laag van de stedelijke occupatie is het ontwikkelgebied Kloos aangemerkt op de kaarten:

- steden en dorpen
- stads- en dorpsrand
- water als structuurdrager
- bouwwerken voor energieopwekking

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Fiets- en wandelroute

Het ontwikkelgebied Kloos is direct gelegen aan de West Kinderdijk. Deze route is aangemerkt als onderdeel van het netwerk van fiets- en wandelpaden. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk teweeg brengen. Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

Steden en dorpen

Het ontwikkelgebied Kloos bevindt zich op een bestaand bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is gesaneerd van de provinciale plancapaciteit, waardoor het plan geen compensatie behoeft. Het beleid geeft aan dat bedrijventerreinen veelal gelegen zijn aan de toegangswegen van dorpen en steden. Ze bepalen in belangrijke mate de entree van het gebied, maar zijn ruimtelijk veelal niet verbonden met het aangrenzende landschap, stads- of dorpsgebied en hebben daardoor een afgesloten karakter. Daar waar bedrijventerreinen de entree van een stad of dorp vormen, is extra aandacht voor de beeldkwaliteit van (de rand van) het terrein, de ontsluiting en de samenhang met de omgeving van belang. Deze terreinen zijn het visitekaartje van dorp of stad. Doorgaande recreatieve routestructuren worden gerespecteerd of krijgen een gelijkwaardige vervanger. Het terrein of haar omgeving is aantrekkelijk voor verschillende gebruikers.

Stads- en dorpsrand

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit. Ontwikkelingen dienen rekening te houden met hun invloed op het watersysteem als geheel en moeten bijdragen aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem. Daarnaast dienen ontwikkelingen de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland te versterken. Ruimte voor

natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt. Tot slot dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Bouwwerken voor energieopwekking

Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Uit Kaart 14 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën behorende bij Omgevingsverordening, blijkt dat binnen het ontwikkelgebied Kloos geen sprake is van een ecologische hoofdstructuur (EHS), een Natura 2000-gebied of een andere bijzondere, beschermde ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat aan het gebied beschermingscategorie 3, overige gebieden, is toegekend. Deze beschermingscategorie heeft geen invloed op voorliggend plan. Deze waarden zijn overigens wel van toepassing voor de gronden ten oosten van de West-Kinderdijk, net buiten het ontwikkelgebied. Hier ligt natuurgebied Boezems Kinderdijk, dat is aangewezen als EHS, Natura 2000-gebied en kroonjuweel met beschermingscategorie 1.

Werelderfgoed Kinderdijk

De herontwikkelingslocatie Kloos ligt op zeer korte afstand van het werelderfgoed Kinderdijk. Het werelderfgoed Kinderdijk is in het provinciaal beleid tevens aangeduid als cultuurhistorisch kroonjuweel. Voor het kroonjuweel zijn richtpunten geformuleerd waaraan ontwikkelingen moeten voldoen:

- Behouden en versterken van de kwaliteiten van werelderfgoedcomplex Kinderdijk door het in stand houden van de samenhang tussen alle onderdelen van dit ensemble en het bewaren van de openheid van het gebied en omgeving.
- Behouden en versterken van de zichtlijnen van en naar het complex Kinderdijk.

Het terrein Kloos ligt niet binnen de begrenzing van het kroonjuweel, maar maakt wel onderdeel uit van de zichtlijnen van en naar Kinderdijk. In dit kader is een HIA (heritage impact assesment) uitgevoerd, waarna aanpassingen zijn doorgevoerd (bouwlaag eraf) en opnieuw een toetsing heeft plaatsgevonden. Het huidige plan is op hoofdlijnen gelijk aan het voorgaande stedenbouwkundig plan, waarover een positief advies is verkregen door

zowel de RCE als de provincie. De maximale bouwhoogten in het plan blijven onveranderd en zijn niet hoger dan de voorgaande bedrijfsbebouwing op het terrein. Daarbij zijn door een iets gewijzigde positionering van de gebouwen en het behoud van enkel staalconstructies van de Mercon Hal in plaats van het totale bouwvolume, meer zichtlijnen gecreëerd en krijgt het gebied meer openheid. Hiermee kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de richtpunten die zijn geformuleerd ten aanzien van het werelderfgoed Kinderdijk. Voor meer informatie omtrent de HIA wordt verwezen naar hoofdstuk 2.5.

Gebiedsprofiel

Het ontwikkelgebied Kloos is gelegen tussen rivier De Noord, grenzend aan het gebiedsprofiel voor Alblasserwaard – Vijfherenlanden. Voor ontwikkelingen langs grote rivieren gelden de volgende relevante ambities:

- Versterken van het contact met de rivier door handhaven en creëren van het zicht op de rivier vanaf de naastliggende dijken en wegen;
- Als ontwikkelingen plaatsvinden langs de rivier dan krijgen deze een voorkant naar de rivier en dragen deze bij aan behoud of versterking van het eigen karakter van de rivier (zie ook kwaliteit van stads- en dorpsranden). Waar mogelijk versterken van de oriëntatie naar de rivier, ook door handhaven of realiseren van dijkwoningen.

Ruimtelijke ontwikkeling

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in nieuwe planologische ontwikkelingen. Het grotendeels braakliggende en verouderde bedrijventerrein krijgt met de transformatie een nieuwe impuls. Het industriële verleden krijgt een nieuw gezicht, met behoud en referentie naar de oude loodsen, en aantrekkelijke en beleefbare kade en zonder afbreuk te doen aan de karakteristieke gebiedskwaliteiten. Het plan sluit aan op de ambities die door de provincie zijn gesteld ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, waaronder het creëren van dijkwoningen en doorzichten naar de rivier. De provinciale belangen zoals hierboven benoemd zijn opgenomen en nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1). Het stedenbouwkundig plan, en daarmee de provinciale belangen, zijn in voorliggend bestemmingsplan doorvertaald in een passende juridisch-planologische regeling om de beoogde ruimtelijke maatregelen en kwaliteit te waarborgen.

Compensatie bedrijventerreinen

Op grond van artikel 6.12 van de Omgevingsverordening dient een bestemmingsplan bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein en dat (gehele of gedeeltelijke) transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, te verantwoorden op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden. Daarbij wordt aangegeven dat deze compensatie achterwege kan blijven indien regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven. Dit moet worden afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en was tot voor kort aangewezen als bedrijventerrein. De locatie is niet meer als bedrijventerrein opgenomen in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen 2017. Hierdoor behoeft het plan geen compensatie voor wat betreft het verlies aan bedrijventerrein.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. 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. In dit bestemmingsplan wordt de laddertoets beschreven in hoofdstuk 4: Volkshuisvesting.

3.1.3 Regionaal beleid

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 dorpse 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

De ontwikkeling van het Kloos-terrein draagt bij aan wonen in en aan maritiem industrieel erfgoed, en daarmee het karakteristieke profiel aan rivier De Noord.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

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.

De verbinding met de rivier en het polderlandschap bepaalt in belangrijke mate de sfeer van Alblasserdam. Alblasserdam is een dorp met twee gezichten (een januskop) die wezenlijk van karakter verschillen. Er is het historische dijkdorp met een zekere robuustheid en stedelijkheid, met voorzieningen en maritieme bedrijvigheid. Aan de andere zijde van de medaille is er het polderdorp: kleinschalig en groen. De dijk fungeert hierin als zichtbare spil.

Alblasserdam wil haar karakter behouden en vanuit die kracht flexibel meebewegen en inspelen op de ontwikkelingen. Om dat goed te kunnen doen zet de gemeente in op een aantal ruimtelijke thema's:

- Veiligheid
- Bereikbaarheid
- Wonen en zorg: leefmilieus
- Werken
- Vrije-tijds economie
- Duurzaamheid
- Transformatiegebieden

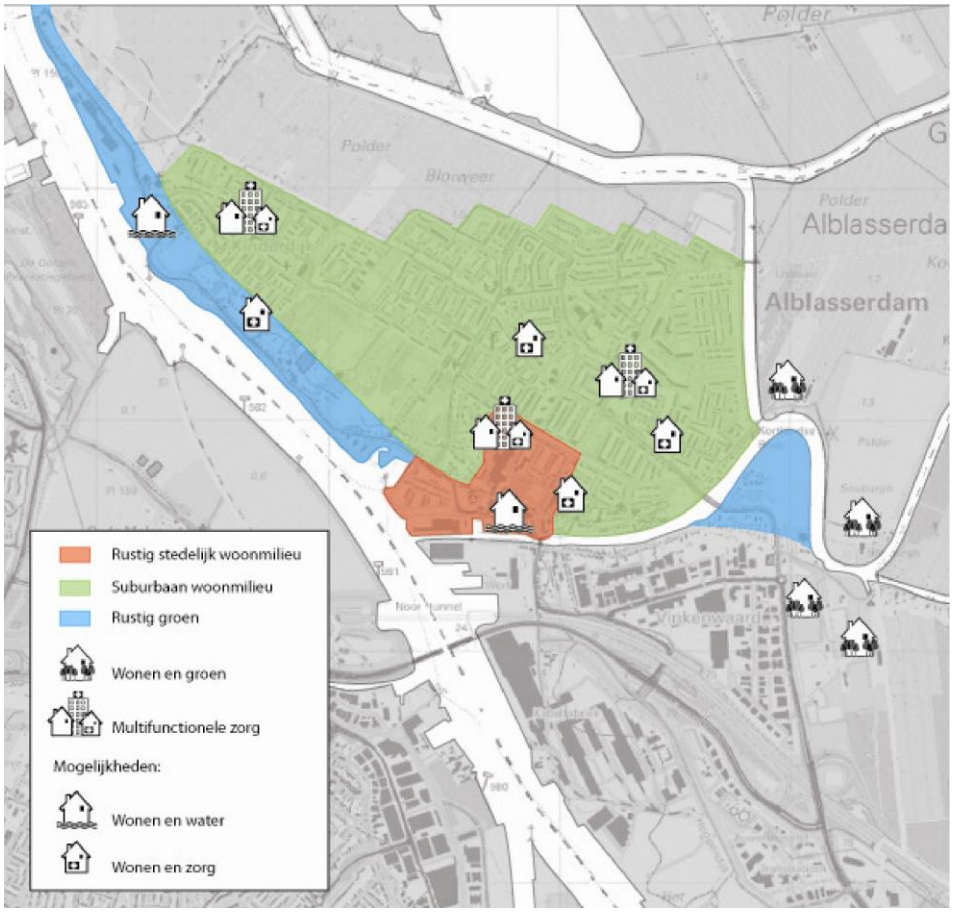
Wonen en zorg

De structuurvisie Alblasserdam 2040 geeft handelingsperspectieven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Op het gebied van wonen en zorg zijn een aantal leefmilieus gedefinieerd. Deze leefmilieus dragen bij aan het aangenaam wonen in de gemeente. Uitgangspunten van het kader wan wonen zijn:

- Geen concessie doen aan kwaliteit, om meer toekomstbestendig te zijn en de aantrekkelijkheid op peil te houden;
- Ruimte geven aan bewoners om flexibel op nieuwe situaties, nieuwe kansen in te spelen door bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap;
- Combinaties voor wonen, werken en vrije tijd mogelijk maken op plekken die zich daarvoor lenen, of in door de gemeente aangewezen zones.

Voorliggend ontwikkelgebied Kloos bevindt zich in de zone 'rustig groen’. Hier is het uitgangspunt de combinatie tussen wonen en water. Het stedenbouwkundig plan speelt in

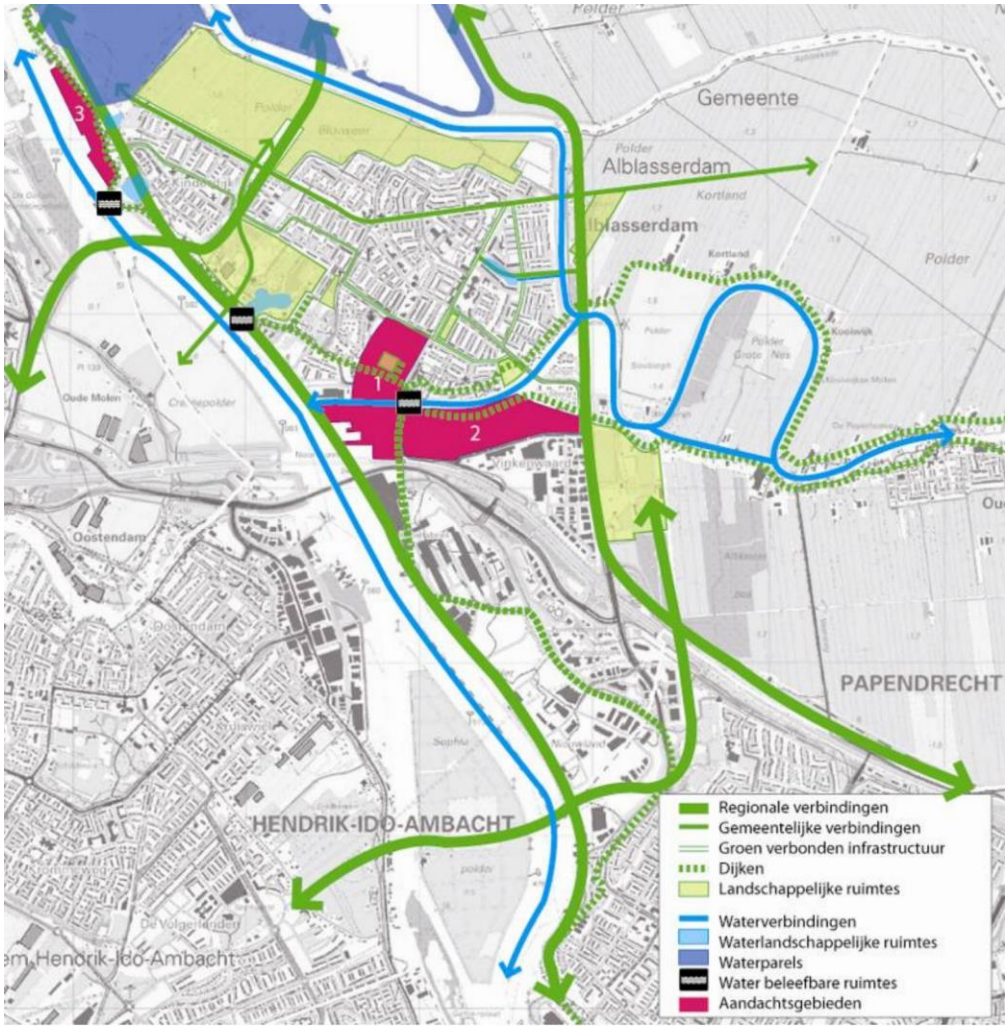
op de relatie met water en groen, door het vormgeven van een aantrekkelijke kade, doorzichten op het water en waarbij tevens wordt gekeken naar de inpassing van een waterbushalte. De relatie tussen wonen en water is nader uitgewerkt in het voorgaande stedenbouwkundig plan, opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting, en de bijbehorende oplegnotitie (bijlage 2).



Afbeelding 3.1 Kaart Wonen en Zorg uit structuurvisie Alblasserdam 2040

Aandachtsgebieden

Alblasserdam kent geen uitleggebieden. Ingeklemd tussen het Groene Hart aan de ene kant en de bedrijvigheid, A15 en rivier de Noord aan de andere kant bestaat de opgave voor Alblasserdam vooral uit herstructureren binnen het stedelijk gebied. Er zijn veel kleine plekken in Alblasserdam die van functie kunnen veranderen. Daarnaast worden op gemeentelijk niveau drie grote gebieden onderscheiden die bijzondere aandacht verdienen en waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Ontwikkelgebied Kloos is aangemerkt als één van deze locaties (afbeelding 3.2). Het gebied is aangemerkt voor transformatie naar een andere functie. Daarbij is de locatie in de regionale structuurvisie aangemerkt als een locatie met bijzondere potentie, waar de relatie met het water goed beleefbaar gemaakt kan worden. Welke invulling de locatie ook krijgt, de randvoorwaarde hierbij is dat deze potentie wordt benut.

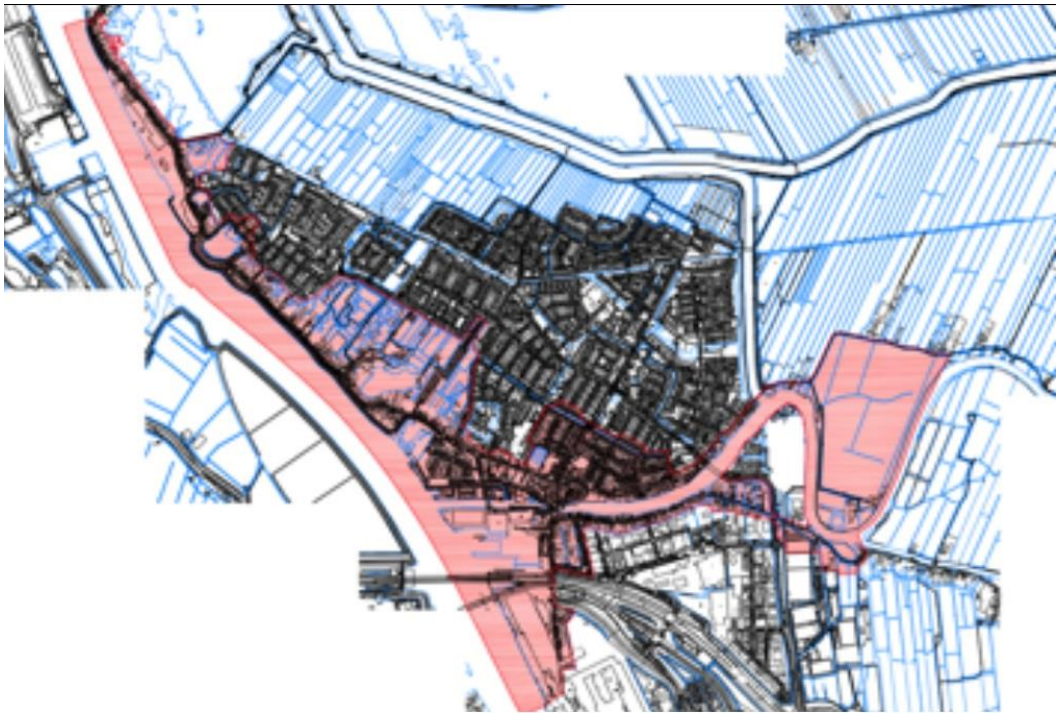


Afbeelding 3.2 Kaart 3 Aandachtsgebieden uit structuurvisie Alblasserdam 2040

Visie Recreatie en Toerisme Alblasserdam

Door de gemeente Alblasserdam is op 25 april 2017 de "Visie Recreatie en Toerisme: Landschapsbeleving in Alblasserdam" vastgesteld. Met deze visie wordt richting gegeven aan betrokkenen in de sector recreatie en toerisme. De potenties van Alblasserdam als knooppunt in het regionaal netwerk worden in beeld gebracht. Een bijkomend voordeel is dat met investeringen in recreatie en toerisme wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit en daarmee aan het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. In de Structuurvisie Alblasserdam 2040 is het verband tussen het landschap en de rijke cultuurhistorie en de bijdrage van het landschap aan de ruimtelijke kwaliteit voor wonen en leven in het dorp, ook benoemd.

De gebiedsessentie voor recreatie en toerisme is het onderliggend landschap met groene en blauwe structuren; de combinatie van natuurwaarden, rivieren en de menselijke aanpak van innovatieve waterbeheersing van polders en veenweideontginning.



Afbeelding 3.3 Beschermd dorpsgezicht Alblasserdam

Beschermd dorpsgezicht Alblasserdam

Het ontwikkelgebied Kloos ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Alblasserdam. Het College van Burgemeester en wethouders vindt het belangrijk dat de karakteristieke historische identiteit van Alblasserdam voor komende generaties behouden blijft. Hiervoor is op 26 november 2013 een beschermd dorpsgezicht met daarin 331 beeldbepalende zaken aangewezen (afbeelding 3.3). De volgende elementen worden beschermd:

- historische structuren (dijklinten, kernen, wielen)
- stedenbouwkundige clusters (een groep onroerende zaken)
- zichtlijnen en open landschap.

Bij nieuwbouwplannen wordt gekeken naar de inpassing in een historisch gegroeid karakter met behoud van identiteit. Tegelijkertijd moeten nieuwe ontwikkelingen mogelijk blijven. Nieuwbouw kan worden toegevoegd wanneer dit past in het landschap of bij het historisch karakter van de locatie.

Voorliggend plan speelt op verschillende manieren in op het aanwezige historische karakter van het gebied. De dijk wordt ingepast in het stedenbouwkundig plan en de noordelijke hallen worden getransformeerd. Het karakter van het gebied en de relatie met het water worden versterkt, waarbij rekening is gehouden met het zicht op werelderfgoed Kinderdijk door onder meer een Heritage Impact Analyse (HIA), nader toegelicht onder 8.2.2.

Visitor management en poorten naar het Werelderfgoed

Recreatie en toerisme hebben een sterke relatie met andere sectoren, waaronder verkeer en vervoer. Op het gebied van verkeer en vervoer geldt dat de raad in november 2015 kennis heeft genomen van het Plan van aanpak visitor management Werelderfgoed Kinderdijk (2015, zie afbeelding 3.4). Hierin is een programmatisch kader opgesteld om de bezoekersstromen binnen het werelderfgoedgebied en de aanvoer naar het gebied te reguleren. Werelderfgoed Kinderdijk heeft een matige bereikbaarheid voor bezoekers, wat een negatieve uitstraling geeft op het imago van het kroonjuweel. De logistieke druk heeft voorts nadelige gevolgen voor het omliggende gebied. Deze vervoersstromen moeten in de omgeving goed worden afgewikkeld. Het uitgangspunt is om de groei van toeristen vooral via het water te vervoeren. Hiermee wordt de reis naar het gebied al onderdeel van de beleving ervan. Immers, het staat internationaal bekend om de innovatieve techniek van de waterbeheersing.

Afbeelding 3.4 Conceptschema Visitor Management 2016

Een van de kansrijke onderdelen van verkeer en vervoer omvat de waterbus. Alblasserdam heeft met de waterbus een rechtstreekse openbaar vervoerverbinding waar de fiets gratis mee kan, met Dordrecht en Rotterdam. Om het Werelderfgoed Kinderdijk met de waterbus te bereiken vanuit Alblasserdam, kan in Ridderkerk worden overgestapt op het Driehoeksveer. Vanuit Rotterdam is er een rechtstreekse verbinding met het Werelderfgoed. Voorliggend plan voorziet in een mogelijk nieuwe halte voor de waterbus. Het ontwikkelgebied Kloos wordt hierdoor goed bereikbaar voor recreanten en bewoners. De ontwikkeling wordt hierdoor onderdeel van de reis en beleving van en naar Kinderdijk.

3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het Kloosterrein is in lijn met de nationale, provinciale en gemeentelijke belangen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Wonen

4.1 Kader

4.1.1 Rijksbeleid

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt, deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op. De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie Rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

4.1.2 Provinciaal beleid

Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

In oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 vastgesteld. In deze woonvisie zijn ambities en doelstellingen voor wonen in Zuid-Holland tot 2020 vastgelegd.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunning, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Passend betekent dat woningen en woonmilieus aansluiten bij de situatie en wensen van bewoners, duurzaam zijn en passen in de ruimtelijke visie. Met dit uitgangspunt heeft de provincie 5 ambities geformuleerd:

- Passend woningaanbod voor iedereen.
- Niet meer woningen plannen dan nodig.
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, waardoor innovatie mogelijk wordt.
- Regionale verscheidenheid wordt behouden en benut.

4.1.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Drechtsteden

In 2017 is een nieuwe 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. De regio wil een kwalitatief hoog woningaanbod realiseren voor een doelgroep in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, met een traditioneel Hollands karakter. Hierbij wordt gekozen voor samenhangende groeiagenda. De zeven gemeenten blijven verplicht gezamenlijk optrekken en doorpakken om de woningvoorraad en woningkwaliteit sneller te laten groeien.

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 Drechtstedengemeenten 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 woningbehoeftetabel 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. Ut het woningbehoefteonderzoek van RIGO 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. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. De lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma, en wordt jaarlijks herijkt. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is wat de regio kan doen om de gewenste ontwikkelingen te faciliteren. Uitvoering van de lokale programma's en regie op monitoring en uitvoering ligt bij de gemeentes. Tevens wordt een gezamenlijke aanjaagrol ingericht en wordt gezamenlijke promotie van de Drechtsteden geëffectueerd.

4.1.4 Gemeentelijk beleid

Nota Wonen 2012-2020

Deze gemeentelijke nota betreft een uitwerking van de regionale Woonvisie Drechtsteden 2010-2020. Het lokale woonbeleid past binnen het regionale woonbeleid. De Drechtsteden functioneren als één stedelijk gebied en één woningmarkt. Voor Alblasserdam wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van een nieuwbouwproductie van tenminste 900 woningen en 100 onttrekkingen, dus een netto toevoeging van 800 woningen. Het gaat hierbij om: de onttrekking van 100 sociale huurwoningen, de bouw van 50 appartementen sociale huur, 50 eengezinswoningen sociale huur, 350 koopappartementen en 450 koop eengezinswoningen. In de nota worden de belangrijke projecten om deze opgave te realiseren aangegeven.

In mei 2019 is het lokale uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031 verschenen, dat toeziet op het woningbouwprogramma binnen de gemeente Alblasserdam.

In de autonome situatie heeft Alblasserdam een groei van circa 490 huishoudens. De plancapaciteit tot 2017 voorziet in circa 750 woningen. Daarbij zijn planontwikkelingen rond het Havengebied (circa 90 woningen) en transformatie van het Mercon terrein (circa 260 woningen) meegenomen. Alblasserdam voorziet met deze plancapaciteit van het huidige woningbouwprogramma in voldoende mate in haar eigen behoefte, voortkomend uit de autonome groei zoals aangegeven in de Regionale Woonvisie 2017 - 2031.

Regionaal is afgesproken dat in de plancapaciteit enige overmaat moet zitten (40%) omdat de ervaringen uit het verleden leren dat plannen soms doorschuiven of soms niet door gaan. Uitdagingen voor Alblasserdam bij deze extra groeiopgave liggen in het behoud van het kwalitatieve groen, de herallocatie van bedrijvigheid en de bereikbaarheid/ontsluiting van Alblasserdam.

Kwalitatief zet de gemeente in op de tekorten in het huidige aanbod. Deze te korten zitten met name in de eengezinswoningen (koop) en in mindere mate in de categorie meergezinswoningen (koop en huur). Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector moet worden gezorgd voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000). Groei in het duurdere segment zorgt voor een meer evenwichtig samengestelde bevolking. Met de planontwikkelingen in het Havengebied en het Kloosterrein levert Alblasserdam een bijdrage aan het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus.

