

# Bestemmingsplan 'Zuidelijk Havengebied' van de Gemeente Alblasserdam

Toelichting



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

# Bestemmingsplan 'Zuidelijk Havengebied' van de Gemeente Alblasserdam

Toelichting

Adromi B.V.  
Reeweg 146  
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55  
F 078 – 684 55 59

[algemeen@adromi.nl](mailto:algemeen@adromi.nl)  
[www.adromi.nl](http://www.adromi.nl)

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam  
BTW: 8050.63.286.B.01  
IBAN: NL75RABO0385477481

Projectnummer: R202250 / 2201

Versie: s

Status: vastgesteld

Versie datum: 4-12-2024

Datum: 10-02-2025

Auteur: S. Zonneveld

Geaccordeerd: J. Wildschut

## Inhoudsopgave

|       |                                    |    |
|-------|------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                    | 5  |
| 1.1.  | Aanleiding .....                   | 5  |
| 1.2.  | Doel .....                         | 5  |
| 1.3.  | Ligging plangebied .....           | 5  |
| 1.4.  | Geldende bestemmingsregeling ..... | 6  |
| 1.5.  | Leeswijzer .....                   | 9  |
| 2.    | Planbeschrijving .....             | 11 |
| 2.1.  | Bestaande situatie .....           | 11 |
| 2.2.  | Beoogde situatie .....             | 12 |
| 3.    | Beleidskader .....                 | 14 |
| 3.1.  | Inleiding .....                    | 14 |
| 3.2.  | Rijksbeleid .....                  | 14 |
| 3.3.  | Provinciaal beleid .....           | 15 |
| 3.4.  | Regionaal beleid .....             | 21 |
| 3.5.  | Gemeentelijk beleid .....          | 23 |
| 4.    | Infrastructuur .....               | 33 |
| 4.1.  | Verkeer en parkeren .....          | 33 |
| 4.2.  | Kabels en leidingen .....          | 34 |
| 5.    | Milieu- en omgevingsaspecten ..... | 35 |
| 5.1.  | Milieueffectbeoordeling .....      | 35 |
| 5.2.  | Bedrijven en milieuzonering .....  | 46 |
| 5.3.  | Luchtkwaliteit .....               | 48 |
| 5.4.  | Externe veiligheid .....           | 49 |
| 5.5.  | Industrielawaai .....              | 52 |
| 5.6.  | Wegverkeerslawaai .....            | 56 |
| 5.7.  | Cumulatie van geluid .....         | 57 |
| 5.8.  | Bodem .....                        | 57 |
| 5.9.  | Windhinder .....                   | 59 |
| 5.10. | Niet gesprongen explosieven .....  | 59 |
| 5.11. | Bezonning .....                    | 60 |
| 6.    | Water en waterhuishouding .....    | 62 |
| 6.1.  | Buitendijkse locatie .....         | 62 |
| 6.2.  | De Noord .....                     | 62 |
| 6.3.  | Waterschap Rivierenland .....      | 63 |
| 7.    | Ecologie .....                     | 66 |
| 7.1.  | Algemeen .....                     | 66 |

|      |                                        |    |
|------|----------------------------------------|----|
| 7.2. | Soortenbescherming .....               | 66 |
| 7.3. | Stikstof.....                          | 66 |
| 8.   | Archeologie en cultuurhistorie.....    | 67 |
| 8.1. | Algemeen.....                          | 67 |
| 8.2. | Archeologie.....                       | 67 |
| 8.3. | Cultuurhistorie.....                   | 67 |
| 9.   | Uitvoerbaarheid .....                  | 69 |
| 9.1. | Economische uitvoerbaarheid.....       | 69 |
| 9.2. | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 70 |
|      | Bijlagen .....                         | 73 |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een nieuwe ontwikkeling in het gebied Haven Zuid. Concreet betreft dit een plan om aan de Zuiderstek/Marineweg in Alblasserdam 152 woningen te realiseren, 1.800 m<sup