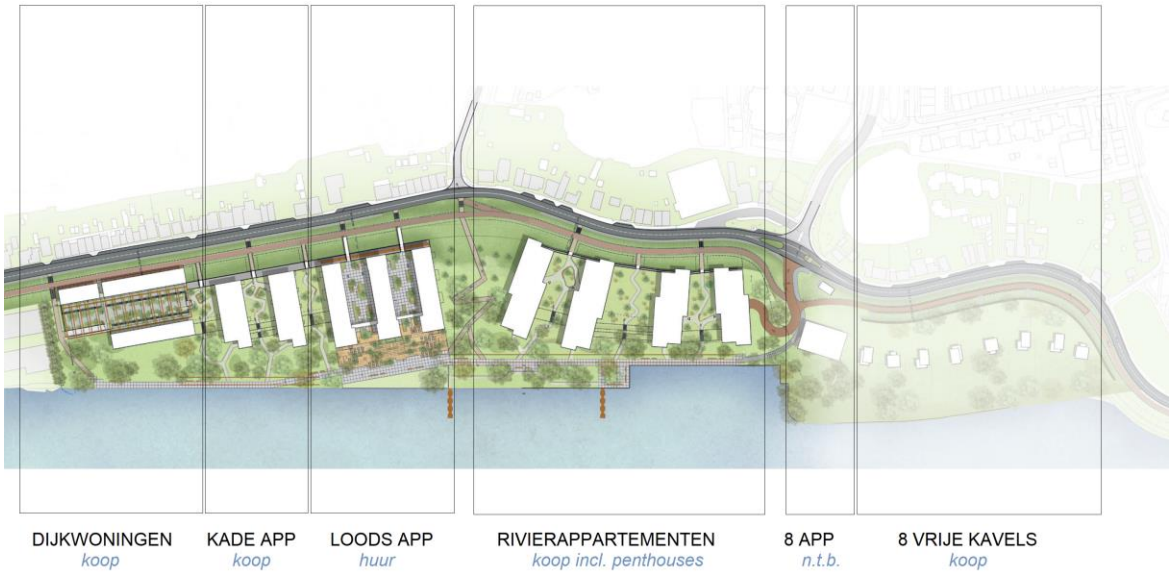
4.2 Onderzoek

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. Uitgangspunt 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 en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 275 woningen in verschillende woontypologieën en aanvullend programma, namelijk kleinschalige horeca, maatschappelijke voorzieningen en een sportvoorziening voor de buurt. De definitieve aantallen per woningtypologie zijn weergegeven in afbeelding 4.1. In het noordelijk deel worden 23 grondgebonden dijkwoningen, 50 kleine kadeappartementen (beide in de koopsector) en 101 loodsappartementen (huur) gerealiseerd. Het middengebied bestaat uit 85 grote koopappartementen, waaronder enkele penthouses, verdeeld over 4 gebouwen. Tot slot worden er in het zuidelijk deel 8 grondgebonden villa’s gebouwd (koop) en een klein appartementengebouw met circa 8 appartementen.



Afbeelding 4.1. Programma woningbouw (bron: inrichtingsplan Bosch Slabbers). NB de inrichting van de buitenruimte wordt nog nader uitgewerkt.

Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en was tot voor kort aangewezen als bedrijventerrein. Het terrein is inmiddels reeds aangemerkt als transformatiegebied. De voormalige aanduiding als bedrijventerrein is gesaneerd van de provinciale plancapaciteit, waardoor het plan geen compensatie behoeft voor wat betreft het verlies aan bedrijventerrein.

Wanneer een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de toelichting een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten tot het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het heeft de voorkeur dat de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen.

De bouw van woningen ter plaatse van het ontwikkelgebied Kloos speelt in op de regionale woonvisie van de Drechtsteden. Het plan draagt in de eerste plaats bij aan de opgave om het sterk groeiende aantal huishoudens te voorzien van een passend woningaanbod. Dit geldt ook voor de afstemming van de woningbouwplannen in de planmonitor wonen. De Klooslocatie is met 275 woningen opgenomen in de provinciale planmonitor van Zuid-Holland, en daarmee regionaal afgestemd. Ook voorziet het plan in een divers palet aan woningtypen, met onder meer koopwoningen in het duurdere segment, waartoe een versnelling is gewenst. De kleinschalige horecavoorziening en sportvoorziening vormen ondergeschikte functies die complementair zijn aan de woningbouwontwikkeling. Zij vormen geen belemmering voor gelijkwaardige functies in de omgeving. Gezien voorgaande voldoet het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.3 Conclusie

De maximaal 275 woningen ter plaatse van Kloos past binnen het Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid aangaande volkshuisvesting, waarin maximaal 275 woningen zijn genoemd. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Het aspect volkshuisvesting vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Mobiliteit

5.1 Kader

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Duurzaamheid is op meerdere manieren verwerkt in het stedenbouwkundig plan voor Kloos. Ten aanzien van mobiliteit zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. Het plan stimuleert het fietsverkeer en creëert veiligheid door het weghalen van de loods aan de dijk. Er blijft een mogelijkheid voor een toekomstige halte voor de waterbus en parkeren wordt uit het zicht geplaatst, wat ongewenst parkeren van toeristen ontmoedigt.

5.1.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030. Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Het Programma ruimte operationaliseert parallel aan dit programma de strategische doelen voor ruimte. Voor mobiliteit heeft de provincie Zuid-Holland de volgende drie strategische doelen:

1. Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
2. Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.
3. Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma

mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Er wordt daarbij verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist. Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Alblasserdam (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam (eindnota d.d. 25 september 2019) is enerzijds een afgeleide van het vigerende landelijk, regionaal en lokaal verkeer– en vervoerbeleid, anderzijds geeft het invulling aan de lokale speelruimte op het gebied van verkeer en vervoer. De visie functioneert voor de gemeente Alblasserdam als leidraad bij de ontwikkeling of uitvoering van lokaal beleid op het gebied van verkeer en vervoer.

Een GVVP is een afweging tussen allerlei belangen zoals economie en leefbaarheid, waarbij verschillende invalshoeken een rol spelen. Bij elke ontwikkeling moet worden gezocht naar een balans tussen onder andere aspecten als leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid, duurzaamheid en economische aspecten. Bij ruimtelijke plannen moeten de consequenties ten aanzien van verkeer en vervoer in een vroeg stadium in beeld worden gebracht.

Lokaal autonetwerk

Het gebruik van de auto neemt ondanks maatregelen ter stimulering van andere vervoerswijzen (fiets, openbaar vervoer e.d.) nog steeds toe. Enerzijds omdat de auto steeds vaker wordt gebruikt (ondanks de beschikbare alternatieven en ontmoedigende initiatieven) en anderzijds door regionale en lokale ontwikkelingen. Als voorbeelden kunnen hierbij worden genoemd:

- Lokale- en regionale groei van het aantal inwoners
- Ontwikkelingen zoals o.a. Kloos en Nedstaal
- De ambitie voor de Maritieme regio
- De groei van bedrijven op o.a. Nieuwland Parc
- De groei van de container transferium
- De ontwikkeling van het Transferium

Deze ontwikkelingen zijn van invloed op het functioneren van de verkeersinfrastructuur in en om Alblasserdam. Met behulp van het rekenmodel voor de Regionale Verkeers-Milieukaart Drechtsteden is een doorkijk gemaakt naar 2030 voor wat betreft de ontwikkeling van het autogebruik op het wegennet van Alblasserdam. Deze doorkijk is gebaseerd op zowel de gekende lokale– en regionale ontwikkelingen als het huidige verkeers- en vervoersbeleid; een zogenaamd “worst-case scenario”. De werkelijke groei van het autoverkeer zal naar alle waarschijnlijkheid minder groot zijn als gevolg van verdergaand en nieuw beleid met betrekking tot vervoerswijze, keuze, thuiswerken, werktijden, enzovoort.

Ook lokale ontwikkelingen kunnen een positieve bijdrage leveren aan de beperking van de groei van het autoverkeer. De ontwikkeling van Kloos biedt bijvoorbeeld kansen met het realiseren van een extra waterbushalte. Tevens levert Kloos als woningbouwlocatie minder (zwaar) verkeer dan wanneer hier zich opnieuw een bedrijf met veel arbeidsplaatsen zal vestigen volgens het vigerend bestemmingsplan.

Duurzaamheidsagenda 2016-2020 Samen Slim Investeren

Duurzaamheid, milieu en leefbaarheid spelen een belangrijke rol in de toekomst van verkeer en vervoer. Door te investeren in oplaadpunten en deelauto's, het stimuleren van het gebruik van de waterbus, het ver verminderen van werkverkeer per auto en het voorkomen van bronverontreiniging kunnen deze aspecten worden verbeterd.

5.2 Onderzoek

Het stedenbouwkundig plan voor Kloos gaat uit van de realisatie van 275 woningen, een kleinschalige horecavoorziening, maatschappelijke voorzieningen en een sportvoorziening. In het plan is rekening gehouden met een logische en veilige verkeersafwikkeling en voldoende parkeervoorzieningen. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in bijlage 1, voorziet in een toelichting op de autobereikbaarheid van de locatie maar is **niet** op alle punten actueel. Een juiste beschrijving van de verkeersstructuur is opgenomen in paragraaf 5.2.1.

Het plan mag op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening geen onaanvaardbare verkeershinder in de nabijheid van de omliggende woningen veroorzaken. De Kloosontwikkeling kan echter niet los worden gezien van andere ontwikkelingen in het gebied. Vooral de mogelijke groei van het toeristisch verkeer van en naar de molens van Kinderdijk (Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk, SWEK) zijn in dit kader belangrijk. In het kader van het bestemmingsplan is een uitgebreid verkeersonderzoek uitgevoerd dat inzicht geeft in de effecten van de Kloos-ontwikkeling op de omgeving. De conclusie uit het rapport wordt toegelicht in paragraaf 5.2.2. Tot slot wordt in paragraaf 5.2.3 aandacht besteed aan parkeren.

5.2.1 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur

Voor de Klooslocatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij wordt uitgegaan van 275 woningen. Naast deze woonfunctie wordt maximaal 350 m^2 BVO aan voorzieningen, zoals een horecavoorziening en/of sportschool, in het gebied gerealiseerd. Vooralsnog wordt gedacht een restaurant dat ook ’s avonds en in het weekend open is. Voor het totale autoverkeer van de ontwikkeling Kloos, inclusief het zuidelijk gelegen appartementengebouw (8 stuks) en de 8 vrije kavels zouden in eerste instantie twee auto-ontsluitingen worden gerealiseerd.

Het verkeersbureau GraaffTraffic heeft in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor ontsluiting, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van het verkeer van en naar het Kloos-terrein (bijlage 4). In februari 2021 is tijdens een (digitale) bewonersavond deze ontsluitingsstructuur besproken. Daarbij zijn, ten opzichte van het voornoemde, ook twee andere ontsluitingsmogelijkheden besproken: een hoofdontsluiting ter plaatse van het Zwarte Paard (in plaats van ter plaatse van de Molenkade) en juist een secundaire, ondergeschikte ontsluiting ter plaatse van de Molenkade; of in totaal maar één ontsluiting.

Na diverse overleggen met omwonenden, de gemeente, adviesbureau GraaffTraffic en de ontwerpers van het plan, bleek een enkele verkeersontsluiting ter hoogte van het Zwarte Paard de voorkeur te hebben. Vervolgens is de ruimtelijke vormgeving van deze aansluiting verder onderzocht.

Mogelijkheden en keuze type aansluiting

De hoofdontsluiting van het gebied kan op meerdere manieren worden vormgegeven. Er is op verzoek van omwonenden en raadsleden gekeken naar de mogelijkheden voor realisatie van een rotonde ter plaatse van de hoofdontsluiting. Daarnaast zijn in diverse verkeerskundige onderzoeken door GraaffTraffic en overleggen tussen de ontwikkelaar en de gemeente Alblasserdam, ook diverse oplossingen voor de kruisingen besproken. Dit alles met het doel om de verkeersveiligheid te garanderen en waar mogelijk te verbeteren. Ook een verbeterde doorstroming van het verkeer op de Kinderdijk heeft een hoge prioriteit. Concluderend zijn drie oplossingsrichtingen denkbaar:

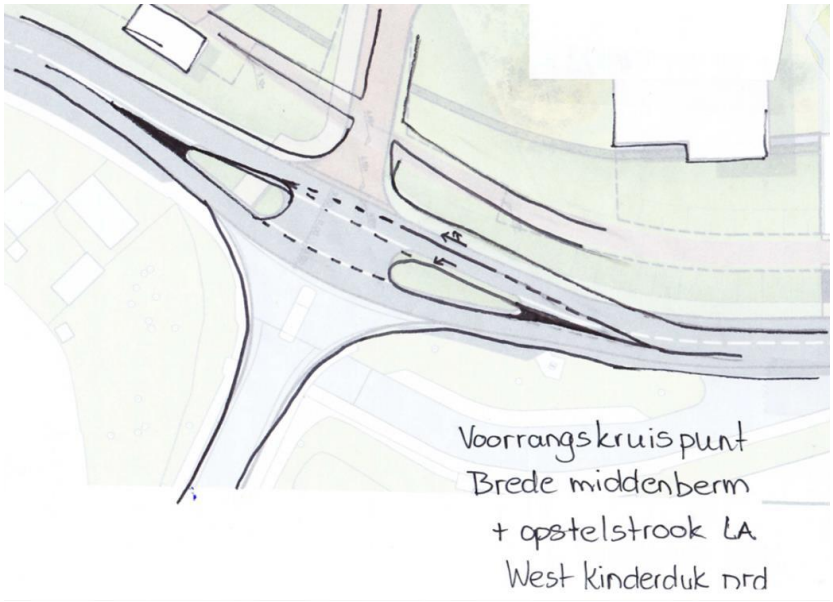
1. Kruispunt met middenberm realiseren
2. Verkeerslichten plaatsen

3. Rotonde aanbrengen

Door GraaffTraffic is een rapport opgesteld waarin de verschillende oplossingsrichtingen nader zijn onderzocht en toegelicht. Dit rapport is opgenomen als bijlage 22. Omdat een rotonde voor omwonenden de voorkeur had is hier een separate notitie voor opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 21.

Optie 1: Kruispunt met middenberm realiseren

Uit de berekeningen blijkt dat voor de aansluiting Zwarte Paard – West Kinderdijk een voorrangskruispunt met brede middenberm het verkeer kan afwikkelen. Daarbij is het wenselijk om het fietspad langs de West Kinderdijk iets te verschuiven, zodat een afstand van 5 meter aanwezig blijft tussen het fietspad en rijbaan van de West Kinderdijk. Wel is er een risico voor wat betreft de opstelgelegenheid in de middenberm. Wanneer zich meer dan 2 twee voertuigen in de middenberm opstellen, is er een reële kans dat de aansluiting op het kruispunt wordt geblokkeerd. Deze kans kan worden verkleind door op de drukste verkeersrichting, de West Kinderdijk noord, een extra opstelvak voor linksafslaand verkeer te creëren (zie afbeelding 5.1). Dit biedt ook een oplossing voor het afslaand busverkeer.



Afbeelding 5.1.: onderzoeksschets inpassing voorrangskruispunt brede middenberm met extra opstelstrook West Kinderdijk noord (bron: Bosch Slabbers en Graaff Traffic)

Optie 2: Verkeerslichten plaatsen

De oplossingen met verkeerslichten hebben een groter ruimtebeslag (afbeelding 5.2). Dit geldt zeker voor de situatie waarbij voor het fietsverkeer aparte voorzieningen worden aangelegd. Een COCON berekening om de exacte configuratie en lengte van de opstelvakken te bepalen is bij een verdere uitwerking van verkeerslichten aan te bevelen.

Afbeelding 5.2.: onderzoeksschets inpassing verkeerslichten hoofdontsluiting Kloos (bron: Bosch Slabbers en Graaff Traffic)

Optie 3: Rotonde aanbrengen

Het aanbrengen van een rotonde is in eerdere plannen al eens ter sprake gekomen, maar nooit technisch uitgewerkt. Ook is destijds geen rekening gehouden met een dijkverhoging. In de huidige plannen van FSD is de optie voor een rotonde nogmaals onderzocht, op verzoek van omwonenden. Er is concreet gekeken naar een rotonde met een diameter van 35 meter met (daarbuiten) een vrijliggend fietspad. Het fietspad aan de zijde van de dijk is daarbij tweerichtingsverkeer, en aan de kant van het Zwarte Paard een enkele richting. De rotonde ligt in het logische verlengde van het Zwarte Paard en zoveel mogelijk in het logische verlengde van de West Kinderdijk. Daarbij geldt:

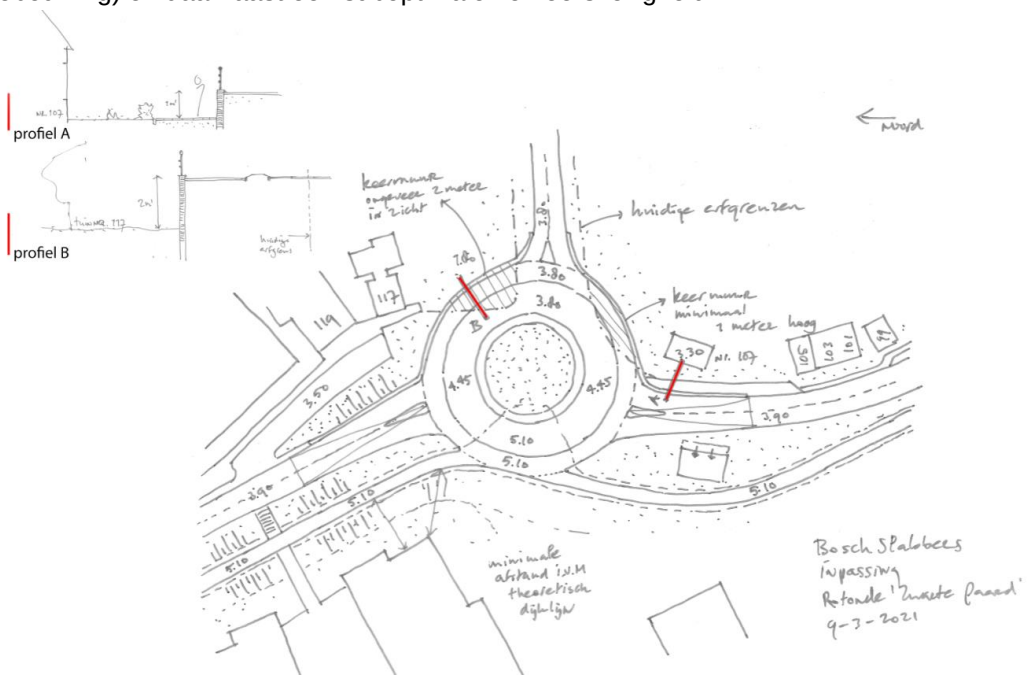
- De as van de weg op de rotonde komt niet dichterbij dan de as van de huidige weg;
- De versterkte dijk krijgt een kruinhoogte van 5.10 meter NAP;
- Het tracé van de versterkte dijk volgens VO-ontwerp Kloos van dec 2020 blijft behouden;
- Bebouwingscontouren nieuwbouw zijn conform het VO-ontwerp Kloos van dec 2020.

Het realiseren van een rotonde beperkt de wachttijden van het verkeer. Dat is positief. Maar met dit ontwerp ontstaan diverse inpassingsproblemen. Door de ligging van het dijkprofiel en de ligging van de rotonde komt het deel van de rotonde aan de westzijde (rivierzijde) sowieso op dijkhoogte te liggen. De rotonde komt hiermee onder een hellingshoek van 4% te liggen, wat verkeerstechnisch niet wenselijk is zeker gezien de grote hoeveelheid vrachtverkeer. De dijk moet dan stijgen naar het hoge niveau van de rotonde. Dit is ruim 1 meter hoger dan in de huidige situatie, waardoor de aangrenzende woningen hun uitzicht verliezen. Hiermee komen tevens een aantal langsparkeerplaatsen te vervallen. Afbeelding 5.3. geeft dit weer.

Daarbij staat ook het transformatorhuisje een goede inpassing in de weg. De gebiedstrafo voorziet een groot gedeelte van Alblasserdam van elektriciteit, waaronder ook het NedStaal terrein, dus die kan niet gesloopt worden. Verplaatsing van het trafohuisje is niet wenselijk vanwege de zeer hoge kosten en risico’s. Het huisje vormt hierdoor een obstructie bij de inpassing van een eventuele rotonde. Tot slot is bij een rotonde meer sprake van optrekkende voertuigen dan bij bijvoorbeeld een kruispuntsituatie.

Ook het realiseren van fietsstroken in plaats van fietspaden op de rotonde zal tot verkeersonveilige situaties leiden. Dit vooral vanwege intensiteit op de rotonde en het feit dat (aan de westzijde) sprake is van een tweerichtingenfietspad. Een rotonde is op deze plek dus niet binnen de verkeersveiligheidskaders in te passen. Uit de overleggen met verkeerstechnici volgt ook dat een rotonde meer afremmend en optrekkend verkeer als gevolg heeft, wat een extra geluidsbelasting voor de omgeving geeft. Daarnaast staat het nabijgelegen transformatorstation een goede inpassing in de weg. Eventuele verplaatsing van het station is daarbij een extra horde om te nemen.

Samengevat zijn er diverse factoren die de keuze voor een rotonde in de weg staan ten opzichte van de andere opties: extra geluidsbelasting omgeving (waaronder vrachtverkeer), ruimtelijke inpassing (dijkverhoging, trafostation en naastgelegen bebouwing) en daarnaast een suboptimale verkeersveiligheid.



Afbeelding 5.3.: onderzoeksschets inpassing rotonde hoofdontsluiting Kloos (bron: Bosch Slabbers, 09-03-2021)

Conclusie:

Een voorrangskruispunt met extra opstelstrook waarborgt een goede verkeersafwikkeling en is het best inpasbaar.

Gekozen oplossing verkeersafwikkeling

Voor het autoverkeer met bestemming Kloos is uiteindelijk, na alle overleggen met omwonenden, verkeerskundigen van de gemeente en adviesbureau GraaffTraffic en de ontwerpers van het plan, gekozen voor een enkele verkeersontsluiting ter hoogte van het Zwarte Paard. Vanaf dit kruispunt heeft men toegang tot het gehele gebied. Hierbij is gekozen voor een ruim opgezet kruispunt met opstelplaatsen in de middenberm. De brede middenberm zorgt voor goede verkeersveiligheid en functionaliteit, door overzicht en ruimte te bieden voor alle soorten verkeer. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat wachttijden

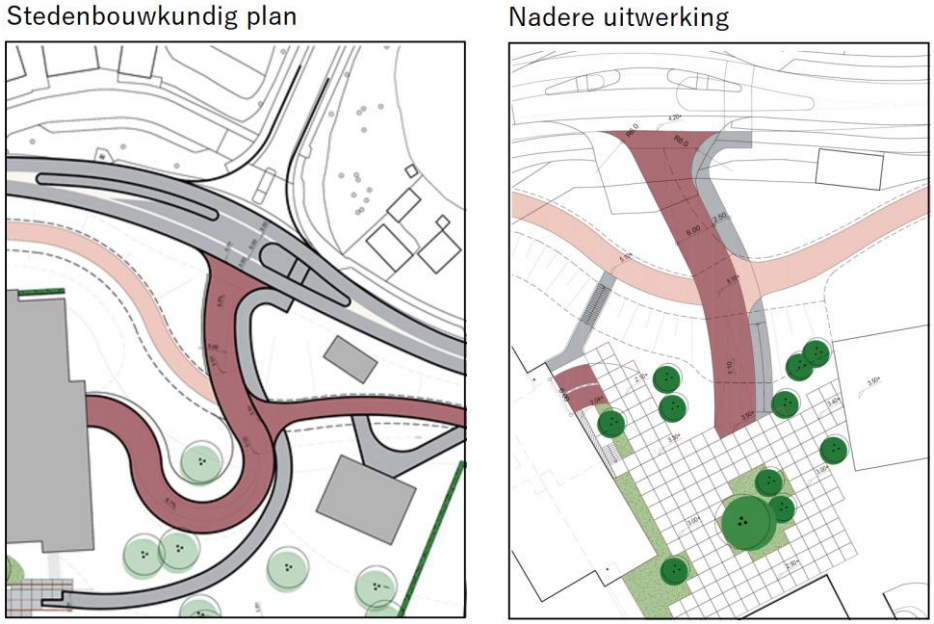
met dit ontwerp optimaal blijven, zonder daarmee (op verzoek van omwonenden) stoplichten te hoeven plaatsen. Bij de keuze is tevens inpassing via een rotonde beschouwd, waarbij technische inpasbaarheid (hoogteverschillen, schuine vlakken en grote ruimte behoefte) en invloed op de omgeving door een verhoogd wegverkeerslawaai (optrekkend en afremmend verkeer) de inpassing onwenselijk maken.

Met de keuze voor verkeersontsluiting op het Zwarte Paard blijft de situatie op de West Kinderdijk grotendeels gehandhaafd, waarbij er in het ontwerp van het kruispunt uitvoerige aandacht is geweest om verkeersveiligheid en functionaliteit te waarborgen. Tegelijkertijd zorgt een overzichtelijk kruispunt op één locatie voor rust en ruimte in de rest van het gebied, met een hoofdrol voor fietsers en wandelaars. Ook kan de bestaande gebiedstrafo landschappelijk goed worden ingepast.

Een nieuwe waterbushalte langs de kade kan het autoverkeer ontlasten en het gebied beter bereikbaar maken niet alleen voor bezoekers maar ook voor toekomstige bewoners. Of deze halte er komt, is nog niet duidelijk. Dit hangt samen met de betreffende dienstregeling die op termijn mogelijk zal worden aangepast. Zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan anticiperen daarom op een mogelijke halte.

Nadere uitwerking aansluiting op de Molenkade

Nu definitief gekozen is voor één verkeersontsluiting ter hoogte van het Zwarte Paard, wordt deze aansluiting verder uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen is een bijna volledige rotonde ingetekend. Er wordt gekeken hoe deze aansluiting kan worden geoptimaliseerd. In afbeelding 5.4 is de recente stand van zaken weergegeven, waarbij een meer directe aansluiting is voorzien. Uiteraard vindt nog nadere uitwerking en detaillering plaats. Dit uitgewerkte detailniveau wordt ook niet vastgelegd met dit bestemmingsplan. De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied die ter hoogte van de inrit is opgenomen, biedt voldoende flexibiliteit voor verdere uitwerking.



Afbeelding 5.4 Aansluiting West Kinderdijk – Zwarte Paard

5.2.2 Onderzoek verkeerseffecten

Het onderzoek naar de verkeerseffecten van de ontwikkeling van Kloos is uitgevoerd door GraaffTraffic. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste conclusies. Belangrijk hierbij is om te vermelden dat in het verkeersonderzoek nog vermeldt dat er twee auto-ontsluitingen zijn voorzien. Zoals in de voorgaande paragraaf beschreven is in een later stadium gekozen voor één auto-aansluiting ter hoogte van het Zwarte Paard. De verkeersintensiteiten en verkeersstromen in de omgeving van het plangebied veranderen hierdoor echter niet, waardoor het onderzoek gewoon toereikend is.

De Kloos ontwikkeling bestaat uit maximaal 275 woningen en koffiebar/sportschool van circa 350 m^2 bvo. Alle woningen worden via een ontsluiting ter hoogte van het Zwarte Paard ontsloten. Het verkeersonderzoek geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoeveel autoverkeer genereert de nieuwbouwlocatie en hoe is de oriëntatie van dit autoverkeer?
- Kan de huidige infrastructuur het verkeer door de komst van de nieuwe woningen blijven verwerken of zijn er aanpassingen nodig?
- Geldt dit ook bij uitbreiding van de toeristische activiteiten van Kinderdijk?

Het autoverkeer van en naar het plangebied is toegevoegd aan het regionale verkeersmodel. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het meest recente verkeersmodel (RVMK Drechtsteden 2018). In deze RVMK is 2018 het basisjaar en zijn er standaard prognosejaren voor 2030 en 2040 met zowel een laag en hoog scenario. In het scenario “hoog” zitten alle woningbouwplannen van de regionale woningmonitor Drechtsteden verwerkt volgens de opgaven van alle Drechtsteden stand mei 2018. In de berekeningen voor Kloos is 2021 als referentiejaar geschat door interpolatie van 2018 en 2030. Voor de toekomst is het jaar 2040 scenario hoog aangehouden. Hiermee is meteen marge aangehouden voor het bestemmingsplan. Er is sprake van een worst case situatie.

De Kloosontwikkeling kan niet los worden gezien van toeristische ontwikkelingen in het gebied. In het verkeersonderzoek uit 2018 zijn de verkeerseffecten van de IHC en SWEK berekend. Deze cijfers van IHC en SWEK zijn in het nieuwe verkeersmodel geïntegreerd.

In het verkeersmodel zijn voor het jaar 2040 de volgende infrastructurele aanpassingen opgenomen:

- Verbreding van de A15 tot Sliedrecht-Oost;
- Verbeterde aansluiting A15/N3 met een ongelijkvloerse boog vanuit Gorinchem richting Dordrecht;
- Lokaal is een correctie van de verkeersregelinstallatie Ruigenhil naar voorrangskruispunt ingebracht.

De verkeerseffecten zijn inzichtelijk gemaakt middels een berekening van de verkeersintensiteiten versus de wegcapaciteit: het I/C-ratio (verhouding intensiteit-capaciteit). Een kruispunt heeft een goede afwikkeling als de I/C-ratio voor iedere tak van het kruispunt onder de 0,8 ligt. Daarbij is het wenselijk de gemiddelde wachttijd voor het

verkeer op de verschillende takken niet meer dan 15 seconden bedraagt. Bij een langere wachttijd zal verkeer steeds meer risico nemen, wat een negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid. Als de gemiddelde wachttijd meer dan 30 seconden bedraagt, zijn maatregelen absoluut noodzakelijk.

Conclusie

Als gevolg van alle ontwikkelingen zal de etmaalintensiteit op de West Kinderdijk in 2040 met circa 40% toenemen ten opzichte van 2021. Deze toename van het verkeer is vooral het gevolg van andere ontwikkelingen dan Kloos. Daarbij is de avondspits beduidend drukker dan de ochtendspits. De ontwikkeling Kloos leidt in het maatgevende avondspitsuur op de West Kinderdijk ten zuiden van de Molenkade tot een extra toename van 9% (159 voertuigen). Op de Oost Kinderdijk neemt de verkeersintensiteit in de avondspits toe met 28% waarvan 6% het gevolg is van de Kloos ontwikkeling.

Op de Oost Kinderdijk blijft de toename van de etmaalintensiteit als gevolg van de Kloosontwikkeling beperkt tot circa 7%. Op De Helling en Cortgene is de toename van de etmaalintensiteit als gevolg van de Kloosontwikkeling minder dan 5%. Het effect van Kloos op de totale verkeersafwikkeling is verwaarloosbaar.

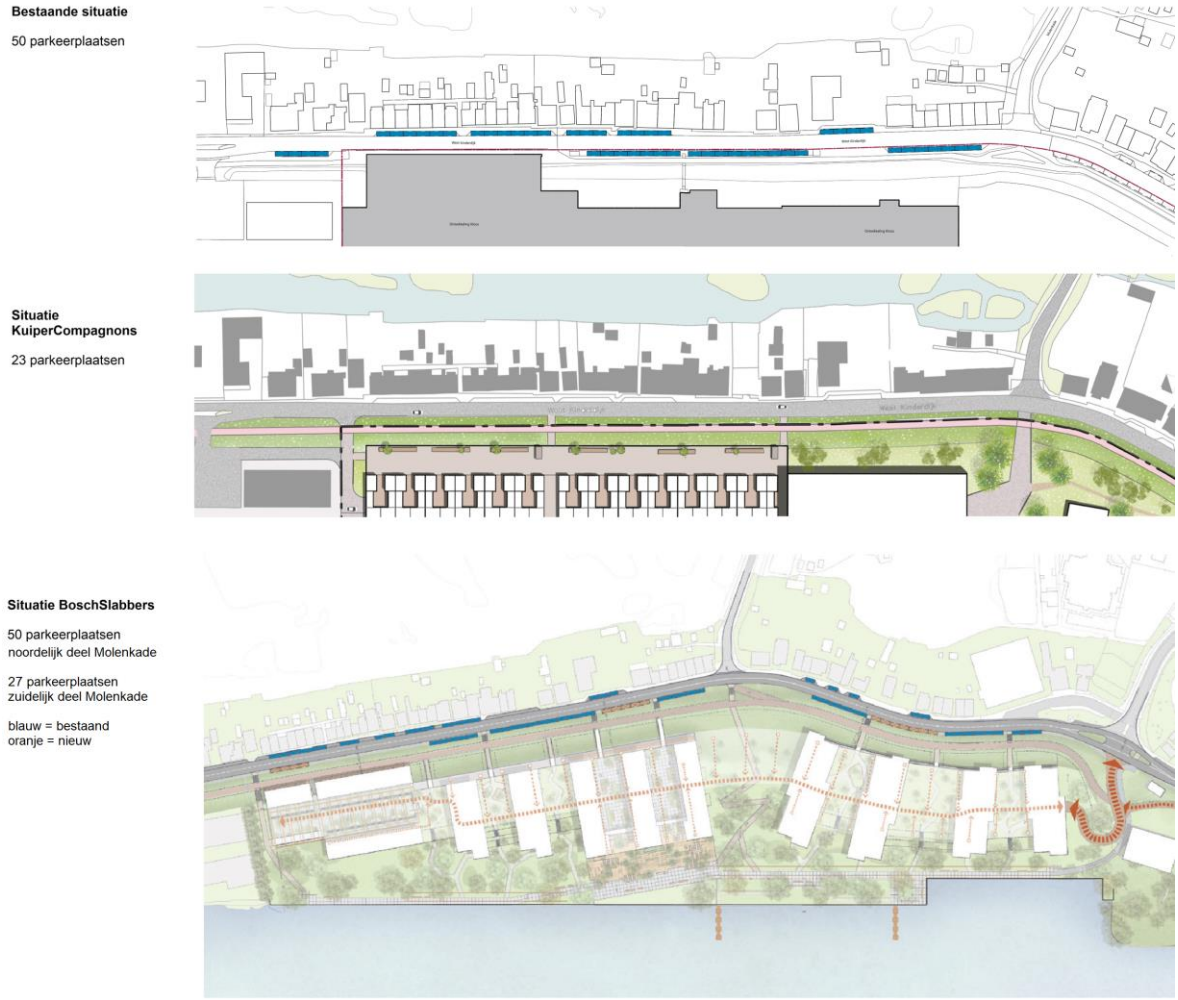
De West Kinderdijk kan de toekomstige verkeersintensiteit blijven verwerken. De I/C ratio op de wegvak ligt in zowel ochtend- als avondspits onder de 0,7. Het kruispunt West Kinderdijk – Molenkade – Kloos kan in de ochtend- als avondspitsuur met de huidige vormgeving het verkeer niet goed afwikkelen. Vooral in de avondspits is de I/C ratio te hoog en de gemiddelde wachttijd van het verkeer op de Molenkade en Kloos te lang. Met de aanleg van een middenberm van 5 meter breed kan het autoverkeer wel goed worden afgewikkeld.

Met de aanleg van een middenberm verbetert ook de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers omdat de oversteekbaarheid aanzienlijk verbetert door het oversteken in twee etappes. De verkeersbewegingen ten aanzien van de woningen, die via het Zwarte Paard ontsloten worden, zijn bij een 5 meter brede middenberm de wachttijden in ochtend- en avondspits acceptabel. Ook hierdoor verbetert de verkeersveiligheid voor overstekende fietsers van het Zwarte Paard naar het fietspad langs de West Kinderdijk (en vv). Het verkeersmodel is een automodel en houdt geen rekening met verbeteringen in het OV-aanbod. Het nieuwe buslijnennet kan gunstig uitwerken voor een vermindering van het autogebruik, zowel naar Kloos als naar Kinderdijk.

5.2.3 Parkeren

Parkeerplaatsen langs de dijk

De bestaande parkeerplaatsen langs de dijk blijven behouden. Waar het in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan de bedoeling was deze plaatsen te verwijderen (en ze wellicht terug te brengen in de parkeergarages), zijn deze zijn in het nieuwe stedenbouwkundig plan teruggebracht. In afbeelding 5.6 zijn de bestaande, voorgaande en nieuwe situatie met betrekking tot parkeren langs de dijk weergegeven.



Afbeelding 5.6: Overzicht parkeerplaatsen langs de dijk in de huidige situatie, de situatie in het voorgaande stedenbouwkundig plan van KuiperCompagnons en de nieuwe situatie in het huidige stedenbouwkundig plan (Bosch Slabbers).

Parkeerplaatsen t.a.v. de ontwikkeling Kloos (noordelijk deel)

Het parkeren is in de buurt van de woningen en voorzieningen gesitueerd in gebouwde voorzieningen, zodat de bewoners aan de dijk daarvan geen overlast ondervinden. Door het parkeren volledig in een gebouwde voorziening onder te brengen worden ook toeristen (die voor het Werelderfgoed naar het gebied komen) ontmoedigd om in het gebied te parkeren. Enkel de bewoners/gebruikers en hun bezoek hebben toegang tot de parkeervoorziening. De parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk onttrokken aan het zicht, waarschijnlijk middels een aangebracht grondlichaam. Omdat de parkeergarage natuurlijk geventileerd zal worden, zal op gezette punten wel zicht zijn op een gedeelte opengewerkte muur / constructie, zodat licht en lucht de parkeergarage in kan. De exacte situatie omtrent de parkeergarage wordt momenteel nog verder uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte, dat onder meer met het waterschap wordt afgestemd. In afbeelding 5.6 is een plattegrond van de parkeergarages opgenomen. In de noordelijke parkeergarage (deel A/B/C) worden 325 parkeerplaatsen ondergebracht en in het zuidelijke deel (deel D) 184 plaatsen, waarmee in totaal 509 parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorzieningen worden ondergebracht. Hiermee is de totale

parkeervraag van de Kloos-ontwikkeling (m.u.v. het zuidelijke appartementengebouw en de 8 vrije kavels) in de garage opgelost.

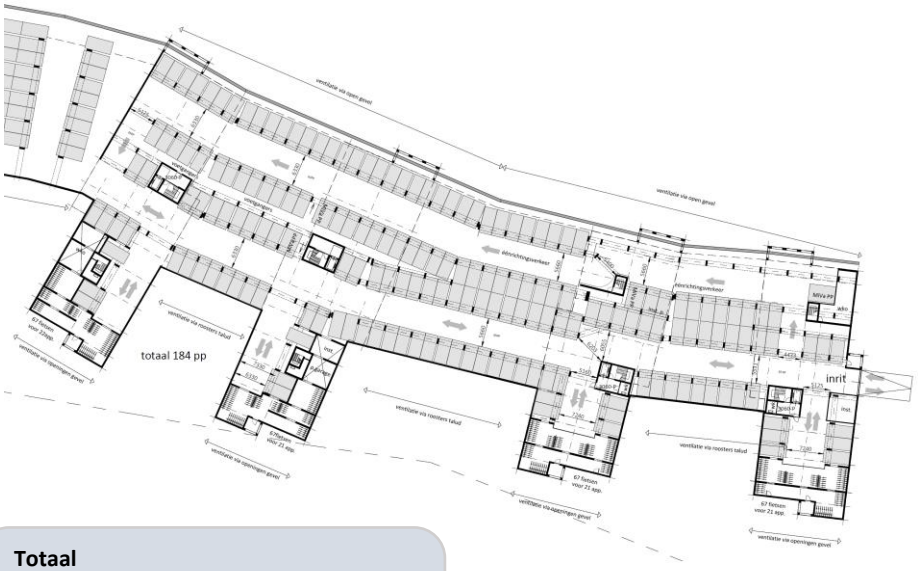
Er worden geen parkeerplaatsen toegewezen in het gebied; dat wil zeggen: de bewoners krijgen geen eigen parkeerplaats in de garage. Alle parkeerplaatsen in de garage zijn voor alle bewoners toegankelijk. Daarnaast krijgen de bewoners van de nieuwe ontwikkeling geen parkeervergunning voor het parkeren op de weg.

Programma garage deel A/B/C

- aanwezig: 325 pp *(incl. 4 mindervalide pp)* en:
- 568 fietsparkeerplaatsen aanwezig op basis van enkellaagse stalling
- uitgangspunt: 568 fietsen in stalling:
    - 5 fietsen per dijkwoning
    - 3 fietsen per appartement
- stalling voor bakfietsen/elektrische fietsen (n.t.b.)

Programma garage deel D

- aanwezig: 184 pp *(incl. 4 mindervalide pp)*
- uitgangspunt: min. 3 fietsparkeerplaatsen per appartement
- 268 fietsparkeerplaatsen aanwezig op basis van enkellaagse stalling
- stalling voor bakfietsen/elektrische fietsen (n.t.b.)



Totaal

Parkeeropgave:	505 parkeerplaatsen
Deel A/B/C:	325 parkeerplaatsen
Deel D:	184 parkeerplaatsen
Totaal aanwezig:	509 parkeerplaatsen

Afbeelding 5.7: Overzicht parkeerplaatsen in de parkeergarages ter hoogte van het Kloos-terrein, bron: Van Aken architecten

Parkeerplaatsen t.a.v. de zuidelijke appartementen en 8 vrijstaande woningen

Voor het zuidelijke appartementengebouw (8 appartementen) en de 8 vrijstaande woningen vindt het parkeren op eigen terrein plaats, conform de GVVP-normen die horen bij de betreffende woningtypologie. Dit houdt in dat voor de acht villawoningen bij elke kavel 3 voertuigen op eigen terrein moeten kunnen parkeren. Voor de appartementen is de norm afhankelijk van het type woningen. Ook deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, al dan niet in een (half-)verdiepte parkeergarage. Belangrijke voorwaarde voor alle woningen is dat het ‘blik’ uit het zicht wordt geplaatst. Voor de appartementen geldt dat een verdiepte parkeervoorziening moet worden aangelegd. Ter plaatse van de 8 vrije kavels is het verplicht om het autoparkeren uit het zicht vanaf het openbaar toegankelijk gebied op te lossen; ofwel door middel van een gebouwde parkeervoorziening, ofwel door middel van een groene omzoming.

Parkeerbalans

Autoparkeerplaatsen

Het parkeerbeleid is berekend op basis van de normen uit de GVVP 2019. Het uitgangspunt is het gemiddelde tussen de gegeven minimale en maximale norm. In bijlage 5 is een parkeerberekening opgenomen voor de benodigde parkeerplaatsen.

De 259 woningen hebben een totale parkeerbehoefte van 486 parkeerplaatsen. Hierbij is de volgende onderverdeling te maken tussen de woningtypen:

- 44 parkeerplekken voor de 23 dijkwoningen

- 170 parkeerplekken voor de 85 rivierappartementen
- 90 parkeerplekken voor de 50 kadeappartementen
- 182 parkeerplekken voor de 101 loodsappartementen.

Minimaal 78 van deze parkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn. De parkeerbehoefte van de horecavoorziening en/of sportschool behoeft nog eens 19 parkeerplaatsen, allen openbaar toegankelijk.

De totale parkeerbehoefte voor de ontwikkeling van de woningen, horecavoorziening en/of sportschool komt daarmee neer op 505 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 97 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn voor bezoekers (zie bijlage 5). In de parkeerbalans is nog aangegeven dat een tekort optreedt van -96 plaatsen, maar naderhand is de parkeergarage vergroot. In de garage worden nu de benodigde 505 plaatsen ondergebracht, zoals hierboven reeds is toegelicht.

De 8 villawoningen moeten voldoen aan de norm van 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. De appartementen worden nader ingedeeld in een categorie (duur, midden of koop). Daarbij moeten ook de normen worden aangehouden, te weten resp. 2, 1,8 of 1,6 parkeerplaatsen per woning. Naar verwachting dienen circa 15 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Laadinfrastructuur

Vanaf 10 maart 2020 gelden nieuwe regels voor laadinfrastructuur bij woning- en utiliteitsbouw. Bij woningbouw waarvoor minstens tien parkeerplaatsen worden aangelegd – ongeacht of deze zich binnen of buiten het gebouw bevinden – dient elk parkeervak voorzien te zijn van een leidinginfrastructuur (loze leidingen). Daadwerkelijke plaatsing is dus nog niet verplicht. Hier dient bij de ontwikkeling van bouwplannen dus nu al rekening mee te worden gehouden. Ter plaatse van de ontwikkellocatie Kloos wordt voorzien in de benodigde leidinginfrastructuur voor de ondergrondse parkeergarage.

Toepassing deelmobiliteit i.r.t. het aantal parkeerplaatsen

Wanneer er door de bewoners conform het mobiliteitsplan gebruik wordt gemaakt van deelmobiliteit, kan het aantal bewonersparkeerplaatsen afnemen met 25%. Daarbij wordt 1 auto per 7 parkeerplaatsen gerekend, dus in totaal worden er 16 parkeerplaatsen voor deelauto’s verrekend. Het aantal totale bewonersparkeerplaatsen wordt dan, gerekend op basis van de GVVP-norm, 342 stuks. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen blijft gelijk. Vooralsnog wordt niet uitgegaan van het toepassen van deelmobiliteit. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde normen op basis van het GVVP en gaat daarmee uit van een worst case scenario.

Fietsparkeren

Verder zijn naar verwachting tussen de 689 en 956 fietsparkeerplaatsen benodigd, met daarbij 10 elektrische deelfietsen. Het is aanbevolen op minimaal 701 fietsparkeerplaatsen te realiseren. In het plan is voorzien in de gemiddelde norm, te weten 743 fietsparkeerplekken. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met het parkeren van bakfietsen, elektrische fietsen en deelfietsen. Minstens 10 fietsparkeerplaatsen beschikken over een elektrische laadvoorziening en er zijn 2 fietsparkeerplaatsen voor bakfietsen. De elektrische fietsen vallen onder deelmobiliteit. Dit wordt mogelijk in een later stadium toegepast en heeft een positief (verlagend) effect op het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen.

Bestemmingsregeling

Toetsing aan de actuele GVVP-normen is bindend voorgeschreven in de regels van het bestemmingsplan (artikel 24.2 Parkeren), zodat hier te allen tijde aan moet worden voldaan. Specifiek voor de Kloos-ontwikkeling zijn de normen letterlijk voorgeschreven én is aanvullend bepaald dat dit in een gebouwde parkeervoorziening moet worden opgelost, en dat voor de zuidelijk gelegen vrije kavels ook een groene omzoming mogelijk is.

Trends en ontwikkelingen rondom mobiliteit

Door de komst van COVID-19 hebben mensen gedwongen een digitaliseringsslag moeten maken in de manier van werken. De verwachting is dat men in de nabije toekomst enkele dagen thuis blijft werken, zodat de onnodige verkeersbewegingen worden voorkomen. De (mobiliteits-)wereld ontwikkelt naar een meer service georiënteerde samenleving, waarin steeds meer services en diensten, zoals pakketservices en taxiservices op afroepbare basis beschikbaar zijn. Ook deelmobiliteit, waaronder het gebruik van deelauto’s en deelfietsen, is in opkomst.

In het verkeersonderzoek is gebruik gemaakt van een automodel. Dit automodel houdt geen rekening met verbeteringen in het OV-aanbod (zoals de verbeterde R-net lijnen en de waterbus), het aanbod alternatieven, zoals de elektrische deelauto’s en elektrische deelfietsen, in combinatie met het lagere autobezit en de aangeboden faciliteiten op locatie, zoals hoogwaardige thuiswerkplekken. De genoemde alternatieven dragen positief bij aan de voorspellingen uit het verkeersmodel, alsook het aantal benodigde parkeerplaatsen. In de parkeerbalans is echter worst-case uitgegaan van de ‘oude’ conservatieve normen.

5.3 Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat zorgvuldig is omgegaan met de inpassing van de verkeersstructuur. De toename aan verkeer ten behoeve van de ontwikkeling Kloos leidt niet tot onaanvaardbare verkeershinder. Het parkeerbeleid voldoet aan de gestelde parkeernormen. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Natuur en landschap

6.1 Kader

6.1.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Alblasserdam is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie Zuid-Holland handhaaft in haar Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (die per 1 januari 2017 in werking is getreden) de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (Ffwet - tabel 1 AMvB art. 75). Alleen voor de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis is deze vrijstelling komen te vervallen, omdat blijkt dat deze soorten niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland zodat een provinciale vrijstelling voor die soorten niet opportuun is.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

6.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitat-toets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

6.1.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

6.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Methodiek

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het ontwikkelgebied Kloos. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een ontheffing van de Wnb aan de orde. Daarvoor moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Onderzoeksresultaten quick scan

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is door NWC onderzoek uitgevoerd naar de in het plangebied (te weten ontwikkelgebied Kloos) aanwezige flora en fauna. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebouwen. De verschillende gebouwen zijn aangeduid in afbeelding 6.1. Onderstaand is per gebouw de inventarisatie van flora en fauna toegelicht. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 6.

Gebouw 1

Dit gebouw betreft een elektriciteitsgebouw. Het gebouw heeft spouwgaten dus is geschikt voor vleermuizen. Er dient aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Gebouw 2

Dit gebouw is geschikt bevonden voor vleermuizen en marterachtigen. Er bevinden zich namelijk gaten in de muren en het glas die toegang verlenen tot het gebouw. Er zijn geen spouwgaten aanwezig, maar vleermuizen kunnen via de andere gaten het gebouw betreden. Voor dit gebouw dient er vervolgonderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen en marterachtigen.

Gebouw 3

Dit gebouw is geschikt bevonden voor marterachtigen en uilen. Hiervoor dient er vervolgonderzoek gedaan te worden naar marterachtigen en uilen.

Gebouw 4

Dit gebouw is ook geschikt bevonden voor marterachtigen en uilen. Tevens zijn er braakballen aangetroffen bij dit gebouw van een Kerkuil. Voor dit gebouw dient er ook vervolgonderzoek gedaan te worden naar marterachtigen en uilen.

Op basis van bovenstaande bevindingen dient vervolgonderzoek plaats te vinden voor marterachtigen voor alle gebouwen en vervolgonderzoek naar uilen bij gebouw 3 en 4. Daarnaast dient er vervolgonderzoek naar vleermuizen gedaan te worden bij de gebouwen 1 (als die gesloopt wordt) en gebouw 2.

Afbeelding 6.1.: Aanduiding gebouwen binnen plangebied ontwikkelgebied Kloos, NWC

Onderzoeksresultaten Aanvullend onderzoek flora en fauna

Voor enkele specifieke faunagroepen en -soorten is aanvullend onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 7. De conclusies uit het rapport zijn hieronder beknopt toegelicht. Het plangebied van het flora en fauna onderzoek is ontwikkelgebied Kloos (zie rode contour afbeelding 6.1).

Vleermuizen

Uit de inventarisaties blijkt dat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de gebouwen 3 en 4 (zie afbeelding 6.1). Om deze reden zullen er, ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen, in deze fase geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming plaatsvinden en zijn er ook geen ontheffing of maatregelen nodig.

Uit het tot nu toe uitgevoerde onderzoek (quick scan en aanvullende inventarisaties) kan afgeleid worden dat het plangebied maar zeer beperkt door vleermuizen gebruikt wordt om te foerageren. De aantallen waargenomen vleermuizen zijn zeer klein en in de directe omgeving zijn voldoende alternatieve en geschikte foerageergebieden aanwezig zoals het openbaar groen en de tuinen van de omliggende woningen aan de West Kinderdijk. Bovendien blijft het plangebied in de toekomstige situatie geschikt als foerageergebied en wordt het zelfs aantrekkelijker door de te realiseren woningen en tuin- en wijkbeplanting.

Op basis van de waarnemingen uit het vleermuisonderzoek kan ook gesteld worden dat er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen vliegroutes aanwezig zijn; er zijn kleine aantallen vleermuizen waargenomen die vanuit verschillende richtingen aan kwamen vliegen en hierbij geen gebruikmaakten van lijnvormige landschapselementen binnen of op de grenzen van het plangebied.

Om deze redenen zullen er, ten aanzien van vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen, in het deel van het gebied met de gebouwen 3 en 4 geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming plaatsvinden en zijn voor deze onderdelen van het leefgebied van vleermuizen geen ontheffing of maatregelen nodig. Wel wordt aangeraden om in de nieuwe situatie zo min mogelijk verlichting te gebruiken of maatregelen te nemen waardoor (licht)verstoring van vleermuizen zoveel mogelijk voorkomen wordt. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van amberkleurige verlichting en lichtbronnen die naar beneden gericht zijn.

Grondgebonden zoogdieren

De Egel, Huisspitsmuis, Bosmuis en Bunzing worden in de Wet natuurbescherming weliswaar als zogenaamde “overige beschermde soorten” genoemd, maar zij zijn door de Provincie Zuid-Holland vrijgesteld van actuele bescherming, waardoor deze soorten in Zuid-Holland niet vergunningplichtig zijn. Uiteraard moet wel worden voldaan aan de zorgplicht.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn geen vogels met een vaste verblijfplaats aangetoond. Voor Torenvalk en Zwarte roodstaart geldt dat volstaan kan worden met mitigerende maatregelen, zoals speciale nestkasten die graag door deze soorten gebruikt worden en die aan of nabij de nieuw te realiseren bebouwing of voorzieningen geplaatst kunnen worden. Aanbevolen wordt dit door een ecologisch deskundige te laten doen.

Gebiedsbescherming

Onderzoeksresultaten Natuurtoets Kloos-terrein

Er is een natuurtoets uitgevoerd, die inzichtelijk maakt maken welke effecten de voorgenomen plannen eventueel op de aanwezige beschermde natuurwaarden en -gebieden kunnen hebben en of een ontheffing en/of vergunning noodzakelijk is. Het rapport dateert van december 2018 en is uitgevoerd door het NWC. Het rapport is opgenomen als Bijlage 8 bij deze toelichting. Hieronder volgt een samenvatting

Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is Natura 2000-gebied “Boezems Kinderdijk”. Dit Natura 2000-gebied bevindt zich op minder dan één kilometer afstand van de planlocatie. Vanwege deze geringe afstand kan er sprake zijn van nadelige effecten op instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied. Om deze reden is het uitvoeren van deze habitattoets verplicht.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen verdere toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

Effecten van de activiteiten

De locatie waar het te ontwikkelen terrein zich bevindt, grenst aan de West Kinderdijk met bebouwing, die op haar beurt weer grenst aan de Hooge Boezem van de Nederwaard. In het beheersplan van Boezems Kinderdijk wordt gesteld dat de Hooge Boezem van de Nederwaard enige betekenis heeft voor de aangewezen broedvogel-soorten Porseleinhoen en Snor. De ontwikkeling van het Mercon/Kloos-terrein zal naar verwachting geen significant nadelige invloed hebben op de aantallen van Porseleinhoen en Snor, vanwege het ontbreken van geschikt habitat op het te ontwikkelen terrein zelf en de aanwezigheid van de West Kinderdijk en haar bebouwing als buffer tussen het te ontwikkelen terrein en het Natura 2000-gebied. Ook voor de wintergasten (Smient, Krakeend, Slobeend), waarvoor een instandhoudings-doelstelling geldt zullen, vanwege de genoemde bufferwerking, naar verwachting geen nadelige effecten optreden. Als gevolg van de voorgenomen plannen kunnen nadelige effecten van geluid, licht, trilling en beweging op alle aangewezen vogelsoorten met voldoende zekerheid worden uitgesloten.

Herziening aandachtspunten

Purperreiger en Zwarte Stern

In de Natuurtoets is benoemd dat de Purperreiger en Zwarte Stern niet (meer) in de Hooge Boezem, onderdeel van het Natura 2000-gebied, voorkomen als broedvogel. Deze stelling uit de natuurtoets is onjuist. Het monitoringsverslag van de Vogelwerkgroep Natuur- en Vogelwacht ‘de Alblasserwaard’ geeft aan dat zowel de Zwarte stern als Purperreiger in 2019 gebroed hebben in de Nederwaard. Echter kan voor beide soorten, net als voor de Snor en de Porseleinhoen, gesteld worden dat de ontwikkeling van het Kloos-terrein naar verwachting geen significant nadelige effecten zal hebben op de aantallen van deze soorten.

Het te ontwikkelen terrein bevat geen geschikt habitat voor zowel de Zwarte stern als de Purperreiger waardoor beide soorten hier niet zullen gaan broeden. Mogelijk vliegen de Zwarte stern over het terrein heen om te foerageren in/boven de rivier de Noord. Vanwege de nu reeds aanwezige bebouwing zal de nieuwbouw hier geen negatief effect op hebben. Daarnaast zal de West Kinderdijk met het aanwezige verkeer en de bebouwing aan de andere zijde van de dijk als buffer fungeren voor geluid, licht, trilling en bewegingen op de vogelsoorten. Nadelige effecten van de ontwikkeling op de Zwarte stern en Purperreiger kunnen zodoende met voldoende zekerheid uitgesloten worden.

Stikstofdepositie

Tot slot wordt in het beheersplan vermeld dat activiteiten binnen of buiten de Natura 2000-begrenzing, die leiden tot stikstofdepositie binnen het Natura 2000-gebied niet leiden tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het leefgebied van de zeven vogelsoorten. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van stikstofdepositie werden daarmee uitgesloten. Door diverse ontwikkelingen rondom stikstofdepositie en de verstreken tijd sinds het voorontwerpbestemmingsplan, is het stikstofonderzoek herzien.

Door BK bouw- en milieuadvies is in februari 2021 een nieuwe beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport, inclusief AERIUS-berekeningen, is opgenomen als bijlage 18 bij deze toelichting.

Uit de stikstofanalyse blijkt dat de NO_X uitstoot in de toekomstige gebruiksfase 779,35 kg bedraagt en er 525,18 kg NO_x wordt uitgestoten tijdens de aanlegfase (per jaar). De Aerius calculator laat zien dat in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j. Voor dit plan is daarom geen vergunning noodzakelijk voor de Wet natuurbescherming.

Conclusie toetsing gebiedsbescherming

Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk, als gevolg van de ontwikkelingen op het Kloos-terrein, kunnen met voldoende zekerheid worden uitgesloten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet vereist. Wel is een bestuurlijk oordeel van het bevoegd gezag, de omgevingsdienst Haaglanden, noodzakelijk.

6.3 Conclusie

De mitigerende maatregelen worden in acht genomen. In het inrichtingsplan worden de lichtarmaturen verder uitgewerkt. Er kan worden gesteld dat het aspect Natuur en landschap geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

Hoofdstuk 7 Water

7.1 Kader

7.1.1 Rijksbeleid

Barro

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient in bestemmingsplannen rekening gehouden te worden met de vrijwaringzone (Wro art. 4.3, Barro 2.1.2). De vrijwaringzone bij vaarwegen wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger (art. 5.1 van de Waterwet). Deze "vrije ruimte" is een zone die in beginsel vrij is van bijvoorbeeld bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen. Voor de rivier De Noord geldt een breedte van een vrijwaringszone, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg, van 40 meter.

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op basis van de Waterwet voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

1. integraal waterbeheer: het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;

2. afwenteling voorkomen: het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
3. ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

7.1.2 Beleid Waterbeheerder

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

Waterbeheerplan 2016 - 2021

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

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

Verordening ‘de Keur’

De Keur geeft de regelgeving voor het Waterschap. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter.

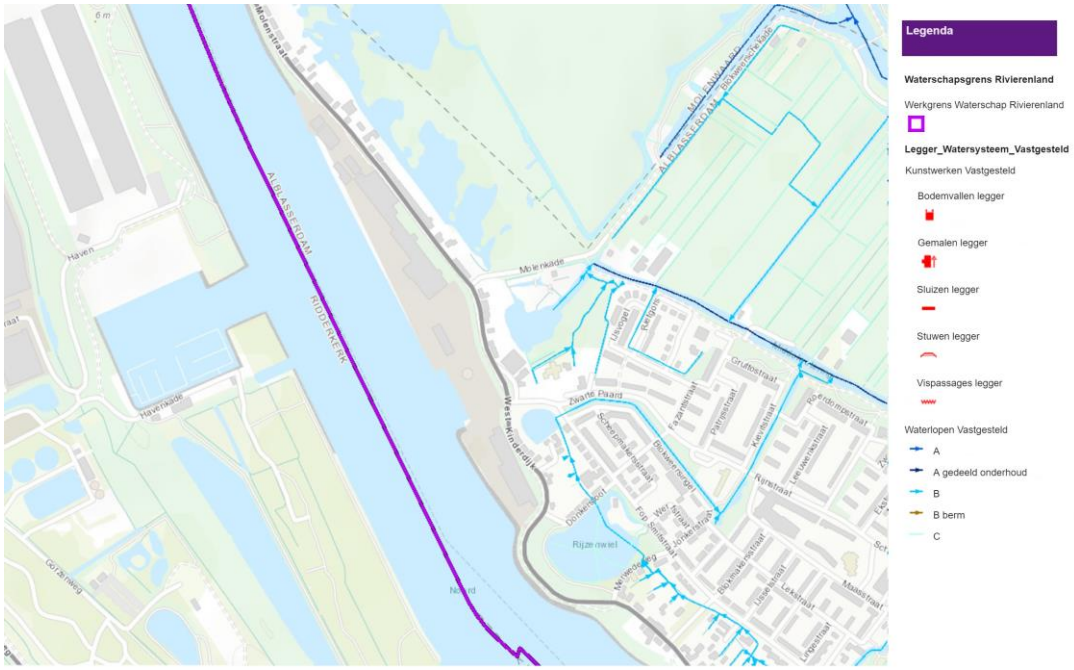
Werkzaamheden in de waterloop of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Waterschap Rivierenland legt essentiële informatie over wateren vast in de legger. In de legger wateren wordt onder andere weergegeven welke wateren een A-, B-, C- status hebben. De status is van belang voor:

- het verlenen van een watervergunning
- het bepalen wie een onderhoudsplicht heeft voor een water in het kader van de jaarlijkse Schouw watergangen.

Naast de algemene toelichting op de legger wateren is per deelgebied een aparte toelichting beschikbaar over de ligging van het deelgebied en de voor het gebied specifiek

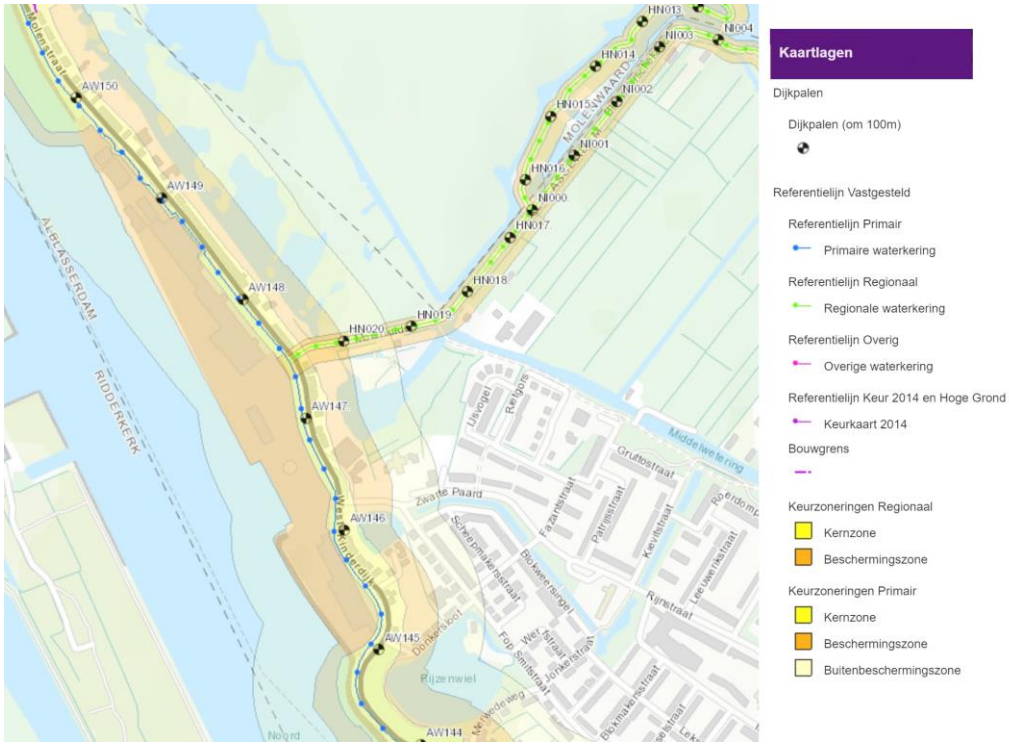
afwijkende onderhoudsverplichtingen. Uit de deellegger Water stroomgebied Alblasserwaard blijkt dat de wateren met de status A gedeeld onderhoud, qua functie gelijk zijn aan wateren met een A-status in het overige beheergebied van Waterschap Rivierenland. De uitzondering op de onderhoudsuitgangspunten is dat de aangrenzende eigenaren bij dit type water onderhoudsplichtig zijn voor het talud, gerekend vanaf de insteek tot de teen van het onderwatertalud. Deze onderhoudsverplichting blijft van kracht van de gebiedseigenschappen.



Afbeelding 7.1.: Uitsnede leggerkaart Waterschap Rivierenland

Voorliggend bestemmingsplangebied omvat de oostzijde van rivier de Noord. Binnen het ontwikkelgebied Kloos zijn geen watergangen aanwezig die in beheer zijn bij het Waterschap. Op de overige gronden binnen het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig. Hier zijn geen ontwikkelingen of andere gevolgen voorzien.

Rijkswaterstaat beheert rivier de Noord. Met voorliggend bestemmingsplan worden ontwikkelingen in de beschermingszone van rivier de Noord mogelijk gemaakt. Voor activiteiten binnen deze beschermingszone is een watervergunning verplicht. Er wordt niet gebouwd binnen het Profiel van de vrije ruimte (PVVR).



Afbeelding 7.2.: Uitsnede leggerkaart kaartlaag waterkeringen, Waterschap Rivierenland

Het ontwikkelgebied Kloos is tevens gelegen in de beschermingszone van een primaire waterkering. Voor activiteiten binnen deze beschermingszone is een watervergunning verplicht. Zonder watervergunning is het verboden om gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszones door, anders dan in overeenstemming met de waterhuishoudkundige functies, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te leggen, te laten staan, te vervangen, te verwijderen of te vervoeren. Deze waterkering dient beschermd te worden en voorzien te zijn van een passende juridisch-planologische regeling.

Samen door één Buis

Op 15 januari 2019 is door Waterschap Rivierenland het rapport ‘Samen door één buis’ gepubliceerd. Dit rapport vormt het vertrekpunt voor gezamenlijk werken aan riolering en stedelijk water. Het primaire doel is het bieden van een handvat om in samenwerking tussen gemeenten en waterschap lozingen van afvalwater en hemelwater zodanig te beheersen dat watersysteemdoelen op een doelmatige wijze (blijven) worden bereikt:

- Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het stedelijk water.
- Beperkte / acceptabele schade door wateroverlast en watertekort in stedelijk gebied.
- Adequate inzameling en transport van afvalwater dat gezuiverd dient te worden.

Om tot goede en doelmatige keuzes te komen moet per situatie maatwerk kunnen worden geleverd waarbij de generieke normen dienen als ultiem vangnet. Goede afstemming en dialoog is daarbij essentieel.

7.2 Onderzoek

Huidige situatie

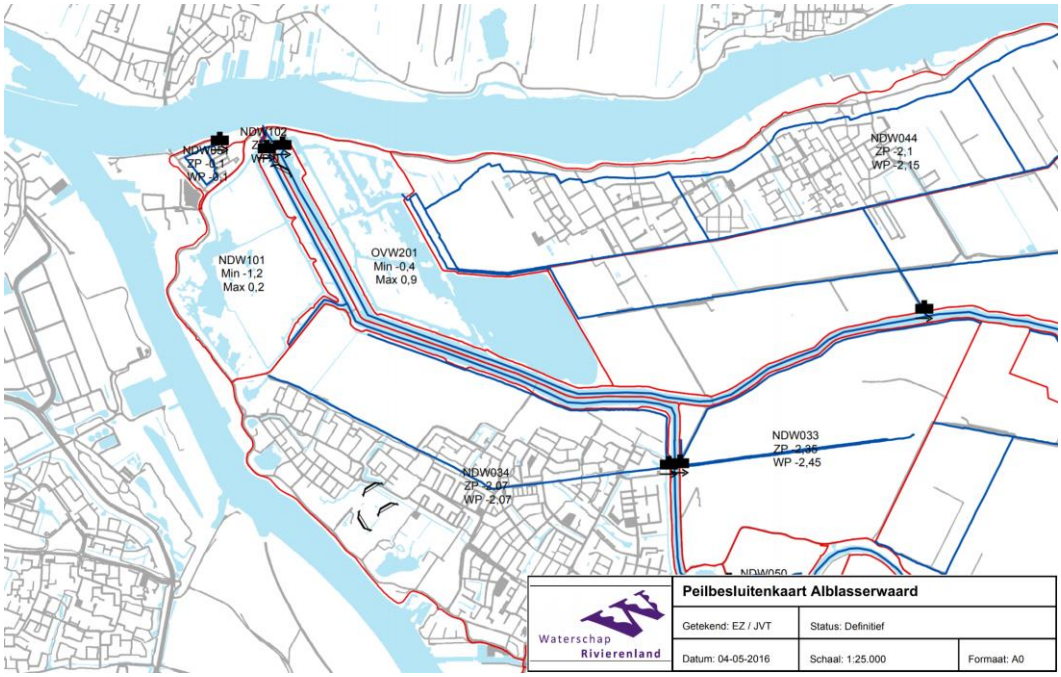
Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt het ontwikkelgebied Kloos op bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zijn de ondergrond en bijbehorende grondwaterstanden binnen Kloos niet aangegeven op de Bodemkaart. Wel blijkt uit onderzoek van het waterschap dat de Molenkade, op korte afstand van het ontwikkelgebied Kloos, volgens de laatste meting op -2,13 m NAP is gelegen. In overleg met het Waterschap Rivierenland is een dijkprofiel vastgesteld met een dijkhoogte van 5.10 + NAP en een kruinbreedte van 6 meter waarop het fietspad zijn plek heeft.

Waterkwantiteit

Binnen waterschap Rivierenland wordt gebruik gemaakt van peilgebieden. Een peilgebied is een waterstaatkundige eenheid waar eenzelfde waterpeil heerst. Dit peil kan worden geregeld door een gemaal of een stuw. Vigerende peilgebieden zijn de peilgebieden waarvan zowel peilen als grenzen zijn vastgelegd in het peilbesluit. Deze worden met actualisatie van het peilbesluit aangepast, wat één keer per tien jaar gebeurt.

In de kaarten worden per peilgebied het zomer- en het winterpeil (ten opzichte van het NAP. weergegeven. Uit de kaart (afbeelding 7.3) blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied Kloos een zomerpeil heeft van -1,2 en winterpeil van 0,2. Het zuidelijk deel heeft een zomer- en winterpeil van -2,07. Voor buitendijks gelegen gebied geldt een streepfeil van -2,04. De ontwikkeling wordt grondwaterneutraal uitgevoerd.



Afbeelding 7.3.: Uitsnede peilbesluitenkaart, Waterschap Rivierenland

Afvalwaterketen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Met betrekking tot de woningen is de volgende waterafvoer berekend ten aanzien van vuil water en hemelwater:

- Totaal gelijktijdig vuil water afvoerdebiet voor de grondgebonden woningen en de appartementen : 24,95 l/s
- Totaal gelijktijdig hemelwaterafvoer debiet voor de grondgebonden woningen en de appartementen : 244,2 l/s

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor rioolvervanging aan de binnendijkse zijde van West Kinderdijk. De aansluiting van het Kloos terrein zal hierin ook verder onderzocht worden. Het waterschap toetst het ontwerp van de riolering en het hemelwatersysteem in het rioleringsplan.

Waterbeheer

Ontwikkelgebied Kloos is aangemerkt als buitendijks gebied. Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de Rijksrivier de Noord en de daarbij behorende buitendijkse gebieden en ziet toe op een veilige en ongehinderde afvoer van water, ijs en sediment. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid is binnen het ontwikkelgebied verantwoordelijk voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer en vaarwegbeheer.

Het waterschap heeft in beginsel geen wettelijke taken in buitendijkse gebieden. Dit geldt zowel voor waterveiligheid als voor het peilbeheer. Wel kunnen buitendijkse ontwikkelingen gevolgen hebben voor de waterkwaliteit, - kwantiteit en het beheer van de waterkeringen. Het waterschap is betrokken bij buitendijkse ontwikkelingen vanuit hun taken voor het beheer van de waterkeringen (veiligheid binnendijks), waterkwantiteit en waterkwaliteit. Via de keur, de watertoets en calamiteitenplannen worden waterschappen wel betrokken bij buitendijkse ontwikkelingen.

De gemeente is verantwoordelijk voor het beoordelen van de veiligheidssituatie, het afwegen van eventuele maatregelen en de communicatie over veiligheid buitendijks richting burgers en bedrijven. De gemeente maakt op lokaal niveau afwegingen over buitendijkse ontwikkelingen. Bij nieuwbouw of herstructurering in buitendijkse gebieden wordt conform de geldende beleidslijnen en de watertoets overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Waterkeringen

Het ontwikkelgebied Kloos ligt binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. De ontwikkeling van het Kloos terrein mag geen negatieve effecten mag hebben op de dijk. Ook dienen gebouwen buiten het waterstaatswerk en het profiel van vrije ruimte (PVVR) gebouwd te worden. Binnen de opgenomen beschermingszone gelden daarom beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden. De kwaliteit en het functioneren van de naastgelegen waterkering is juridisch beschermd door middel van de aanduiding "Waterstaat - Waterkering". Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat buiten het PVVR wordt gebouwd.

Vaarweg

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient in bestemmingsplannen rekening gehouden te worden met de vrijwaringzone van rivier de Noord. De vrijwaringzone bij vaarwegen wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger. Deze "vrije ruimte" is een zone die in beginsel vrij is van bijvoorbeeld bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen. Voor rivier de Noord geldt een begrenzingslijn van 40 meter.

De vrijwaringszone van de vaarweg en het waterstaatswerk voor de rivier de Noord zijn opgenomen op de verbeelding. Op grond hiervan is het voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen.

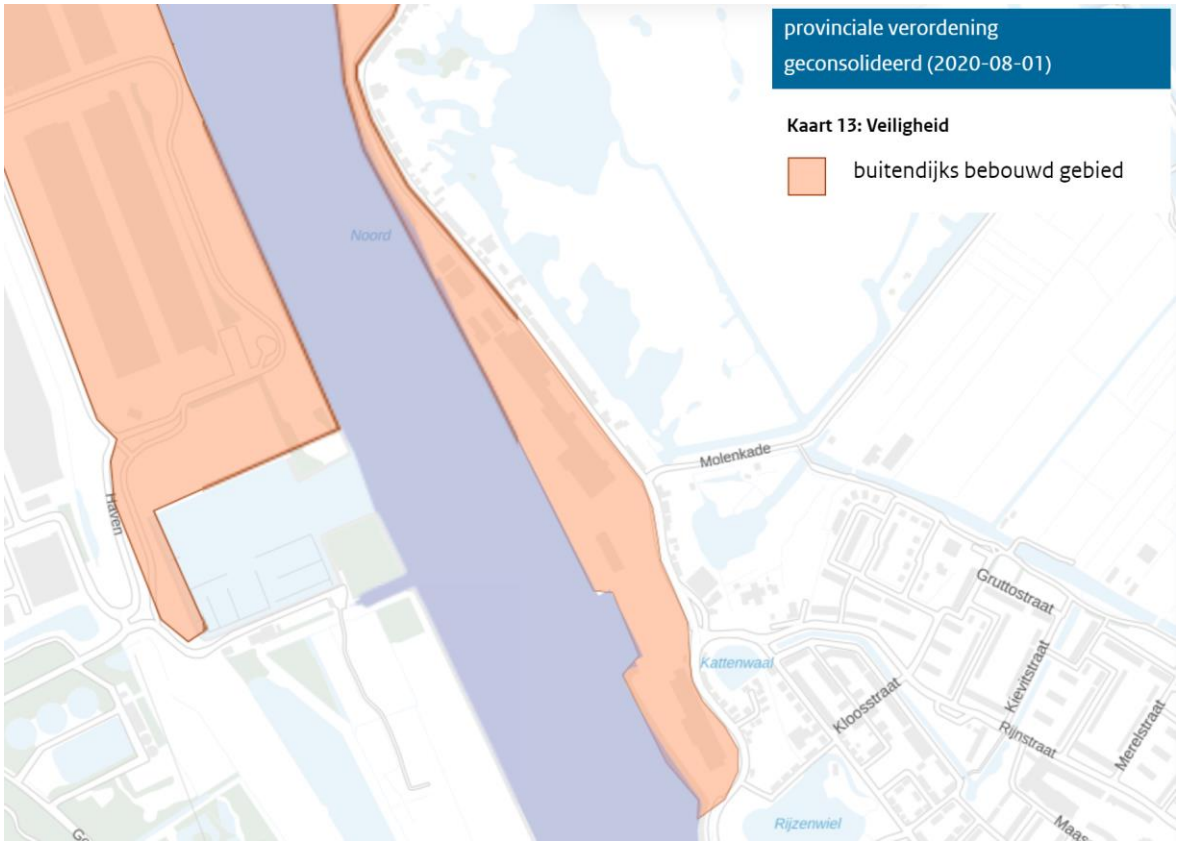
Veiligheid

Ontwikkelgebied Kloos is aangemerkt als buitendijks gebied, zoals verbeeld op Kaart 13 Veiligheid van de Omgevingsverordening (afbeelding 7.4). Een bestemmingsplan voor gronden binnen het buitendijks gebied, dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, bevat in de toelichting een inschatting van het slachtofferrisico bij een eventuele overstroming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing. In paragraaf 9.4.2 is de verantwoording van het groepsrisico zorgvuldig afgewogen.

In aanvulling hierop is in de planuitwerking van Kloos rekening gehouden met eventuele overstromingen. Onderdeel van het plan is ook het ophogen van de dijk (West-Kinderdijk). Dit moet sowieso gebeuren en staat los van de ontwikkeling van het Kloosterrein. Het waterschap zal aanvullend, integraal, de stabiliteitsopgave van de dijk (dijkversterking) oplossen waar omwonenden mogelijk hinder van kunnen ondervinden.

Het huidige kadeniveau blijft gehandhaafd. Dit is het niveau van het centrale park en de parkeervoorzieningen. Op die manier blijft de relatie met het water optimaal. Het nieuwe dijkniveau heeft een hoogte van 5.10 boven NAP (na inklinking); de dijk wordt in eerste instantie op 5,40 m + NAP opgehoogd. Voor alle deelplannen geldt dat de begane grondvloer van de eerste gebruikslaag op deze hoogte (5,40 m + NAP) zal worden aangelegd. De bewoners wonen daarmee wel buitendijks, maar vooral “boven de dijkhoogte”. De onderliggende bouwlagen worden gebruikt voor parkeren en/of bergingen (niet-verblijfsruimten).

Ook voor de dijkvilla's geldt dat de verblijfsruimten bij de woning pas zijn toegestaan vanaf de 2e bouwlaag en hoger.



Afbeelding 7.4.: Uitsnede Kaart 13 Veiligheid, Omgevingsverordening, ter hoogte van het ontwikkelgebied Kloos

Afvalwater en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Ontwikkelingen

Het waterschap schrijft in de Keur voor wanneer, waar en welke compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn voor ontwikkelingen waarbij het verhardingsoppervlak toeneemt in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. In onderhavig plan betreft het een ontwikkeling in stedelijk gebied.

In de huidige situatie is het ontwikkelgebied Kloos voor het overgrote deel verhard: totaal 53.964 m^2 (afbeelding 7.5). In de toekomstige situatie blijft een deel verharding aanwezig ten behoeve van bebouwing en infrastructuur. Daarnaast is in het ontwikkelgebied Kloos veel ruimte gereserveerd voor groen. Als de parkeergarage en halfverharding worden meegeteld als volledig verhard, vindt nog steeds een toename van 14.212 m^2 groen plaats. Omdat het verhard oppervlak afneemt ten opzichte van de huidige situatie is watercompensatie niet benodigd. Dit is afgestemd met het waterschap. Hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar rivier de Noord. De kades en daken van parkeergarages worden grotendeels groen ingericht. Verder zijn in het stedenbouwkundig plan oplossingen bedacht die ervoor zorgen dat, ook bij hoog water, de gebouwen niet onderlopen.

Afbeelding 7.5.: Oppervlakte verharding en groen in de bestaande en nieuwe situatie ter hoogte van het ontwikkelgebied Kloos. NB op de afbeelding staat nog de oude ontsluitingsstructuur. Deze is naderhand gewijzigd (zie ook H5).

7.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van het plan Kloos gelden geen belemmeringen ten aanzien van het aspect water.

Hoofdstuk 8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2022. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid "Van donk tot dam"

De gemeente Alblasserdam heeft in 2012 gemeentelijk archeologisch beleid 'Van Donk tot Dam' vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden- en Beleidskaart een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente daarmee wenst om te gaan.

De ligging van het plangebied bepaalt de geldende vrijstellingsgrens voor de oppervlakte. Op de beleidskaart van de gemeente Alblasserdam komen voor de oppervlakte van een bestemmingsplangebied negen verschillende waarden met een specifieke vrijstellingsgrens voor. In tabel 8.1 zijn de vrijstellingsgrenzen van de gemeente

Alblasserdam weergegeven. Er bestaat hier een onderscheid tussen gebieden met een medebestemming archeologisch waarden (AW); gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden of vindplaats(en) aanwezig zijn en gebieden met te verwachten archeologisch waarden (VAW): gebieden waarvoor een bepaalde verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Daarnaast kennen enkele medebestemmingen een grotere vrijstellingsgrens voor de diepte.

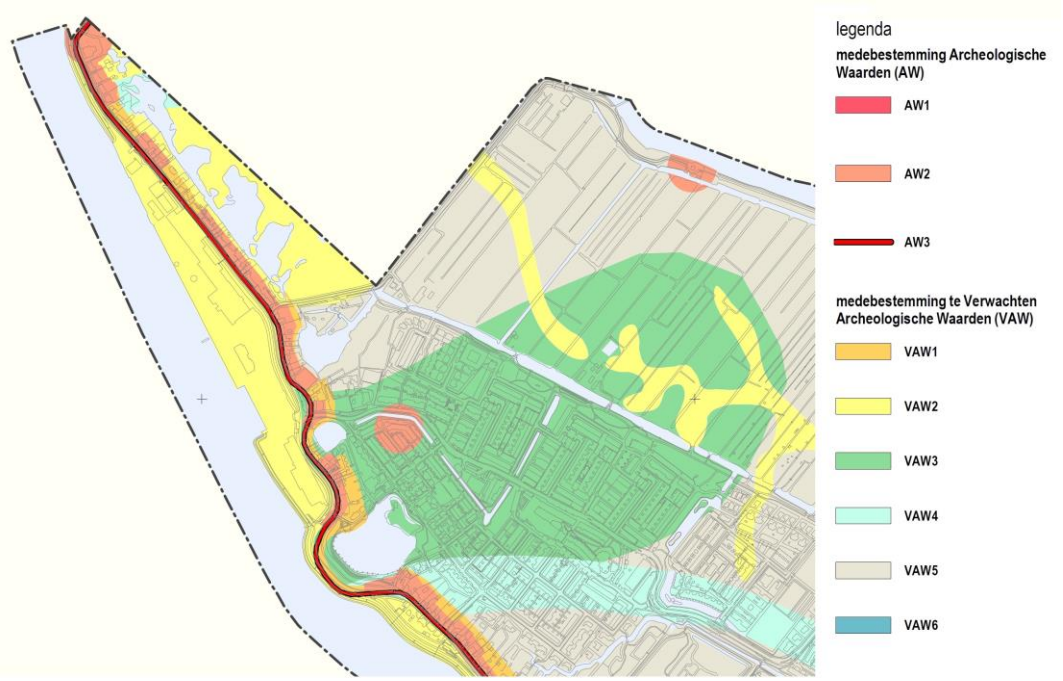
Mede-bestemming	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte	(Landschaps)elementen of verwachtingen
archeologische waarden			
AW1	0 cm -Mv	0 m²	wettelijk beschermde AMK-terreinen
AW2	30 cm -Mv (3,90 m -Mv polder Het Nieuwland)	50 m²	AMK-terreinen, historische dorpskernen en archeologische vindplaatsen
AW3	n.v.t.	n.v.t.	historische dijken
te verwachten archeologische waarden			
VAW1	30 cm -Mv (3,90 m -Mv polder Het Nieuwland)	100 m²	middeleeuwse bewoningslinten
VAW2	30 cm -Mv (3,90 m -Mv polder Het Nieuwland)	500 m²	jongere stroomgordels (Oud-Alblas, Alblas en Merwede)
VAW3	4,0 m -Mv	500 m²	afgedekte rivierduinen
VAW4	1,5 m -Mv	2.500 m²	oudere stroomgordels (Vuilendam, Langerak en Schoonrewoerd)
VAW5	30 cm -Mv	5.000 m²	middeleeuws klei-op-veengebied
VAW6	n.v.t.	n.v.t.	onderwaterbodem Alblas

Afbeelding 8.1: Tabel archeologische vrijstellingsgrenzen gemeente Alblasserdam

8.1.2 Onderzoek

Archeologie

Uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Alblasserdam (afbeelding 8.2) blijkt dat de ontwikkelingslocatie Kloos gelegen is in een zone 'VAW2'. De West-Kinderdijk heeft de waarde 'AW3'. Voor gebieden met de te verwachten archeologische waarde 2 geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen tot 30 cm -Mv en een plangebied tot maximaal 500 m^2. Voor de historische dijk zijn geen vrijstellingsgrenzen van toepassing. Voor de gebieden ten oosten van de dijk, die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, gelden andere vrijstellingsgrenzen.



Afbeelding 8.2: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Alblasserdam ter hoogte van het bestemmingsplangebied

Door de provinciaal archeoloog van de provincie Zuid-Holland, dhr. Drs. Proos, is bij brief van 6 september 2004 aan Planoform uitslag gedaan van de bevindingen inzake het archeologisch onderzoek van het plangebied. Het ontwikkelgebied Kloos is een buitendijkse locatie, in het midden van de 19e eeuw ingericht als een scheepswerf en nadien gestaag uitgebreid. Een beknopte studie van kaartmateriaal aanwezig op het provinciehuis, alsmede raadpleging van de AMK, CHS en IKAW-kaarten, geeft aan dat binnen het ontwikkelgebied Kloos geen waarden van enige betekenis verwacht mogen worden. Ook de archeologische database ARCHIS II van de ROB in Amersfoort bevat geen vondsten/vindplaatsen in het gebied. Nader archeologisch onderzoek wordt op dit terrein niet nodig geacht, evenmin als het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen. Het vorengaande is in november 2020 bevestigd door de gemeentelijk archeoloog.

Voor de delen uit dit plan die conserverend zijn bestemd, zoals toegelicht en afgebeeld in paragraaf 1.2, blijven de huidige archeologische verwachtingen van kracht. Hiervoor zijn dubbelbestemmingen opgenomen.

8.1.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van het plan Kloos gelden geen belemmeringen ten aanzien van de archeologische aspecten. Voor de overige gronden zijn de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen overeenkomstig de voorgaande bestemmingsplannen.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat. Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Regioprofiel Alblasserwaard / Vijfheerenlanden

De Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is in historisch landschappelijk opzicht een geheel van open en gave veenweideontginningen met daarin aanwezig een staalkaart aan waardevolle verkavelingen en inrichtingselementen (polderkades, weteringen en tiendkaden, molencomplexen, langgerekte boerderijlinten). Dat het topgebied Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden kwaliteit heeft is evident. Verschillende onderdelen van het landschap hebben een beschermende status gekregen: het gebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Groene Hart, het molencomplex van Kinderdijk is Unesco-werelderfgoed en de donken van Hoornaar staan op de 'tentatieve lijst' van Unesco (potentieel werelderfgoed). Het topgebied bestaat uit twee ruimtelijke eenheden met elk een eigen karakter: enerzijds de Alblasserwaard met een duidelijk veenweidekarakter en anderzijds de Vijfheerenlanden die liggen op een overgang van veen- naar rivierengebied. Ruimtelijk uit zich dat in de Vijfheerenlanden in een minder regelmatige opbouw van het landschap, een kleinschaliger karakter (minder open, meer beplanting) en een veelzijdiger gebruik van de grond. De structuur van het gebied als geheel is helder. De begrenzing wordt gevormd door rivieren: de Lek, de Merwede en de Linge. Zeer lange, vooral oostwest gerichte, structuren fungeren als ruimtelijke dragers: deze vormen het afwateringsstelsel

(Grote of Achterwaterschap, Alblas/Graafstroom, Giessen) op het ‘ventiel’ van de Alblasserwaard: het molencomplex met boezems bij Kinderdijk.

De poldergrenzen (voor- zij- en achterkades) om de historische ontginningseenheden zijn intact waardoor de samenhang in het landschap groot is. Bijzonder voor de Alblasserwaard is het contrast tussen de regelmatig verkavelde veenweidecomplexen enerzijds en anderzijds de grilliger, natuurlijke vormen van stroomruggen, donken (in het Pleistoceen gevormde rivierduinen; de omvang van het donkencomplex is uniek in Nederland) en kronkelige veenstromen.

Het bestemmingsplangebied valt deels binnen het hierboven beschreven regioprofiel.

Molengebied Kinderdijk

De belangrijkste molenconcentratie van Zuid-Holland ligt bij Kinderdijk. De cultuurhistorische betekenis van Mercon Kloos is gelegen in de relatie met het molengebied. Het molengebied is in 1993 op grond van de Monumentenwet aangewezen tot het beschermd dorpsgezicht West Kinderdijk-Elshout. Dit gebied staat ook op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO. Voor traditionele windmolens, die aangemerkt zijn als Rijksmonument, moet de vrije windvangen het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Daartoe dienen ruimtelijke plannen aan een aantal voorwaarden te voldoen:

- binnen een straal van 100 m gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen een straal van 100 tot 400 m gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

8.2.2 Onderzoek

Beoordeling Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het plan is in het voortraject uitvoering besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie en de gemeentelijke erfgoedcommissie. Deze partijen zijn allen positief over de herontwikkeling van het terrein, waarbij het industrieel verleden zichtbaar blijft.

Er is een HIA (heritage impact assesment) uitgevoerd, die door de RCE en de provincie is getoetst. Zoals in hoofdstuk 2.5 reeds is beschreven, zijn naar aanleiding van het vooroverleg wel wijzigingen in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd. Zowel de RCE alsook de provincie hebben schriftelijk een akkoord gegeven over aangepaste plan en zijn zeer positief over en vinden het plan qua bouwhoogte acceptabel. Vervolgens is een aangepaste HIA is opgesteld met een definitief advies. De provincie heeft op 9 mei 2019 ingestemd met het aangepaste plan.

Na verkoop van de gronden aan de nieuw ontwikkelaar FSD zijn, in samenspraak met omwonenden en overige stakeholders, enkele verfijningen en optimalisaties in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd. Op hoofdlijnen blijft het plan gelijk aan het voorgaande stedenbouwkundig plan, waarover een positief advies is verkregen. Ook de eerder opgestelde en door de RCE geaccordeerde stedenbouwkundige uitgangspunten die toezien op de maximale bouwhoogten in het plan blijven onveranderd (afbeelding 8.1 en 8.2).

Het nieuwe stedenbouwkundig plan voorziet daarmee niet in een hogere bouwhoogte dan de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing, in lijn met de getoetste situatie in het Addendum. Ook blijft, in tegenstelling tot de eerder geplande sloop, de noordelijke oudste hal als staalconstructie behouden. Deze wijzigingen hebben een positief effect op de eerdere beoordeling.

Afbeelding 8.1.: Stedenbouwkundig plan Mercon Kloos uit 2018 (KuiperCompagnons)

Afbeelding 8.2.: Stedenbouwkundig plan Kloos 2021 (Bosch Slabbers)

Behoudenswaardige objecten

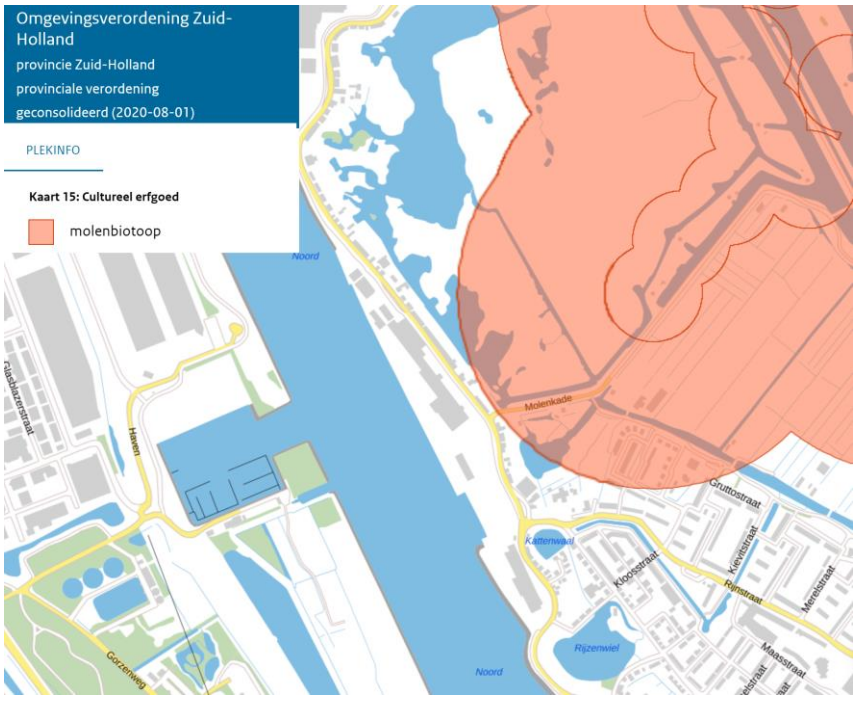
De gemeentelijke commissie heeft aangegeven dat de bestaande muren langs de dijk van de Merconhallen behoudenswaardig zijn, en dat moet worden onderzocht of deze in de nieuwbouwplannen (deels) behouden kunnen blijven of in de nieuwe vorm terug kunnen komen.

De noordelijke oudste hal blijft als staalconstructie behouden, de dijk- en kadewoningen worden hier omheen geplaatst waardoor de hal als het ware als een pergola gaat functioneren boven de gezamenlijke binnentuin. Ook de staalconstructie van de Merconhal aan de dijkzijde blijft bewaard: hiérachter worden drie blokken met huurappartementen geplaatst waardoor de contour van de hal overeind blijft, maar meer doorzicht op het water wordt gerealiseerd.

In het voorgaande stedenbouwkundig plan was juist een gedeelte van de bestaande metselwerkmuur tussen deze twee hallen hergebruikt. Door de dijkverzwaring valt deze muur gedeeltelijk uit het zicht. Daarbij is de huidige muur in zeer slechte staat. Daarom is dit onderdeel is vervallen en de identiteit wordt uit de twee kenmerkende staalconstructies gehaald.

Molenbiotoop

Het (ontwikkelingsgerichte deel van het) plangebied, ontwikkelgebied Kloos, ligt buiten de in het gebied aanwezige molenbiotoop (afbeelding 8.3).



Afbeelding 8.3.: Uitsnede kaart 15 – cultureel erfgoed met ligging molenbiotoop ten opzichte van het ontwikkelgebied Kloos (Bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Beoordeling welstandscommissie

Op verzoek van de gemeente Alblasserdam heeft de welstandscommissie op 16 februari 2021 advies uitgebracht over het aangepaste stedenbouwkundig plan. De commissie heeft met waardering kennis genomen van de ontwikkeling. Uit het plan spreekt een hoog ambitieniveau en de commissie ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet. Het plan biedt voldoende basis voor een positief welstandsadvies bij verdere uitwerking.

In collegiaal overleg heeft de commissie de volgende aandachtspunten genoemd:

- aandacht wordt gevraagd voor het conserveren van de overblijvende staalconstructie;
- de plint langs het water oogt erg gesloten, mede omdat op dit buitendijks gelegen niveau geen gebruiksruimten kunnen worden gerealiseerd. De gebouwen doen daardoor weinig met de kade; de overweging is gegeven de plint niet over de volle lengte te laten doorlopen, maar de gebouwen tot op de kade door te zetten (met bijvoorbeeld een geperforeerde invulling);
- aan de dijkzijde is de parkeergarage begrensd met een lange opstand; deze zou niet teveel de aandacht moeten trekken;
- tenslotte is de suggestie gedaan om met afbeeldingen ter versiering niet te verwijzen naar de molens, maar meer naar het industriële verleden van het gebied.

De aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking en detaillering van het plan. Voor het meest zuidelijke appartementengebouw is nadere afstemming met de erfgoedcommissie geregeld via een voorwaardelijke verplichting.

8.2.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van het plan Kloos gelden geen belemmeringen ten aanzien van de cultuurhistorische aspecten.

Hoofdstuk 9 Milieu

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.1 M.e.r.-beoordeling

9.1.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

9.1.2 Afweging en conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, in de vorm van een aanmeldnotitie. Deze is opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen en/of onderzocht om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is. Het college van B en W heeft in januari 2021 een positief / instemmend besluit genomen over de aanmeldnotitie.

9.2 Bedrijven en milieuzonering

9.2.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

9.2.2 Onderzoek

Ten noordwesten van het ontwikkelgebied Kloos is bedrijvigheid aanwezig, voorzien van een toereikende bestemming. Door KuiperCompagnons is quick scan uitgevoerd om te bepalen in hoeverre het milieuaspect ‘bedrijven & milieuzonering’ een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten zijn samengevat in een notitie, die is opgenomen als bijlage 16.

Uit de quick scan wordt geconcludeerd dat de toekomstige woonbebouwing in het noorden van het ontwikkelgebied Kloos mogelijk hinder oplevert voor de beoogde woningbouw en dat nader onderzoek c.q. een nadere afweging noodzakelijk is. Daarom is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hierin is gekeken naar de plaats waar de specifieke hinder plaatsvindt die vanuit deze bedrijvigheid te verwachten is. De onderzoeksresultaten worden hieronder nader toegelicht.

Akoestisch onderzoek "Jonker-bedrijven"

Om te voorkomen dat de “Jonker-bedrijven” in hun activiteiten worden belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en om borgen dat ter plaatste van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is FSD Development voornemens een afschermende voorziening tussen de “Jonker-bedrijven” en het plan te realiseren. Het doel van het onderzoek is het bepalen en beoordelen van de optredende geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten van de “Jonker-bedrijven” ter plaatse van het ontwikkelgebied Kloos en ook te beoordelen in hoeverre de “Jonker-bedrijven” als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in haar activiteiten wordt belemmerd.

Het onderzoek is uitgevoerd door KuiperCompagnons en opgenomen als bijlage 17. Uit het rapport blijkt het volgende.

Omdat uit eerdere onderzoeken is gebleken dat niet zondermeer voldaan kan worden én om een visuele afscheiding te vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de woningen is overeengekomen dat ter plaatste van de erfgrens diverse afschermende voorzieningen gerealiseerd zullen worden. Deze maatregelen zijn in het onderzoek meegenomen.

De volgende maatregelen zijn voorzien:

1. De realisatie van een “box” aan het einde van de “gang” tussen de twee bedrijfsgebouwen. Deze box dient enerzijds als afgeschermde ruimte voor het testen van de machines en anderzijds als afscherming voor het geluid van de overige activiteiten in de “gang”.
2. De realisatie van een scherm tussen de “box” en het water, aan de zuidzijde van het westelijke bedrijfsgebouw. Dit ter afscherming van de activiteiten van “WD Infra BV”.
3. De realisatie van een scherm tussen de “box” en de West Kinderdijk, aan de zuidzijde van het oostelijke bedrijfsgebouw. Dit ter afscherming van de activiteiten van het parkeerterrein.

Afbeelding 9.1 situering voorzieningen

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van Jonker Tuin en Park c.s. ter plaatse van de geprojecteerde woningen bedraagt ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van Montagebedrijf Jonker c.s. bedraagt deze waarde ten hoogste 42 dB(A). Geconcludeerd wordt dat ruimschoots voldaan wordt aan de norm van 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit betekent dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt voor dit aspect de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Maximale geluidsniveaus

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het maximale geluidsniveau ten hoogste 67 dB(A) bedraagt. Dit betekent dat voor wat betreft het maximale geluidsniveau voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt voor dit aspect de inrichting als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Indirecte hinder

Het verkeer van en naar de bedrijven komt en gaat via de inrit ten noordoosten van het gebouw van Jonker Tuin en Park, op ruim 50 meter van het plangebied. Het verkeer wordt na het verlaten van de inrit direct opgenomen in het heersende verkeersbeeld en is ter plaatse van het plan akoestisch niet te onderscheiden van het overige verkeer. De geluidbelasting ten gevolge van al het verkeer op de West Kinderdijk is in een separaat akoestisch onderzoek onderzocht en afgewogen. Het aspect indirecte hinder vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat met het treffen van de voorzieningen voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie.

Dit betekent dat de “Jonker bedrijven” niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door de voorgenomen ontwikkeling en dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de activiteiten van de “Jonker bedrijven”. De op te richten geluidafschermende voorzieningen zijn via een gebiedsaanduiding en voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in dit bestemmingsplan.

Toekomstige horeca en andere voorzieningen in het hoofdgebouw

In het plan wordt kleinschalige horecavoorziening mogelijk gemaakt, alsmede maatschappelijke voorzieningen. Er dient een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen te worden geborgd. In de regels van voorliggend plan is een bepaling opgenomen, dat voor deze functies aan de richtafstanden conform de VNG brochure (‘gemengd gebied’) moet worden voldaan, of dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Daar deze gereduceerde richtafstand voor dergelijke functies vaak 0 meter bedraagt, levert dat in de praktijk geen problemen op. Toekomstige niet-woonfuncties zullen overigens te allen tijde moeten voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit (of diens rechtsopvolger).

9.2.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat met de voorgenomen maatregelen, te weten het toepassen van een geluidscherm en box ten aanzien van de ‘Jonker-bedrijven’, aan de normen wordt voldaan. Deze toepassing is haalbaar. Om een goed woon- en leefklimaat te borgen is op de verbeelding de “overige zone – geluidafscherming” aangeduid. Op deze locatie is de uitwerking van de genoemde maatregelen juridisch geborgd in de regels van het plan. Een nadere stedenbouwkundige uitwerking (impressie) van het scherm en de box is opgenomen als bijlage 23. Voor de voorzieningen die mogelijk worden gerealiseerd in het hoofdgebouw, is bepaald dat moet worden voldaan aan de richtafstanden voor ‘gemengd gebied’, die in de praktijk veelal 0 m bedraagt.

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

9.3 Bodem

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

9.3.2 Onderzoek

Verkennend (actualiserend) bodemonderzoek West Kinderdijk 120

In opdracht van Mercon Montage BV heeft Geofoxx een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie West Kinderdijk 120 te Alblasserdam. De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen transactie (verkoop van het bedrijf) en de toekomstige ontwikkeling tot mogelijk woningbouwlocatie of maatschappelijke functie (recreatie, toerisme). Het rapport is opgenomen in bijlage 9.

Onderzoeksresultaten

Tijdens het actualiserend bodemonderzoek wordt bevestigd dat de grond van de locatie plaatselijk (heterogeen) sterk verontreinigd is met niet-mobiele verontreinigingen (m.n. zware metalen en PAK). In het grondwater zijn geen matig of sterk verhoogde gehaltes gemeten. Er zijn tijdens eerder onderzoek en ook het onderhavig onderzoek geen aanwijzingen gevonden (of bevestigd) voor puntbronnen als gevolg van specifieke bedrijfsactiviteiten. In de bodem zijn wel, voornamelijk in de bovenste 1,5 meter, bodemvreemde materialen aanwezig, vaak gerelateerd aan de sterke verontreiniging. Een asbestbodemonderzoek is niet opnieuw uitgevoerd. Gezien de periode van ophogen (1946-1964), het type bodemvreemde materialen en de resultaten van eerder uitgevoerd indicatief asbestonderzoek lijkt er geen aanleiding asbestverdacht materiaal te verwachten.

Op basis van het bovenstaande is er vooralsnog geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren. De actuele eindsituatie is hiermee afdoende vastgelegd en is op hoofdlijnen gelijk aan de situatie tijdens voorgaande bodemonderzoeken. Bij toekomstige inrichting dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat plaatselijk sterke verontreinigingen en bodemvreemde materialen aanwezig zijn. Het terrein is op het moment niet zonder meer geschikt voor het gebruik wonen met tuin. Bij de eigendomsoverdracht en de toekomstige ontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met sanerende maatregelen zoals formeel vastgelegd in het eerder opgestelde saneringsplan en de beschikking. Afhankelijk van de inrichting dient rekening te worden gehouden met eventuele afvoer van verontreinigde grond of onwenselijk bodemvreemd materiaal (extra kosten, afstemming en saneringsplannen) en zo nodig aanvullend onderzoek wanneer plaatselijk grond ontgraven gaat worden.

Verkennend (actualiserend) bodemonderzoek West Kinderdijk 24

Om vast te stellen of er aanleiding is om op (delen van) de onderzoekslocatie verontreinigingen te verwachten, en zo ja, om welke stoffen het daarbij gaat, is voorafgaand aan het bodemonderzoek een vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van West Kinderdijk 24 te Alblasserdam. Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN57252. Op grond van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding van het onderzoek en de mate van verdachtheid is, conform de NEN5725, een standaard vooronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Geofoxx en opgenomen als Bijlage 10.

Onderzoeksresultaten

Tijdens het actualiserend bodemonderzoek is aangetoond dat de grond van de locatie licht verontreinigd is met zware metalen, PCB’s, PAK’s en minerale olie. Er is in de grond nabij de zoutopslag geen cyanide aangetroffen; in het grondwater is wel een licht verhoogd gehalte cyanide gemeten. Verder zijn in het grondwater licht verhoogde gehaltes barium en molybdeen gemeten. Er zijn tijdens eerder onderzoek en ook tijdens onderhavig onderzoek, behalve het cyanide in het grondwater, geen aanwijzingen gevonden (of bevestigd) voor verontreinigingen bij puntbronnen als gevolg van specifieke bedrijfsactiviteiten.

In de bodem zijn wel, voornamelijk rond 0,5 m-mv, bodemvreemde materialen aanwezig. De aanwezigheid van deze materialen (opgemengd met bodem) heeft in de onderzochte grondmonsters blijkbaar niet geleid tot sterke verontreinigingen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de (ophoog)lagen met (alleen) bodemvreemde materialen niet chemisch zijn onderzocht. Er kan dus niet uitgesloten worden dat er verontreinigingen aanwezig zijn in de bodemvreemde materialen. Bovendien is tijdens het onderhavige onderzoek niet de diepere bodemlaag (oorspronkelijke bodem) onderzocht, aangezien deze sinds de eerdere onderzoeken waarschijnlijk niet is beïnvloed. In deze laag zijn tijdens eerder onderzoek wel sterke verontreinigingen (in grond) aangetroffen.

Een asbestbodemonderzoek is niet uitgevoerd. Gezien de periode van ophogen (1946-1964), het type bodemvreemde materialen en de resultaten van eerder uitgevoerd indicatief asbestonderzoek op het naastgelegen bedrijfsterrein (Mercon), lijkt er geen aanleiding te zijn om asbestverdacht materiaal te verwachten.

Aangezien als gevolg van de huidige (recente) opslag van strooizout wel een verontreiniging met cyanide (en waarschijnlijk chloride) in het grondwater is ontstaan, bestaat er voor deze verontreiniging vanuit de Wet bodembescherming (Wbb) een verplichting om de verontreiniging te saneren (verwijderen; zorgplichtbeginsel Wbb; bijlage 4).

Op basis van het bovenstaande is er voor de overige verontreinigingen geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren. De actuele kwaliteit van de bodem (m.u.v. cyanide, chloride) is hiermee afdoende vastgelegd. Bij de toekomstige inrichting dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat er plaatselijk bodemvreemde materialen aanwezig zijn en dat in de diepere bodem (beneden 4 m-mv) verontreiniging aanwezig kan zijn. Het terrein is op dit moment (voornamelijk als gevolg van ophooglagen) niet zonder meer geschikt voor het gebruik wonen met tuin. Bij de eigendomsoverdracht en de toekomstige ontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met sanerende maatregelen zoals formeel vastgelegd in het eerder opgestelde saneringsplan en de beschikking. Afhankelijk van de inrichting dient rekening te worden gehouden met eventuele afvoer van onwenselijk bodemvreemd materiaal en mogelijk met verontreinigde grond (extra kosten, afstemming en saneringsplannen) en zo nodig aanvullend onderzoek wanneer plaatselijk grond ontgraven gaat worden.

9.3.3 Conclusie

Op basis van de actualiserende bodemonderzoeken blijkt dat voor beide onderzochte locaties ter plaatse van het ontwikkelgebied Kloos de grond niet zonder meer geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'. Er dient rekening te worden gehouden met eventuele afvoer van onwenselijk bodemvreemd materiaal met verontreinigde grond. Aanvullend onderzoek is benodigd wanneer plaatselijk grond ontgraven gaat worden. Er zal een PVA worden opgesteld voor de omgang met de bodemverontreiniging c.q. de sanering. Het PVA hoeft niet te zijn goedgekeurd voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Dit is wel vereist voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

9.4 Externe veiligheid

9.4.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

In 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit onderzoek is op deze wetgeving voorgesorteerd.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als in het Bevb, onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

9.4.2 Onderzoek en conclusie

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de rivier de Noord
- Containertransferium Groenenboom te Ridderkerk

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de EV signaleringskaart weergegeven met de globale ligging van het ontwikkelgebied Kloos.

Afbeelding 9.1: Uitsnede EV signaleringskaart met globale ligging ontwikkelgebied Kloos (rode ovaal)

Rivier de Noord

In het bestemmingsplangebied is op basis van de risicokaart van provincie Zuid-Holland de risicobron rivier de Noord aanwezig. De Noord is aangewezen als binnenvaartroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit
LF1	Licht ontvlambare vloeistoffen	9882
LF2	Licht ontvlambare vloeistoffen	13958
LT1	Toxische vloeistoffen	146
GF3	Brandbare gassen	2135
GT3	Toxische gassen	196

Tabel 9.1 Intensiteiten over de Noord

Bij de analyse van vaarwegen worden volgens de “Handleiding Risicoberekeningen Bevt” drie routetypen onderscheiden. De vaarwegen zijn ingedeeld in bevaarbaarheidsklassen of CEMT-klassen. De CEMT-klasse legt de maximale afmetingen vast van een schip dat op de vaarweg is toegestaan. De rivier de Noord is heeft de bevaarbaarheidsklasse 6.

Aangezien met onderhavig bestemmingsplan de ontwikkeling van nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, mogelijk wordt gemaakt, zijn met behulp van de HART-methode de externe veiligheidsrisico’s bepaald.

Toetsing plaatsgebonden risico

Vuistregel 1: Een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 heeft geen 10^{-6} contour.

Toetsing oriëntatiewaarde groepsrisico

Vuistregel 1: Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde groepsrisico

Vuistregel 1: Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 /ha en LT2+GT3>1000 per jaar.

Er worden over de rivier de Noord geen stoffen uit de categorie LT2 vervoerd en het aantal GT3 transporten is slechts 196, waardoor de 10% van de oriëntatiewaarde groepsrisico niet wordt overschreden.

Plasbrandaandachtszone

Vanwege het transport van licht ontvlambare vloeistoffen dient rekening te worden gehouden met een plasbrandaandachtszone. In de toelichting van het Barro is de rivier de Noord benoemd als een zeehaventoegang. Dit leidt tot een vrijwaringszone van 40 meter aan weerszijden van de vaarweg, gemeten vanaf de oeverlijn. De bebouwing in het ontwikkelgebied Kloos is deels binnen deze 40 meter zone gelegen.

In de toelichting van artikel 16 van de Regeling basisnet wordt echter gesteld dat in afwijking van de regels voor plasbrandaandachtsgebieden bij de Basisnetten Weg en Spoor in de bouwregelgeving geen extra bouweisen gelden voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten die in een vrijwaringszone worden gebouwd. De reden hiervoor is dat het stellen van extra bouweisen aan bouwwerken langs de vaarweg vanwege de kleine kans op een plasbrand op de vaarweg disproportioneel wordt geacht. Wel moet gemotiveerd worden waarom kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toelaatbaar zijn, gelet op de mogelijke effecten van een plasbrand.

Containertransferium Groenenboom te Ridderkerk

Aan de overzijde van de rivier de Noord is het containertransferium Groenenboom gelegen. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van dit bedrijf, waardoor inzicht in de externe veiligheidsrisico's gewenst is. In de notitie Externe Veiligheid Groenenboom, opgesteld door AVIV op 3 november 2020, wordt het huidige externe veiligheidsniveau getoond en de invloed van het nieuwe planvoornemen behandeld. De notitie is opgenomen in bijlage 15. Uit de notitie volgt dat het ontwikkelgebied Kloos ruim buiten de PR 10^{-6} contour ligt. Tevens wordt geconcludeerd dat het groepsrisico zeer waarschijnlijk niet zodanig zal toenemen dat er meer dan 10 slachtoffers zijn. Er is dus in de toekomstige situatie, conform de definitie van het Bevi, geen groepsrisico.

Vooruitblik Omgevingswet

Onder de Omgevingswet wordt het externe veiligheidsbeleid gemoderniseerd. Er zal gebruik worden gemaakt van aandachtsgebieden waarmee in een omgevingsplan rekening gehouden moet worden. Voor bepaalde activiteiten met externe veiligheidsrisico's, gelden brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebieden. Voor brand- en explosieaandachtsgebieden kunnen voorschriftengebieden aangewezen worden. Voor gifwolkaandachtsgebieden kunnen geen voorschriftengebieden aangewezen worden. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de afstanden van de verschillende aandachtsgebieden opgenomen.

In het omgevingsplan aan te wijzen brand- en explosievoorschriftengebieden gelden extra bouwmaatregelen. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken door de omvang van deze gebieden te beperken. De gemeente kan hier haar eigen beleid voor blijven voeren. De gemeente Alblasserdam heeft op het moment van indiening van dit bestemmingsplan nog geen plan met betrekking tot het aanwijzen van de voorschriftengebieden.

Brandaandachtsgebieden uit de regeling Basisnet (PAG) worden automatisch ongewijzigd omgezet naar brandvoorschriftengebieden. Tevens dienen locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen binnen een aandachtsgebied aangewezen te worden als voorschriftengebieden.

Planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden

De ontwikkeling van het plan Kloos past binnen de ambitie van de gemeente Alblasserdam om een verstedelijkingsopgave te realiseren. Het plangebied van Kloos is de enige locatie waar binnen het bestaande bebouwd gebied een substantieel deel van de woningopgave kan worden gerealiseerd en deze locatie is, gelet op de beperkte oppervlakte van de overige locaties, nodig om aan de woningopgave te kunnen voldoen. Er zijn weinig tot geen mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen van dergelijk grote omvang die op het gebied van externe veiligheid een betere optie zouden zijn.

Vanwege de reden dat de kans op overlijden aanzienlijk groter is als men zich dichterbij de risicobron bevindt, wordt aangeraden op stedenbouwkundig niveau rekening te houden met de risicobronnen en, indien mogelijk, meer aanwezigen te plaatsen op een grotere afstand hiervan. Gelet op de mogelijke effecten van een plasbrand is er toch voor gekozen om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te bouwen binnen de 40 meter zone van het plasbrandaandachtsgebied.

De bebouwing is in het stedenbouwkundig plan echter wel ontworpen op een afstand van minimaal circa 25 meter van de waterkant, en slechts een klein deel van de te realiseren woningen bevindt zich binnen de zone van 25 tot 40 meter van de oever. Daarbij komt dat er een strikte scheiding tussen het plangebied en de rivier aanwezig is in de vorm van een kademuur. Tevens is er een groot hoogteverschil tussen het waterpeil van de rivier en het plangebied. Het is daarom zeer onwaarschijnlijk dat de brandende vloeistof (meer dan 25 meter) het plangebied instroomt.

Zelfredzaamheid

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

Het maatgevende scenario voor een vaarweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De nieuwbouw die in het ontwikkelgebied Kloos ontwikkeld gaat worden is niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

De rivier de Noord bevindt zich aan de westzijde van het ontwikkelgebied Kloos. Aan de oostzijde is langs het gehele plangebied de weg Molenstraat – West Kinderdijk gelegen. Alle gebouwen die in het gebied gerealiseerd gaan worden hebben een entree aan de oostzijde of aan de noord- of zuidzijde. Via nog te realiseren paden in het ontwikkelgebied Kloos kan men vanaf de panden naar de Molenstraat – West Kinderdijk vluchten, om vandaaruit verder te gaan richting het noorden of zuiden op deze weg, of verder richting het oosten via de Molenkade.

Conclusie

Het aspect ‘externe veiligheid’ staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

9.5 Geluid

9.5.1 Kader

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen, met uitzondering van wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones. De geluidbelasting vanwege een weg dient binnen de zone aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van de geluidzone van een weg is afhankelijk van de het aantal rijstroken en van de binnen of buitenstedelijke ligging. De zone wordt gemeten vanaf de kant van de weg.

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- binnenstedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.
- stedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom voor zover gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de West Kinderdijk en deels binnen de zone van Zwarte Paard.

Dosismaat L_{den}

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal. Dit etmaal is onderverdeeld in dag (7:00 – 19:00 uur), avond (19:00 – 23:00 uur) en nacht (23:00 – 7:00 uur). Voor de avondperiode geldt een toeslag van 5 dB en voor de nachtperiode geldt een toeslag van 10 dB.

Artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden voor wegverkeerslawaai betreffen waarden op de gevels inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelasting aan de normstellingen uit de Wgh. Op alle genoemde geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer wordt in deze rapportage een aftrek toegepast van 5 dB.

Voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde

Binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt voor de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in de zone van een binnenstedelijke weg 63 dB, deze is van toepassing voor alle woningen binnen het nieuwe ontwikkelgebied Kloos.

30 km/u wegen

Zoals aangegeven bij de normstellingen zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of lager op basis van de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Echter dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De Fop Smitstraat, de Kloosstraat en de Mercon Kloos kade (allen 30 km/uur) zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening betrokken in het onderzoek.

Industrielawaai

Het aspect industrielawaai maakt alleen onderdeel uit van de Wet geluidhinder (Wgh) als

het industrielawaai betreft dat afkomstig is van industrieterreinen waarvoor een geluidzone van kracht is. Daarnaast kan het noodzakelijk zijn om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te besteden aan industrielawaai dat niet afkomstig is van een industrieterrein.

Industrieterreinen

Binnen een deel van het ontwikkelgebied Kloos is een geluidzone voor industrielawaai zoals bedoeld in de Wgh aanwezig. Dit betreft de geluidzone van het industrieterrein IHC Kinderdijk. Akoestisch onderzoek op basis van de Wh is noodzakelijk wanneer nieuwe woningen worden geprojecteerd in de zone van een industrieterrein. De zone van IHC Kinderdijk ligt niet over te projecteren woningen. De Wgh is voor het onderdeel industrielawaai daarom niet van toepassing. Uit aanvullende informatie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat de daadwerkelijke geluidbelasting in het ontwikkelgebied Kloos ten gevolge van IHC Kinderdijk inderdaad lager is dan 50 dB(A).

Verder wordt de geluidszone van het voormalige Mercon Kloos industrieterrein in juridische zin geschrapt. Deze gronden zijn meegenomen in voorliggend plan. Hier zijn verder geen ruimtelijke ontwikkelingen. De vigerende bestemmingen zijn een op een overgenomen (behoudens dus de geluidszone). Het nieuwe plan heeft dus een gunstige invloed op de mogelijke geluidbelasting van industrielawaai in de omgeving.

Scheepvaartlawaai

Het geluid van scheepvaartverkeer is niet gereguleerd in de Wgh. Dit betekent echter niet dat onderzoek naar de geluidbelasting van de scheepvaart altijd achterwege kan blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat aandacht wordt besteed aan alle geluidbronnen die een potentiële bron van hinder vormen. Het ontwikkelgebied Kloos ligt aan de rivier de Noord. Deze rivier wordt gebruikt voor transport over water, met name met binnenvaartschepen. Dit geeft aanleiding om onderzoek naar scheepvaartlawaai uit te voeren.

Aangezien geen toetsingskader bestaat voor scheepvaartlawaai is aansluiting gezocht bij het beoordelingskader voor railverkeerslawaai. Uit onderzoek naar de dosis-effectrelatie van scheepvaartlawaai blijkt namelijk dat de dosis-effectrelatie van scheepvaartlawaai het meest lijkt op die van railverkeerslawaai. In dit rapport is daarom uitgegaan van een richtwaarde van 55 dB(A) en een maximaal aanvaardbare waarde van 68 dB, berekend in de dosismaat L_{den}.

Beleid hogere waarden

De gemeente Alblasserdam beschikt over “Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening Gemeente Alblasserdam” van 8 november 2017 dat is opgesteld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In dit beleid is de manier waarop de gemeente de beoordelingsvrijheid bij het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Het is mogelijk om van dit beleid af te wijken, mits dit goed wordt gemotiveerd.

9.5.2 Onderzoek

Het bestemmingsplangebied omvat een groter oppervlakte dan uitsluitend het ontwikkelingsgebied van Kloos, waar het stedenbouwkundig plan op toeziet. In het plan zijn ook delen van de vigerende bestemmingsplannen "Landelijk Gebied Alblasserdam" en "Herstelplan Alblasserdam" meegenomen. Deze gronden zijn opgenomen in het plan om de geluidszone van het voormalige Mercon Kloos industrieterrein, in juridische zin, te schrappen. In deze zone zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien; daar zijn de vigerende bestemmingen een op een overgenomen (behoudens dus de geluidszone). Het nieuwe plan heeft dus een gunstige invloed op de mogelijke geluidbelasting van industrielawaai in de omgeving. Er dient onderzocht te worden of er in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting.

Onderzoeksresultaten

Binnen het bestemmingsplan ‘Kloos’ wordt voorzien in een woongebied van maximaal 275 woningen en nog enkele andere ondergeschikte functies. Omdat de nieuwe woningen zijn gelegen binnen de zone van de route West en Oost Kinderdijk en het Zwarte Paard is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt ook het verkeer op de relevante 30 km-wegen en het scheepvaartverkeer in dit onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen het verkeer op de West Kinderdijk en het scheepvaartverkeer over De Noord een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal respectievelijk 59 dB en 57 dB. De maximale hogere waarde voor wegverkeerslawaai van 63 dB wordt niet overschreden, zodat dove gevels niet noodzakelijk zijn.

Omdat het wegverkeer alleen een hoge geluidsbelasting veroorzaakt in het deel van het plan aan de zijde van de West Kinderdijk en de scheepvaartverkeer aan de rivierzijde is geen sprake van cumulatie van geluid.

De reconstructie van de West Kinderdijk veroorzaakt geen significante toename van de geluidsbelasting, zodat in de zin van de Wgh geen sprake is van een reconstructie.

Uit dit onderzoek volgt verder dat met de huidige verkaveling bij de grondgebonden woningen kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid. Omdat deze woningen evenwijdig aan de weg worden gebouwd en de zijde van de woning die gericht is op de rivier De Noord geluidsluw is kan aan de voorwaarden met betrekking tot een luwe gevel en buitenruimte worden voldaan.

Bij een aanzienlijk deel van de appartementen kan niet worden voldaan aan de voorwaarden uit het beleid. Ook na het toepassen van een stiller wegdek (reductie circa 2 dB) resteert nog steeds een aanzienlijk deel van de appartementen waar niet aan het beleid kan worden voldaan.

Voor deze woningen zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Hierbij kan worden gedacht aan de toepassing van een scherm langs de West Kinderdijk of het toepassen van een bouwkundige constructie tussen de gebouwen waardoor de geluidsbelasting tussen de gebouwen, dieper in de wijk, wordt verminderd. Daarnaast kan ook worden afgeweken van het beleid. Dit dient bij voorkeur vooraf en in overleg met het bevoegd gezag (gemeente/omgevingsdienst) te worden gedaan. Als alternatief kunnen ook

gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimtes worden gerealiseerd specifiek voor die woningen die geen buitenruimte aan de geluidsluwe zijde hebben.

Uit het onderzoek blijkt dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de orde is bij de nieuwe woningen door het verkeer op de West Kinderdijk. Dit betekent dat een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft dan ook een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Het definitieve hogere waardenbesluit is opgenomen als bijlage 20.

Voor de woningen die geen eigen geluidluwe buitenruimte hebben, wordt een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte gecreëerd. De voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waardenbeleid zijn opgenomen in de beschikking hogere grenswaarden en ten tijde van de vergunningverlening zal aangetoond moeten worden op welke wijze daaraan wordt voldaan. Vooroverleg met het bevoegd gezag is reeds gestart en er zijn diverse oplossingen denkbaar.

9.5.3 Conclusie

Voor diverse woningen is een hogere waarde afgegeven. Ten tijde van de vergunningverlening moet worden aangetoond hoe daaraan wordt voldaan. De paragraaf 'Geluid' vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

9.6 Technische infrastructuur en overige belemmeringen

9.6.1 Technische infrastructuur

Leidingen die planologisch van belang zijn dienen te worden opgenomen in een ruimtelijk plan. In woongebieden liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van een gebied. Als gevolg van het steeds intensiever gebruik van de openbare ruimte vormt de ligging van het transportnet een aandachtspunt bij diverse planvormingen voor infrastructuur, woningbouw, kantoorlocaties, etc. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. In het voorliggende ontwikkelgebied Kloos zijn geen planologisch relevante watertransportleidingen aanwezig.

In verband met eventuele (grond)werkzaamheden is het tevens van belang de ligging van planologisch relevante gasleidingen aan te geven. In het voorliggende ontwikkelgebied Kloos zijn echter geen relevante gasleidingen aanwezig.

9.6.2 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig.

9.7 Luchtkwaliteit

9.7.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM10 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM2,5) bedraagt 25 µg/m^3.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO^2. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.7.2 Onderzoek

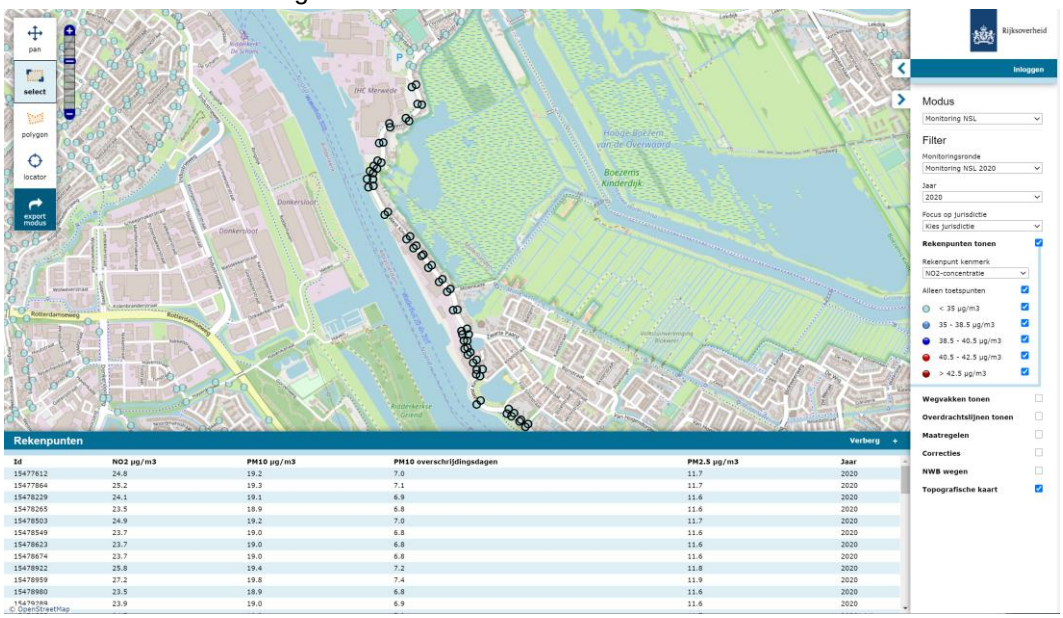
Voor ruimtelijke ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De rekentool gaat er van uit dat de extra voertuigbewegingen worden afgewikkeld via één ontsluitingsweg.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een toename verwacht van maximaal 1151 mv/etmaal (weekdaggemiddelde) over de ontsluitingsweg West Kinderdijk. Middels de NIBM-tool is de planbijdrage in 2022 berekend.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1151
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,84**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,18**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Nader onderzoek is niet benodigd.



Afbeelding 9.2: Uitsnede NSL monitoringstool ter plaatse van ontwikkelgebied Kloos

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in het kader van voorliggend plan wel gekeken naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het ontwikkelgebied Kloos. Een uitsnede van de NSL monitoringstool is opgenomen in afbeelding 9.2.

De uitsnede van de NSL monitoringstool geeft de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM2_{,5}$ voor het peiljaar 2020. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2, en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit dan ook niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

9.7.3 Conclusie

Er gelden geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 10 Duurzaamheid

10.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Nederland heeft in 2015 het Klimaatakkoord van Parijs ondertekend. Het akkoord doelt op het terugdringen van de opwarming van de aarde en de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Hiermee stemde Nederland in de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder 2 graden Celsius, met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius. Teneinde deze doelstelling te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd.

De *Klimaatwet* stelt vast met hoeveel procent ons land de CO_2-uitstoot moet terugdringen. In juni 2018 is een voorstel voor de wet ingediend. Dat gaat uit van 95% minder CO_2-uitstoot in 2050 (en al 49% in 2030). De wet moet burgers en bedrijven zekerheid geven over de klimaatdoelen.

In het *Klimaatakkoord* (waarvan de uitgewerkte versie eind 2018 is verschenen) staan afspraken met de sectoren over de manier waarop de klimaatdoelen kunnen worden gehaald. De volgende sectoren doen mee: de elektriciteitssector, de industrie, de gebouwde omgeving, de transsportsector en de landbouw.

Afspraken over het stimuleren van duurzame energie en energiebesparing staan in het *Energieakkoord* uit 2013. Het kabinet heeft deze afspraken gemaakt met onder meer werkgevers, vakbonden en milieuorganisaties.

Deltaprogramma 2015

Sinds 2010 werkt Nederland in het Deltaprogramma met verschillende overheden en organisaties aan gezamenlijke doelen. Een van deze doelen is om in 2050 Nederland meer klimaatbestendig te hebben ingericht. Dat kan bijvoorbeeld door het opvangen van water op waterpleinen, drijvende woningen, meer groen of verplaatsing van vitale infrastructuur. Bij de grote woningbouwopgave in de Randstad is het zaak rekening te houden met het veranderende klimaat, door nieuwe woningen niet alleen energieneutraal, maar ook klimaatadaptief te bouwen en bij de locatiekeuze ook rekening te houden met de toekomstige wateropgave.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Energieakkoord en energiestrategie Drechtsteden

Met de ondertekening van het Energieakkoord Drechtsteden (februari 2018) wil de regio koploper zijn in Nederland. Uit de energiestrategie blijkt dat de Drechtsteden in 2050 energieneutraal willen zijn. Voor de gebouwde omgeving richt de regio zich op een sneller transitiepad: energieneutraal in 2035. Daarnaast heeft de regio een aantal subdoelen opgesteld ten behoeve van de energietransitie, waaronder het renoveren van huizen en gebouwen, het verhogen van de kwaliteit van woon- en leefomgevingen door isolatie en duurzame warmte en elektriciteit. Maatregelen voor verkeer en vervoer vergroten de efficiëntie en bereikbaarheid.

Duurzaamheidsagenda Alblasserdam 2016-2020

De komende jaren zet de gemeente in op een duurzaam en zelfvoorzienend Alblasserdam. Op basis van de stand van zaken in Alblasserdam zijn bij het opstellen van de duurzaamheidsagenda concrete acties geformuleerd die bijdragen aan deze doelstelling. Er is gekozen voor vijf sporen:

1. duurzame energie: van fossiele energie (olie en gas) naar groene energie (uit zon, water of wind) die nooit opraakt;
2. schone lucht en leefomgeving: een gezonde omgeving met zo min mogelijk roet en fijnstof;
3. circulaire economie: een economie waarin alles opnieuw bruikbaar is of gemaakt kan worden;
4. duurzaam ruimtegebruik en dorpsinrichting: bij de inrichting van buitenruimtes en gebouwen wordt rekening gehouden met duurzaam en multifunctioneel gebruik;
5. duurzame gemeente en haar inwoners: een voorbeeldfunctie voor de gemeente waarbij bestaande initiatieven worden gestimuleerd en bewustwording wordt gecreëerd bij haar inwoners.

In het energieakkoord is uitgesproken dat in 2035 alle nieuwe woningen energieneutraal zijn. De doelstelling vanuit de gemeente Alblasserdam is om alle nieuwe woningbouwprojecten vanaf 2018 energieneutraal te ontwikkelen. Duurzaamheid weegt voor minimaal 30 procent mee in de criteria bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen via de EMVI methode.

Energiezuinig bouwen

De voormalige EPC-eisen (Energie Prestatie Coëfficiënt) zijn in 2020 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer.

Alle vergunningaanvragen voor nieuwbouw moeten vanaf 1 januari 2020 voldoen aan deze BENG-norm. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica.

De BENG-eisen zijn verschillend voor ieder gebouwtype. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen, te weten:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De 3 BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan de grenswaarde.

10.2 Onderzoek

Duurzaamheid uit zich op vele manieren in het plan voor Kloos. Een belangrijk aspect is de “transformatie” van het gebied met zorgvuldige aandacht voor industrieel verleden. Dat betekent dat de bestaande objecten op een duurzame manier ontmanteld zullen worden met recycling van aanwezige materialen. Bij nieuwe gebouwen en elementen wordt nagedacht over de flexibiliteit en afbreekbaarheid, zodat de volgende generatie niet met ons afval wordt opgezadeld. De ‘cradle to cradle’-denkwijze kan hierbij een inspiratiebron zijn. De nieuwe woningen voldoen uiteraard aan de wettelijke BENG-normen.

Met het wonen in de bestaande industriële (vernieuwde) hallen, en in het groen aan de rivier en de dijk, met de auto als te gast en het parkeren uit straatbeeld waarmee veel ruimte voor verblijf en groen ontstaat is de basis voor een duurzame buurt gelegd.

Enkele duurzame ingrepen puntsgewijs, zijn:

- een korte bouwperiode;
- recycling van aanwezige verhardingsmaterialen (zoals beton, asfalt, steltonplaten, staal, e.d.) en het ontmantelen (recyclen) van bestaande loodsen;
- hergebruik van vakwerkliggers, portalen, e.d.;
- duurzaam gebruik materialen voor nieuwe woningen (staal, isolatie), minder materiaalgebruik;
- hybride bouwmethoden, dus het gebruik beton zo veel mogelijk minimaliseren;
- flexibel en demontabel bouwen, veel prefab voorbereiden in veilige en prettige werkomstandigheden voor de medewerkers;
- gebruik maken van bouwhub op Nedstaal; zo min mogelijk belasten Alblasserdam en de dijk tijdens de bouw;
- collectieve koude-warmte-bronnen met regeneratie oppervlaktewater;
- vergroenen en verduurzamen van het hele gebied: groen voor grijs. De buitenruimte wordt primair groen ingericht, in tegenstelling tot de huidige, grotendeels verharde situatie;
- toepassing van mos-sedumdaken;
- groene inrichting buitenruimte: zoals openverharding, groene kade;
- ruimte voor natuur en ecologie: natuurtuinen bij Riviervilla’s met inheemse beplanting en natuurlijke inrichting;
- natuurlijk geventileerde parkeeroplossing;
- verbeteren van mobiliteit: versterken fietsverkeer en creëren van veiligheid door weghalen van de loods aan de dijk, mogelijkheid tot het plaatsen van een halte voor een waterbus, parkeren uit zicht (dit ontmoedigd ongewenst parkeren toeristen);
- toevoegen van laadpunten en mogelijk deelauto's (meer informatie in hoofdstuk 5 ;
- duurzame inrichtingselementen: LED-verlichting, materialen, vormgeving en hergebruik van materialen;

- duurzame stedenbouwkundige structuur: transformatie bestaand industrieel erfgoed, zorgvuldige afstemming met omgeving en afstand bebouwing, behouden van zichtlijnen, bestaande ontsluitingspunten als vertrekpunt, zorgvuldige afstemming met Wereld Erfgoed Kinderdijk, waterfront toegankelijk maken, ruimte voor groen en water;
- beheer minimaliseren door duurzame inrichting, verlichting (LED) en beplantingskeuze.

Bovenstaande uitgangspunten worden momenteel verder uitgewerkt in een definitief landschappelijk en architectonisch ontwerp.

10.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de wettelijke eisen en doelstellingen omtrent duurzaamheid. Daar bovenop wordt in het plan extra aandacht aan diverse duurzaamheidstoepassingen gegeven.

Hoofdstuk 11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De realisatie van de plannen voor het Kloos-terrein wordt gezien als een activiteit die exploitatieplanplichtig is, omdat sprake is van de bouw van een of meer hoofdgebouwen. Daarom wordt tussen de gemeente en de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarmee is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Verder blijkt uit een vertrouwelijke exploitatieopzet dat sprake is van een financieel haalbare GREX. Deze overeenkomst zal gesloten moeten zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.2.1 Draagvlak

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld middels het traject "Samen Doen". Naast directbetrokkenen (bewoners aan de Kinderdijk en in de gemeente Alblasserdam) hebben ook instanties en andere stakeholders hun input gegeven, zijnde:

- Gemeente Alblasserdam,
- Provincie Zuid-Holland,
- Waterschap,
- Rijkswaterstaat,
- Erfgoedcommissie,
- Stichting Wereld Erfgoed Kinderdijk,
- Erfgoedcommissie Gemeente Alblasserdam,
- VeiligheidsRegio Zuid-Holland.

Daarnaast onderkennen alle partijen dat het van groot belang is om deze ontwikkeling in samenhang met andere ontwikkelingen in de omgeving te bezien, en waar nodig op elkaar af te stemmen en ontwikkelingen van elkaar te laten profiteren. De rijke cultuurhistorie van de omgeving van dit gebied heeft daarbij als leidraad en inspiratie gediend.

De insteek is om het Kloosterrein te transformeren naar wonen en de kansen van het gebied voor het dorp en het omliggende landschap te verzilveren alsmede de belangrijke historische verhalen van dit gebied een duurzame nieuwe betekenis te geven. Tevens biedt de herontwikkeling van het terrein de unieke kans om het nu afgesloten terrein en het rivierfront openbaar toegankelijk te maken en een nieuwe verblijfskwaliteit aan De Noord toe te voegen.

11.2.2 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze publicatie heeft voor dit bestemmingsplan plaatsgevonden op 19 december 2018.

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse betrokken instanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van inspraak en vooroverleg, welke is opgenomen als bijlage 19.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan (met het ‘oude’ stedenbouwkundig plan) is voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn, die liep van 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019, is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van inspraak en vooroverleg, die is opgenomen als bijlage 19.

Participatie

In het kader van participatie hebben diverse bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Door de vorige ontwikkelaar (Whoonapart) zijn met omwonenden en belanghebbenden zowel de ruimtelijke als programmatische insteek van het plan besproken. Na de overname door de huidige ontwikkelaar FSD zijn deze bijeenkomsten voortgezet. In juli 2020 zijn op de locatie 120 omwonenden en nieuwe bewoners ontvangen. Daarna zijn ook diverse digitale bewonersavonden gehouden. Op basis van de reacties zijn ook daadwerkelijk planaanpassingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- Meer knipjes in de bebouwing en mogelijkheden om van de dijk naar de kade te wandelen.
- De maat van een aantal koopwoningen verkleinen, zodat er een betaalbaarder koopproduct ontstaat.
- Voldoende huurwoningen opnemen, het aantal bedraagt nu circa 100 stuks.
- Het terugbrengen van langsparkeren aan de dijk.

- Geen verkeerslichten plaatsen.
- Zowel parkeren voor bewoners als bezoekers oplossen op eigen terrein voor de nieuwe woningen.
- Veilige fietsverbindingen realiseren.
- Zo snel mogelijk het tijdelijk gebruik van de locatie beëindigen.
- Betere hekken en sloten aanbrengen en camera's plaatsen.
- Industriële identiteit terug brengen in de architectuur.
- Niet 'Noorderlicht', maar 'KLOOS' als naam.

In 2020 en 2021 zijn via meerdere (fysieke en digitale) bewonersavonden de bovenstaande wijzigingen gecommuniceerd.

11.2.3 Ontwerpfase

De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en overlegreacties, en als gevolg van het nieuwe stedenbouwkundig plan, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Uiteraard is het bestemmingsplan, vanwege de verstreken tijd (3 jaar), ook grondig geactualiseerd.
Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd en wel vanaf donderdag 22 april 2021 tot donderdag 3 juni 2021. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

In totaal zijn 8 unieke en ontvankelijke zienswijzen ingediend, waarvan één gebundelde zienswijze vanuit meerdere omwonenden. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, opgenomen als bijlage 24, zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Indien daartoe aanleiding was, is per aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de nota is ook verslag gedaan van de wijzigingen die door de gemeente zelf (al dan niet op aandragen van de ontwikkelaar) zijn doorgevoerd, de ambtshalve wijzigingen. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op de doorwerking uit het actuele stedenbouwkundig plan, actualisatie van de waterparagraaf, herziening van het akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, actualisatie van het akoestisch onderzoek inrichtingslawaai (de Jonker bedrijven). Er is een voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit opgenomen voor de verdere uitwerking van het appartementengebouw aan de zuidzijde. De nieuwste legger van het waterschap en de breedte van de vrijwaringszone bij de vaarweg vanuit het Barro zijn verwerkt. Daarnaast zijn een aantal ondergeschikte en/of tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

11.2.4 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Regels

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS **5**

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS **17**

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 17
Artikel 4 Bedrijventerrein - 2 24
Artikel 5 Groen 26
Artikel 6 Maatschappelijk - 1 28
Artikel 7 Natuur - 1 30
Artikel 8 Recreatie 32
Artikel 9 Tuin 33
Artikel 10 Verkeer 34
Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied 36
Artikel 12 Water 38
Artikel 13 Water - Vaarweg 40
Artikel 14 Wonen 42
Artikel 15 Woongebied 45
Artikel 16 Waarde - Archeologie 2 48
Artikel 17 Waarde - Archeologie 3 51
Artikel 18 Waarde - Archeologie 4 53
Artikel 19 Waarde - Archeologie 5 56
Artikel 20 Waarde - Archeologie 6 59
Artikel 21 Waarde - Archeologie 8 62
Artikel 22 Waterstaat - Waterkering 65

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS **67**

Artikel 23 Antidubbeltelregel 67
Artikel 24 Algemene bouwregels 68
Artikel 25 Algemene gebruiksregels 71
Artikel 26 Algemene aanduidingsregels 72
Artikel 27 Algemene afwijkingsregels 75
Artikel 28 Algemene wijzigingsregels 76

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS **77**

Artikel 29 Overgangsrecht 77
Artikel 30 Slotregel 79

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Riviervilla's

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Kloos" van de gemeente Alblasserdam.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bpgebiedkloos116-VA01 met de bijbehorende regels.

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden beroep:
zie beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:
zie beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):

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

1.8 agrarisch bedrijf:
een bedrijf waarin met economisch oogmerk plaatsvindt, het telen van gewassen en/of houden van dieren, al dan niet samengaand met het winnen van producten, welke van die gewassen of dieren worden afgeleid.

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

1.10 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 archeologische waarde:
de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.12 automatenhal:
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.13 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak/bestemmingsvlak/aanduidingsvlak/bedrijfsperceel/bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. In de regels is aangegeven waar het percentage betrekking op heeft.

1.15 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.16 bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning):
het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.17 bedrijfsperceel:
een aaneengesloten stuk grond behorende bij eenzelfde (detailhandels)bedrijf.

1.18 bedrijfswoning
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.19 begane grond:
de bouwlaag, waarvan de vloer globaal is gelegen ter hoogte van het voor dat object geldende peil.

1.20 (beperkt) kwetsbaar object:
objecten als zodanig bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder woningen, gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, hotels, winkels, restaurants en cafés, kantoren, sport- en recreatieterreinen en vergelijkbare functies.

1.21 beroepsmatige activiteiten (in of bij een woning):
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.22 Besluit externe veiligheid inrichtingen:
besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

1.23 bestaand(e situatie):
a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.24 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijgebouw:
een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag, laag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd voor meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.30 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 dagrecreatie:
het verblijf voor recreatieve doeleinden zonder dat daar een overnachting mee gepaard gaat.

1.35 dakkapel:
doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt.

1.36 dakopbouw:
doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt.

1.37 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.38 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, met uitzondering van garagebedrijven, horeca en seksinrichtingen.

1.39 discotheek:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het geven van gelegenheid tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.40 Erfgoedwet:
wet van 9 december 2015, Stb. 2015, 511, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2016, 29042 (Wet van 9 december 2015, houdende bundeling en aanpassing van regels op het terrein van cultureel erfgoed (Erfgoedwet)).

1.41 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.42 evenement:
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, markten, concerten, markten, sportmanifestaties e.d.

1.43 extensieve recreatie:
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals fietsen, vissen, wandelen, paardrijden, roeien en zwemmen.

1.44 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.45 geluidafschermende cq. geluidwerende voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van de wering of reducering van geluid(soverlast), zoals een geluidswal en een geluidscherm. Geluidafschermende voorzieningen die direct zijn bevestigd aan een gebouw, zoals een voorzet- of vliesgevel, worden beschouwd als zijnde onderdeel van het gebouw en niet als separate geluidafschermende c.q. geluidwerende voorziening.

1.46 geluidgevoelige objecten:
woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.47 grootschalige detailhandel:
detailhandelsbedrijven met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m^2.

1.48 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.49 horecabedrijf:
een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:

a. horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
b. horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatste genuttigd worden en (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: cafe, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, partycentrum, zaalverhuur;
c. horeca, categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning);
d. horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen, hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.50 horecaterras:
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.51 huishouden:
één of meer personen die in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

1.52 kap:
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van tenminste 15° en ten hoogste 75°.

1.53 kassen:
bouwwerken, geheel of grotendeels van glas of ander doorschijnend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering).

1.54 kampeermiddelen:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.55 kantoor- en/of praktijkruimte:
een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.56 kelder:
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.57 kunstwerken:
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.58 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, (para)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.59 milieucategorie:
een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.60 molen:
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.61 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.62 object:
een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in artikel genoemde begripsbepaling.

1.63 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,75 m boven peil is gelegen.

1.64 ondergeschikte bouw(onder)delen:
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.65 ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.66 onderkomen:
voor verblijf van de mens geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.67 ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.68 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal een wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.69 peil:
voor zover niet anders bepaald:
a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peil': 5,40 m + NAP;
b. buiten de aanduiding 'overige zone - peil':
    1. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, vermeerderd met 0,2 m;
    3. indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;
    4. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.

1.70 perifere detailhandel:
detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen;
- meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's;
- tuincentra;
- bouwmarkten.

1.71 productiegebonden detailhandel
beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.72 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verlenen van seksuele diensten aan een ander tegen vergoeding

1.73 risicovolle inrichtingen:
een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

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

a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
b. een seksbioscoop of sekstheater;
c. een seksautomatenhal;
d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

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

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

1.76 sportschool/fitnesscentrum:
een gebouw/centrum waar mensen tegen betaling en met behulp van daartoe voorziene apparatuur aan lichaam en conditie werken door lichamelijke beweging in de vorm van ritmische beweging (al dan niet op muziek), fitnesstraining, krachttraining of vechtsporten.

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

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

1.78 toeristische en/of recreatieve functie:
functie gericht op verblijf en/of vermaak van mensen, zoals onder andere verhuur van vervoersmiddelen, souvenirswinkels, informatiepunten/VVV, ambachtelijke bedrijfjes al dan niet met daaraan gerelateerde detailhandel en dergelijke.

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

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

1.81 werk:
een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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

1.83 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:
a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, (met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen:);
b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van het gebouw (met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen:) en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
c. in geval van her- of nieuwbouw van bebouwing aan een dijk (de onder b bedoelde gevallen) wordt voor de bouwhoogte uitgegaan van het bepaalde onder a.

2.3 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:
a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld;

met dien verstande dat:
c. indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 m gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk.

2.5 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 brutovloeroppervlakte:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een grondgebonden veehouderij;
b. het (laten) beweiden door dieren;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden, in de vorm van verkavelings- en waterpatronen, openheid, grasland, en daarmee samenhangende natuurwaarden;
d. extensief dagrecreatief medegebruik;

alsmede voor:

e. het wonen in een bedrijfswoning, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen, voor zover een bedrijfswoning is toegestaan;
f. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
g. aan het agrarisch bedrijf gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca, uitsluitend uit categorie 1 zoals bedoeld in lid 1.49 onder a;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en -paden, erven, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder bruggen en duikers).

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde - waaronder begrepen sleufsilo's, kuilvoerplaten, mestzakken, mestbassins, stapmolens en paddocks - zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en toegangshekken, uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	**max. oppervlak**	**max. inhoud**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
bedrijfsgebouwen	-	volledig bouwvlak	-	6 m	10 m
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	bestaand	-	750 m^3	hoofd-gebouwen: 6 m	10 m
overkappingen en vrijstaande	-	70 m^2	-	3 m	-

bijgebouwen bij de bedrijfswoning					
torensilo's	-	-	-	12 m	-
lichtmasten **- ten behoeve van de ijsbaan en van bedrijfsmatige paardenbakken** **- ten behoeve van hobbymatige paardenbakken**	-	-	-	-	12 m 3 m
erf- en terreinafscheidingen:- binnen bouwvlak **- buiten bouwvlak**	-	-	-	-	2 m 1 m
toegangshekken	-	-	-	-	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	4 m

- = n.v.t.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a om een schuilgelegenheid buiten een bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan indien de bijbehorende gronden in gebruik of eigendom bij de gebruiker een oppervlakte hebben van ten minste 0,5 ha, het bouwvlak niet meegerekend;
b. de hoogte van schuilgelegenheden bedraagt ten hoogste 3 m;
c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
d. de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c worden niet onevenredig aangetast;
e. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur- en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder c en d wordt voldaan.
f. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3.2 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder b om erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot een hoogte van 2 m toe te staan, met dien verstande dat de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c niet onevenredig worden aangetast.

3.3.3 Overschrijding bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:

a. de bouwhoogte mag overschreden worden tot maximaal 12 m;
b. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de overschrijding van de bouwhoogte voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van de bouwhoogte op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is.

3.3.4 Overige bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a om sleufsilo's, kuilvoerplaten, mestplaten en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van paardenbakken buiten een bouwvlak en direct daaraan grenzend toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. het afwijken is uitsluitend toegestaan indien binnen het betreffende bouwvlak geen reële mogelijkheden bestaan en de bouw voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
d. de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c worden niet onevenredig aangetast;
e. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur- en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder c en d wordt voldaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. per bouwvlak is ten hoogste 1 agrarisch bedrijf toegestaan;
b. de teelt van ruwvoeder anders dan gras, mag ten hoogste 20% van de oppervlakte van de bij het bedrijf behorende gronden beslaan;
c. paardenbakken - ten behoeve van de bedrijfsvoering - zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
d. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en tot een hoogte van ten hoogste 4 m;
e. de vloeroppervlakte van gebouwen en gronden in gebruik voor detailhandel en horeca als bedoeld in lid 3.1 onder g, bedraagt per bedrijf ten hoogste 25 m^2;
f. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
g. gerelateerd aan het wonen in bedrijfswoningen, is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen toegestaan, met inachtneming van het volgende:
    1. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning inclusief aan-, uit- en bijgebouwen met een maximum van 30 m^2;
    2. detailhandel is niet toegestaan;
    3. het aan-huis-gebonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s);

4. er wordt op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
5. het gebruik leidt niet tot een onevenredige toename van de publieks- of verkeersaantrekkende werking;

h. bij bedrijfswoningen zijn hobbymatige paardenbakken toegestaan met inachtneming van het volgende:
1. per bedrijfswoning is ten hoogste 1 paardenbak toegestaan;
2. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
3. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m2;
4. de paardenbak is voorzien van een adequate landschappelijke inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Oppervlakte ruwvoeder

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder b, teneinde een grotere oppervlakte toe te staan voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras, met inachtneming van het volgende:

a. de noodzaak voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras dient aangetoond te worden;
b. de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c worden niet onevenredig aangetast;
c. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur- en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan.

3.5.2 Paardenbakken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a om paardenbakken buiten een bouwvlak direct daaraan grenzend toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. het afwijken is uitsluitend toegestaan indien binnen het betreffende bouwvlak geen reële mogelijkheden bestaan;
b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
d. de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c worden niet onevenredig aangetast;
e. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur- en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder c en d wordt voldaan.

3.5.3 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, teneinde een nevenfunctie toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. de nevenfunctie betreft één of meer van de volgende functies: culturele of maatschappelijke voorzieningen, dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sportvoorzieningen of agrarische dienstverlening;
b. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;

c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak en voor zover de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c worden niet onevenredig aangetast;
d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
f. ten behoeve van de nevenfunctie wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein en binnen bouwvlak;
g. er is geen sprake van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
h. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
i. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven of ophogen van gronden;
b. het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen, alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
c. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen buiten een op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
d. het scheuren of omzetten van grasland, wanneer het gaat om grasland dat voor 3 jaar of meer wordt gescheurd of omgezet naar maïsteelt;
e. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen die ten tijde van het in werking treden van het plan aanwezig zijn;
f. het planten van bomen of andere houtige gewassen, ter plaatse waar gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het in werking treden van het plan;
g. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

3.6.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. worden uitgevoerd binnen een bouwvlak.

3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in lid 3.1 onder c niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vergroten bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak van volwaardig agrarische bedrijven met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden met inachtneming van het volgende:

a. van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag gebruik worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
b. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing blijft binnen de gewijzigde bouwgrenzen gelegen;
c. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1 ha;
d. de vergroting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
f. de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c worden niet onevenredig aangetast;
g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
h. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur- en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder f en g wordt voldaan.

3.7.2 Realisatie nieuwe natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden wijzigen ten behoeve van de aanleg van nieuwe natuur met inachtneming van het volgende:

a. een besluit tot planwijziging niet eerder wordt genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;
b. verwerving dient op vrijwillige basis te geschieden;
c. de bestemmingswijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.7.3 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:

a. de vervolgfunctie betreft één van de volgende functies: culturele of maatschappelijke voorzieningen, dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sportvoorzieningen, wonen of agrarisch aanverwante bedrijven;
b. de vervolgfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat (het gedeelte van) vervolgfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak en voor zover de bestaande landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c worden niet onevenredig aangetast;

d. het bestaande aantal woningen mag niet toenemen;
e. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
f. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
g. buitenopslag ten behoeve van de vervolgfunctie is niet toegestaan, tenzij daar binnen gebouwen redelijkerwijs geen mogelijkheden voor bestaan en de opslag van een adequate landschappelijke inpassing is voorzien;
h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
i. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de vervolgfunctie;
k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
l. de bouw van nieuwe gebouwen en de uitbreiding van bestaande gebouwen is niet toegestaan;
m. in afwijking van het bepaalde onder l zijn nieuwe gebouwen toegestaan met dien verstande dat:
    1. in ruil hiervoor legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt;
    2. de oppervlakte van nieuwe gebouwen ten hoogste 50% bedraagt van de gesloopte oppervlakte met een maximum van 300 m^2.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding ''bedrijf tot en met categorie 2'': bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd als bijlage 1;
b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1'': bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd als bijlage 1;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 1'': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 28.1 uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd als bijlage 1;
d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - 2'': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 28.1 uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd als bijlage 1;
e. bedrijfsgebonden kantoren;
f. productiegebonden detailhandel;
g. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen en water;
i. erven en tuinen;
j. paden en wegen;
k. het plaatsen en onderhouden van verkeersvoorzieningen ten behoeve van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer op de Noord.

4.2 Bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
d. de afstand van gebouwen onderling binnen een bouwvlak, tenzij de gebouwen aaneengebouwd zijn, bedraagt ten minste 3 m;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
f. de bouwhoogte van scheepvaartverkeersvoorzieningen ten hoogste 7 m bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, tenzij specifiek aangeduid op de verbeelding;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. inrichtingen zoals aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;

d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 2 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
f. per bedrijf is een kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 20% van de brutovloeroppervlakte niet toegestaan;
g. kantoorvloeroppervlakte van meer dan 150 m² per bedrijf is niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 om:

a. bedrijfsactiviteiten toe te staan met hogere milieucategorie indien de betreffende bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de toegelaten milieucategorieën;
b. bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet genoemd zijn in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd als bijlage 1, indien de betreffende bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en water;
b. (perceels)ontsluitingen;
c. calamiteitenroutes;
d. speelvoorzieningen;
e. paden;
f. verhardingen ten behoeve van onderhoud en beheer;
g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
h. kunstwerken, beeldende kunst;
i. nutsvoorzieningen;
j. straatmeubilair;
k. evenementen;
l. het plaatsen en onderhouden van verkeersvoorzieningen ten behoeve van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer op de Noord;
m. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; tevens voor gebouwde parkeervoorzieningen al dan niet met ondersteunende voorzieningen zoals een service-/verkooppunt, en bergingen;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - verblijfsgebied': tevens voor een verblijfsgebied, waaronder in elk geval behorende: horecaterrassen en verharding (onder meer in de vorm van trappen/kade).

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 Gebouwen

a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
b. in afwijking van het voorgaande: gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', voor zover deze geheel onder peil worden gerealiseerd (met uitzondering van entree / stijgpunten / ontluchtingspunten / ondergeschikte bouwonderdelen e.d.).

5.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van (scheepvaart)verkeersvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' niet meer mag bedragen danl 15 m;
c. de bouwhoogte van een kraanobject, exclusief hijsarm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kraanobject', niet meer mag bedragen dan 15 meter;
d. de bouwhoogte van toegangspaden en/of -bruggen naar woningen in de aangrenzende bestemming niet meer mag bedragen dan 3 m;
e. de bouwhoogte van bestaande spanten en/of andere bestaande constructie-/gebouwonderdelen van de vroegere bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;

f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. parkeervoorzieningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3 sub c, voor het realiseren van (bovengrondse, niet-gebouwde) parkeervoorzieningen, onder de voorwaarde dat de noodzaak voor het realiseren van deze parkeervoorzieningen is aangetoond.

5.4.2 Horecaterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.1 teneinde horecaterrassen toe te staan (buiten de aanduiding sg-vg), onder de voorwaarden dat:

a. het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties niet onevenredig wordt geschaad;
b. de doorgang voor het verkeer (inclusief voor voetgangers) vrij blijft.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Verkeer' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied', onder de voorwaarde dat de noodzaak voor het wijzigen van de bestemming is aangetoond en geen aantasting van de aanwezige groenstructuur plaatsheeft.

Artikel 6 Maatschappelijk - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. aan de functie als bedoeld onder a gebonden parkeervoorzieningen;
c. aan de functie als bedoeld onder a ondergeschikte horecavoorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
e. groenvoorzieningen en water;
f. speelvoorzieningen;
g. erven en tuinen;
h. paden en wegen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
c. voor zover binnen een bouwvlak geen hoogte is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6,5 m.

6.2.2 Bijgebouwen

a. bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. de oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 m^2;
c. bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
d. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m;
e. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
f. in afwijking van het bepaalde hiervoor geldt dat indien de afmetingen van bestaande bijgebouwen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande bijgebouwen de maximale afmetingen zijn.

6.2.3 Andere bouwwerken

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

bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;

d. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Natuur - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en versterking van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuurwaarden;
b. behoud en versterking van de landschapswaarde;
c. extensieve dagrecreatie;
d. het (laten) beweiden door dieren;
e. groenvoorzieningen en water;
f. paden en wegen.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

7.2.1 Gebouwen

a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd waarbij de afmetingen van bestaande gebouwen de maximale afmetingen zijn.

7.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 7.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

a. de aanleg van (half)verharde wandel-, fiets- en kavelpaden;
b. het graven, dempen en vergroten van sloten en andere watergangen;
c. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden tot gevolg kunnen hebben;
d. het ontgronden, bodem verlagen, afgraven of ophogen van de bodem.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. op normale onderhoudswerken zijn gericht en noodzakelijk voor de instandhouding van het gebied;
b. werken en/of werkzaamheden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

7.3.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt uitsluitend verleend indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de natuur- en landschapswaarden.

7.3.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 advies in bij een deskundige voor natuur en/of andere ter zake deskundigen.

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatie;
b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' tevens voor volkstuinen, voor zover bestaand met de daarbij behorende bergingen voor tuingereedschappen en kassen;
c. groenvoorzieningen en water;
d. erven en tuinen;
e. paden en wegen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

8.2.1 Gebouwen

a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij volkstuinen bergingen voor tuingereedschappen en kassen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
    1. per volkstuin de grondoppervlakte van een berging voor tuingereedschap ten hoogste 6 m² mag bedragen;
    2. per volkstuin de grondoppervlakte van kassen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het perceel behorende bij een volkstuin mag bedragen, met een maximum van 25 m²;
    3. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd waarbij de afmetingen van bestaande gebouwen de maximale afmetingen zijn.

8.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. (perceels)ontsluitingen, uitsluitend voor zover de gronden met deze bestemming tevens voorzien zijn van de aanduiding 'overige zone - peil';
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen en water;
e. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

9.2.1 Gebouwen

a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a aan de zij- en of voorgevel van een woning een erker of toegangsportaal mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
    1. diepte gemeten uit de voorgevel van de woning niet meer bedraagt dan 1,5 m;
    2. de afstand tot de openbare weg minimaal 2 m bedraagt;
    3. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van de woning;
    4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.
c. in afwijking van het hiervoor bepaalde geldt dat indien de afmetingen van bestaande erkers of toegangsportalen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande erkers of toegangsportalen de maximale afmetingen zijn.
d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd waarbij de afmetingen van bestaande gebouwen de maximale afmetingen zijn.

9.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
    1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
    2. ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
    3. voor het overige 2 m;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder a genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
f. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
g. verkeer te water;
h. straatmeubilair;
i. kunstwerken, beeldende kunst;
j. nutsvoorzieningen;
k. ambulante detailhandel;
l. evenementen.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

10.2.1 Gebouwen

binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen die ten tijde van de vaststelling van dit plan aanwezig waren, welke zijn toegestaan en mogen worden herbouwd binnen de bestaande afmetingen.

10.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
d. andere bouwwerken die afwijken van het voorgaande, maar die ten tijde van de vaststelling van dit plan aanwezig waren, zijn toegestaan tot maximaal de bestaande afmetingen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elke geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.1 teneinde horecaterrassen toe te staan, onder de voorwaarden dat:

a. het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties niet onevenredig wordt geschaad;
b. de doorgang voor het verkeer (inclusief voor voetgangers) vrij blijft.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen, al dan niet gebouwd en al dan niet ondergronds;
d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; in ieder geval voor gebouwde parkeervoorzieningen al dan niet met ondersteunende voorzieningen zoals een service-/verkooppunt, en bergingen;
e. groenvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
g. bouwwerken voor vervoersvoorzieningen;
h. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
i. speelvoorzieningen;
j. straatmeubilair;
k. kunstwerken, beeldende kunst;
l. nutsvoorzieningen;
m. ambulante detailhandel;
n. evenementen.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

11.2.1 Gebouwen

a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
b. in afwijking van het voorgaande: gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', voor zover deze geheel onder peil worden gerealiseerd (met uitzondering van entree / stijgpunten / ontluchtingspunten / ondergeschikte bouwonderdelen e.d.).

11.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst mag niet meer mag bedragen dan 12 m;
c. de bouwhoogte van toegangspaden en/of -bruggen naar woningen in de aangrenzende bestemming niet meer mag bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte van bestaande spanten en/of andere bestaande constructie-/gebouwonderdelen van de vroegere bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 11.1 teneinde horecaterrassen toe te staan, onder de voorwaarden dat:

a. het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties niet onevenredig wordt geschaad;
b. de doorgang voor het verkeer (inclusief voor voetgangers) vrij blijft.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
c. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
d. overige voorzieningen voor verkeer en verblijf;
e. kunstwerken, beeldende kunst;
f. groenvoorzieningen;
g. recreatief medegebruik.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

12.2.1 Gebouwen

a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

12.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.
b. de bouwhoogte van verkeerstekens voor de geleiding van scheepvaart niet meer mag bedragen dan 7 m;
c. de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elke geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

12.3.2 Aanleggen van schepen

Het is verboden om (woon)schepen aan te leggen. Uitgezonderd hiervan zijn de schepen welke deel uit maken van de bedrijfsvoering van een zoetwaterbedrijf en ten behoeve van de hiervoor genoemde jachthaven en veerdienst.

12.3.3 Horecaterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.1 teneinde horecaterrassen toe te staan, onder de voorwaarden dat:

a. het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties niet onevenredig wordt geschaad;
b. de doorgang voor het verkeer (inclusief voor voetgangers) vrij blijft.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 12.2.1 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de bestemming mits:

a. het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit niet onevenredig wordt aangetast en;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder over de vraag of door de voorgenomen activiteit het belang van de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast en welke voorwaarden aan de afwijking van een omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.5.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
d. het wijzigen van het waterpeil.

12.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

12.5.3 Toelaatbaarheid

De hiervoor in lid 12.5.1 genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

12.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder om te weten welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

Artikel 13 Water - Vaarweg

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Vaarweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
b. verkeer te water;
c. recreatief medegebruik.

13.2 Bouwregels

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

13.2.1 Gebouwen

a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;

13.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van verkeerstekens voor de geleiding van scheepvaart bedraagt ten hoogste 12 m;
b. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt ten hoogste 12 m;
c. de bouwhoogte van brugjukken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brugjukken' mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 13.2.1 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de bestemming mits:

a. het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit niet onevenredig wordt aangetast en;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder over de vraag of door de voorgenomen activiteit het belang van de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast en welke voorwaarden aan de afwijking van een omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elke geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het aanleggen en afmeren van schepen;
d. het aanmeren van een waterbus / het houden van een waterbushalte.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde onder lid 13.4.1 sub c en d, ten behoeve van het aanleggen en/of afmeren van schepen, en/of het aanmeren van een waterbus en/of het houden van een waterbushalte, mits de waterstaatsbelangen dit gedogen, en nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder, waarbij in elk geval getoetst wordt aan het op dat moment geldende beleid inzake ligplaatsen en aan-/afmeren.

13.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.6.1 Verbod

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
d. het wijzigen van het waterpeil.

13.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

13.6.3 Toelaatbaarheid

De hiervoor in lid 13.6.1 genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

13.6.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder om te weten welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen en water;
e. erven en tuinen;
f. paden en wegen;
g. ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" tevens voor een dienstverlenend bedrijf op de begane grondlaag, alsmede op de verdieping(en) voorzover dit de bestaande situatie betreft;
h. ter plaatse van de aanduiding "garage" uitsluitend voor de stalling van voertuigen dan wel voor huishoudelijke opslagruimte (garagebox);
i. ter plaatse van de aanduiding "gezondheidszorg" tevens voor medische voorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kunstwerk" tevens voor een kunstwerk.

14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

14.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
d. voor zover binnen een bouwvlak geen hoogte is bepaald, de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m en de goothoogte niet meer dan 6,5 m;
e. het aantal woningen bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'; indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal woningen.

14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (exclusief garageboxen)

a. aan- en utibouwen en bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. aan en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
c. maximaal 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt en dat de bestemming 'Wonen' heeft, mag worden bebouwd tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m^2 aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw (de woning);
d. in geval het oppervlak van de gronden die buiten het bouwvlak liggen en de

bestemming 'Wonen' hebben, zoals genoemd onder c, groter is dan 200 m^2, mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak van 60 m^2 worden vermeerderd met 10% van de desbetreffende gronden tot een maximum van 90 m^2 per hoofdgebouw (de woning);

e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m;
f. in afwijking van het bepaalde hiervoor geldt dat:
    1. indien de afmetingen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen de afmetingen van bestaande aan- en uitbouwen bijgebouwen de maximale afmetingen zijn.

14.2.3 Andere bouwwerken

a. andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
    1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
    2. ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
    3. voor het overige 2 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
d. ter plaatse van de aanduiding ''specifieke bouwaanduiding - kunstwerk'' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m;
e. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 3 m.

14.2.4 Garageboxen

a. garageboxen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde a mogen ter plaatse van de aanduiding "garage" tevens garageboxen worden gebouwd;
c. de inhoud per garagebox niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 14.2.1 onder b t/m d voor de bouw van dakopbouwen, mits:

a. het betreft een dakopbouw op een dak waarvan de hellingshoek kleiner is dan 30 graden of;
b. het betreft een dakopbouw ter vervanging van de bestaande dakopbouw, mits de bestaande maatvoering niet wordt gewijzigd;
c. geen afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straatprofiel en/of cultuurhistorische waarden.

14.3.2 Kappen bij bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 14.2.2 voor de bouw van een kap op een bijgebouw waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat binnen de bestemming de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

14.4.2 Overstromingsrisico

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peil' geldt dat in de eventuele bouwla(a)g(en) onder peil, in verband met overstromingsrisico, uitsluitend aan het wonen ondersteunende functies zijn toegestaan, zoals parkeren, bergingen, welnessruimte e.d. De verblijfsruimten van een woning, zoals woonkamer, slaapkamers, keuken e.d. zijn uitsluitend toegestaan op de bouwlagen boven peil.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde onder lid 14.4 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
d. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 15 Woongebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. erven en tuinen, paden en wegen en overig verblijfsgebied;
d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens een horecabedrijf van categorie 1 als bedoeld in lid 1.49;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'sport': tevens een sportvoorziening in de vorm van een sportschool/fitnesscentrum;
g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; tevens voor aan de functies zoals bedoeld onder a t/m f gebonden gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet met ondersteunende voorzieningen zoals een service-/verkooppunt, en bergingen;
h. aan-huis-verbonden beroepen;
i. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

15.2.1 Gebouwen

a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. het aantal woningen niet meer bedraagt dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maxiumum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedraagt dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen; indien deze aanduiding niet is opgenomen en elders via deze regels ook geen bebouwingspercentage is voorgeschreven, mag het bouwvlak voor 100% bebouwd worden;
e. in afwijking van het voorgaande: gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', (met uitzondering van entree / stijgpunten / ontluchtingspunten / ondergeschikte bouwonderdelen e.d.).

15.2.2 Andere bouwwerken

a. andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
    1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw: 1 m;
    2. ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
    3. voor het overige 2 m;
c. de bouwhoogte van toegangspaden en/of -bruggen naar de woningen niet meer mag bedragen dan 3 m;

d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
e. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
f. de bouwhoogte van bestaande spanten en/of andere bestaande constructie-/gebouwonderdelen van de vroegere bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

15.3 Overige zone - voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit 1

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt, ter plaatse van de aanduiding ''overige zone - voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit 1'', alleen verleend indien:
a. naar oordeel van burgemeester en wethouders, nadat advies is ingewonnen bij een terzake deskundige instantie (zoals de gemeentelijke erfgoed- en monumentencommissie), sprake is van een goede beeldkwaliteit, en
b. de auto-entree naar de parkeergarage onder het betreffende gebouw aan de zijde van de figuur 'gevellijn' wordt gerealiseerd.

15.4 Overige zonen - voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit 2

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt, ter plaatse van de aanduiding ''overige zone - voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit 2'', alleen verleend indien naar oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een goede beeldkwaliteit, waarbij getoetst wordt aan Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Riviervillas Kloosterrein locatie Alblasserdam, d.d. 30 maart 2021.

15.5 Voorwaardelijke verplichting geluidluwe buitenruimte

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor zover het een woning betreft, wordt alleen verleend indien door de aanvrager van de vergunning is aangetoond dat iedere woning beschikt over een geluidluwe buitenruimte, danwel een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte met een omvang van minimaal 1 m^2 per woning die geen eigen geluidluwe buitenruimte heeft.

15.6 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:
a. binnen de bestemming in totaal maximaal 350 m^2 bvo is toegestaan aan maatschappelijke voorzieningen, horeca en sportvoorzieningen, met dien verstande dat:
    1. deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
    2. tussen deze functies en de woningen, de richtafstanden voor 'gemengd gebied' uit de VNG-brochure moeten worden aangehouden, of gemotiveerd moet worden dat hiervan wordt afgeweken;
b. binnen de bestemming de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m^2;
2. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
3. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
4. detailhandel is niet toegestaan;
5. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;

c. in de eventuele bouwla(a)g(en) onder peil zijn, in verband met overstromingsrisico, uitsluitend aan het wonen ondersteunende functies toegestaan, zoals parkeren, bergingen, installaties e.d. De verblijfsruimten van een woning, zoals woonkamer, slaapkamers, keuken e.d. zijn uitsluitend toegestaan op de bouwlagen boven peil;
d. het gebruik van woningen binnen de bestemming, slechts is toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidafscherming', is voorzien in de realisatie en instandhouding van geluidafschermende voorzieningen zoals verwoord en verbeeld in "Bijlage 17 Akoestisch onderzoek Jonker-bedrijven, KuiperCompagnons, d.d. 18 mei 2021", waarbij de geluidafscherming gesloten wordt uitgevoerd en een massa heeft van ten minste 10 kg/m^2.

15.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde onder lid 15.6 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
d. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

16.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

16.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering;
b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2;
c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

16.2 Bouwregels

a. Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 16.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:
    1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
    2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd;
    3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 50 m^2.

16.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in 16.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking van een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
    1. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;
b. In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend

indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld én met een omvang minder 50 m^2.

16.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 16.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

16.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 16.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

16.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

16.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

17.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

17.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering;
b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3;
c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

17.2 Bouwregels

a. Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de bouwregels uit de onderliggende bestemmingen.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand;
i. het doorgraven van de dijk of het uitvoeren van vergravingen aan de dijk.

17.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 17.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;

b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn.

17.3.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 17.3.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

17.3.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 17.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

17.3.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

17.3.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 4

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

18.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

18.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering;
b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4;
c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

18.2 Bouwregels

a. Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 18.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:
    1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
    2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd;
    3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 100 m^2.

18.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in 18.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking van een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
    1. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;
b. In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend

indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld én werken en werkzaamheden met een omvang minder 100 m^2.

18.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 18.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

18.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 18.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

18.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 5

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

19.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

19.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering;
b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5;
c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

19.2 Bouwregels

a. Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 19.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:
    1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn, of/danwel;
    2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd, **of/danwel;**
    3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 500 m^2.

19.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in 19.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking van een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
    1. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;
b. In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend

indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

19.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld én werken en werkzaamheden met een omvang minder 500 m^2.

19.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 19.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

19.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 19.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

19.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

19.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 6

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

20.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

20.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering;
b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6;
c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

20.2 Bouwregels

a. Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 20.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:
    1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
    2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd;
    3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 400 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 500 m^2.

20.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in 20.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking van een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
    1. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;
b. In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend

indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 400 cm onder het maaiveld én werken en werkzaamheden met een omvang minder 500 m^2.

20.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 20.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

20.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 20.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

20.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

20.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 8

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Primaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 8 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

21.1.2 Secundaire bestemming

De voor Waarde - Archeologie 8 aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

21.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering;
b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 8;
c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

21.2 Bouwregels

a. Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 21.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd mits:
    1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
    2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd;
    3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 5.000 m^2.

21.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in 21.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking van een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking van een omgevingsvergunning geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
    1. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;
b. In afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend

indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 21.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld én met een omvang minder 5.000 m^2.

21.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 21.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

21.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 21.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

21.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

21.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

22.2 Bouwregels

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

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

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 22.2 onder b voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen, met inachtneming van het volgende:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 Antidubbeltelregel

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

Artikel 24 Algemene bouwregels

24.1 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

24.1.1 Toepassing

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

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

24.1.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 24.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

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

24.2 Parkeren

24.2.1 Toepassing

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat, naar het oordeel van B&W, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de richtlijnen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) 2019 of de rechtsopvolger hiervan gelden.

b. In aanvulling respectievelijk in afwijking van het bepaalde onder a. geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peil' dat:

   1. ten behoeve van de bestemming 'Woongebied' de autoparkeergelegenheid volledig in een gebouwde parkeervoorziening moet worden opgelost (en in stand moet worden gehouden), welke parkeervoorziening in of direct aangrenzend aan de bestemming wordt gerealiseerd. Uitzondering hierop vormen de 8 meest zuidelijke bouwvlakken binnen de aanduiding 'overige zone – peil' (gelegen binnen de bestemming “Wonen”): daar is het verplicht om het autoparkeren uit het zicht vanaf het openbaar toegankelijk gebied op te lossen; ofwel door middel van een gebouwde parkeervoorziening ofwel door middel van een groene omzoming.
   2. ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' de volgende parkeernormen worden gehanteerd (in pp per woning tenzij anders vermeld):
      - woning, koop, tussen/hoek: 1,9 + 0,3 bezoekersparkeren;
      - woning, koop, etage, duur: 2 + 0,3 bezoekersparkeren;
      - woning, koop, etage, midden: 1,8 + 0,3 bezoekersparkeren;
      - woning, koop, etage, goedkoop: 1,6 + 0,3 bezoekersparkeren;
      - woning, huur, etage, duur: 1,8 + 0,3 bezoekersparkeren;
      - sportschool: 4,8 per 100 m^2 b.v.o.;
      - horecavoorziening: 6,0 per 100 m^2 b.v.o..
   3. ter plaatse van de bestemming 'Wonen' de volgende parkeernormen worden gehanteerd (in pp per woning):
      - woning: 3 (dit is inclusief bezoekersparkeren.

24.2.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.1 en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik, volstaan kan worden met een lagere norm.

b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.

24.3 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

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

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

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

24.5 Onderkeldering

24.5.1 Toepassing

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn, in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing (voor zover elders in deze regels niet expliciet anders is bepaald), met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen; behalve indien in hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS expliciet anders is bepaald;
b. gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil, met inachtname van het bepaalde in artikel 15.6 onder c.

24.5.2 Afwijking van een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 24.5.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

24.6 Wegverkeerslawaai/industrielawaai

De realisering van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen, dan wel de verleende Hogere Grenswaarden, inclusief de daarin eventueel vermelde voorwaarden en verplichtingen.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Gebruik bouwwerken

Onder verboden gebruik van de gronden en bouwwerken zoals bedoeld in hoofdstuk 2, wordt in ieder geval verstaan een gebruik voor:

a. prostitutie;
b. seksinrichtingen.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de regeling als bedoeld in artikel 24.6.

26.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is tevens het bepaalde in de Provinciale Milieuverordening van toepassing.

26.3 overige zone - beschermd dorpsgezicht

26.3.1 Algemeen

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

26.3.2 Omgevingsvergunning voor het slopen

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

26.3.3 Beeldbepalende zaken

Voor ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' gelegen beeldbepalende zaken, zoals aangegeven in de hieronder opgenomen Lijst met beeldbepalende zaken, gelden tevens de volgende bepalingen:

a. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
b. het uiterlijk van de beeldbepalende zaken mag niet worden gewijzigd zonder positief advies van de monumentencommissie;
c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a na een positief advies van de monumentencommissie.

26.4 overige zone - wiegje

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wiegje' zijn de gronden tevens bestemd voor een beeldend kunstobject en/of paviljoen ten behoeve van een informatief-cultuurhistorisch element, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen en de oppervlakte maximaal 50 m^2.

26.5 overige zone - geluidafscherming

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidafscherming' zijn de gronden tevens bestemd voor geluidafschermende voorzieningen, zoals beschreven en verbeeld in "Bijlage 17 Akoestisch onderzoek Jonker-bedrijven, KuiperCompagnons, d.d. 18 mei 2021", waarbij de situering in of maximaal 0,5 m uit de in die bijlage aangegeven situering is toegestaan, en waarbij de hoogte maximaal de hoogte zoals genoemd in die bijlage mag bedragen, vermeerderd met 0,5 m.

26.6 vrijwaringszone - molenbiotoop

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden voor het oprichten van bouwwerken en beplantingen de volgende regels:

a. De bouwhoogte van bouwwerken en/of beplanting mag niet meer bedragen dan:
    1. tussen de molen en de grens tussen buitengebied en stedelijk gebied: 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP);
    2. vanaf de grens tussen buitengebied en stads- en dorpsgebied tot in het stads- en dorpsgebied: 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de grens van stedelijk gebied, gerekend vanaf de maximaal toegestane bebouwings- en /of beplantingshoogte op deze grens.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a teneinde een hogere bouwhoogte toe te staan mits de ontwikkeling binnen een molenbiotoop ligt waarin vrije windvang en het zicht op de molen(s) al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen(s) niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen(s) door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

26.7 vrijwaringszone - vaarweg

a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden bestemd voor de veilige doorvaart van de scheepvaart.
b. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen op de onder a bedoelde gronden, geen gebouwen worden gebouwd.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het bouwen van gebouwen, onder de voorwaarde dat belemmeringen worden voorkomen voor:
    1. de doorvaart van de schaapvaart in de breedte, hoogte en diepte;
    2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;

3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
4. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten;
5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

d. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder van de rijksvaarweg.

26.8 vrijwaringszone - zone 1

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - zone 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
b. Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - zone 1' mag niet worden gebouwd;
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid b met inachtneming van de volgende regels:
   1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
   2. het belang van de waterkering wordt niet evenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnnen bij de betreffende waterbeheerder.

26.9 vrijwaringszone - zone 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - zone 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

26.10 specifieke bouwaanduiding - monument

Voor zover de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' is opgenomen zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarde(n) en is het bepaalde in de Erfgoedwet of de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
c. de regels, en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
d. de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
    1. ten behoeve de bouw van kunstwerken tot maximaal 17 m;
    2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 17 m;
    3. ten behoeve van een vlaggenmast, speelvoorzieningen, een kunstwerk, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 15 m;
    4. ten behoeve van de bouw van overige andere bouwwerken tot 10 m.
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

29.2 Afwijking door middel van een omgevingsvergunning

Eenmalig kan in afwijking van lid 29.1 een omgevingsvergunning worden verleend van voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

29.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 29.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.4 Overgangsrecht gebruik

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

29.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 29.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

29.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 29.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

29.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 29.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Kloos.

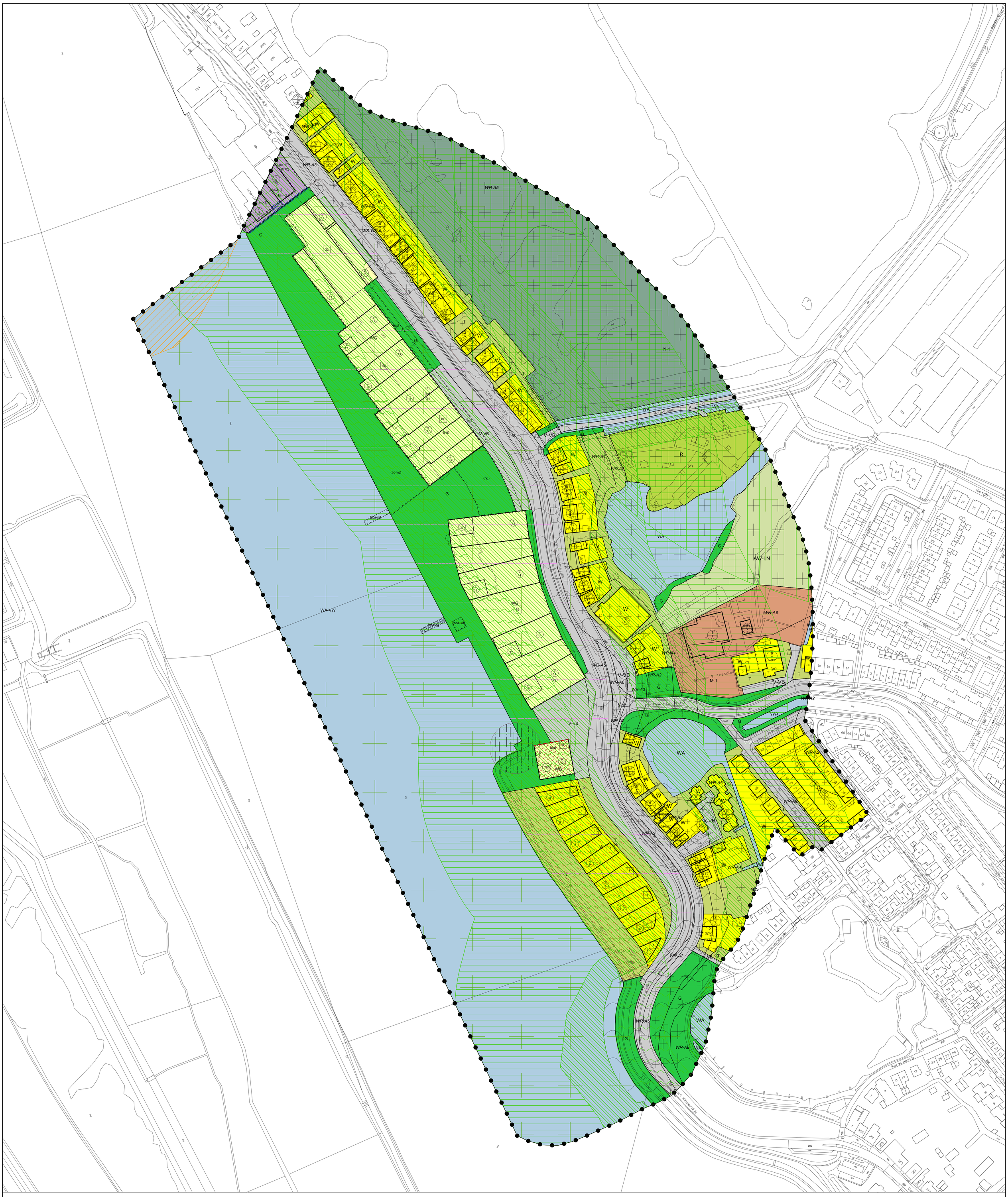
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2
Beeldkwaliteitsplan Riviervilla's

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- AW-LN — Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden
- BT-2 — Bedrijventerrein - 2
- G — Groen
- M-1 — Maatschappelijk - 1
- N-1 — Natuur - 1
- R — Recreatie
- T — Tuin
- V — Verkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- WA-VW — Water - Vaarweg
- W — Wonen
- WG — Woongebied

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5
- WR-A6 — Waarde - Archeologie 6
- WR-A8 — Waarde - Archeologie 8
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- overige zone - beschermd dorpsgezicht
- overige zone - geluidafscherming
- overige zone - peil
- overige zone - voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit 1
- overige zone - voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit 2
- overige zone - wiegje
- vrijwaringszone - molenbiotoop
- vrijwaringszone - vaarweg
- vrijwaringszone - zone 1
- vrijwaringszone - zone 2

Functieaanduidingen

- (bs2) — bedrijf tot en met categorie 2
- (bs3.1) — bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bw) — bedrijfswoning
- (dv) — dienstverlening
- (ga) — garage
- (gz) — gezondheidszorg
- (h) — horeca
- (m) — maatschappelijk
- (pg) — parkeergarage
- (sb-1) — specifieke vorm van bedrijf - 1
- (sb-2) — specifieke vorm van bedrijf - 2
- (sg-vg) — specifieke vorm van groen - verblijfsgebied
- (s) — sport
- (vt) — volkstuin

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-bj] — specifieke bouwaanduiding - brugjukken
- [sba-ko] — specifieke bouwaanduiding - kraanobject
- [sba-kw] — specifieke bouwaanduiding - kunstwerk
- [sba-mon] — specifieke bouwaanduiding - monument

Maatvoeringen

- 8 — maximum aantal wooneenheden
- 70% — maximum bebouwingspercentage (%)
- 17 — maximum bouwhoogte (m)
- 3 / 6 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- gevellijn

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT / BRK 19 oktober 2020

Vast te stellen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	19-10-2021
USER	GJacobson

Gemeente Alblasserdam

Bestemmingsplan

Kloos

IDN	NL.IMRO.0482.bpgebiedkloos116-VA01
WERKNR.	620.128.11
SCHAAL	1:1000
DATUM	19 OKT 2021
GETEKEND	gj/ak
FORMAAT	A0
PROJECTMAP	...\620128\113 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-620128111-VB-VA0T6.dwg
BLAD	.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

e-mail: kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek
Gebouw Thee 0
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99
F 010 404 56 69

KUIPER COMPAGNONS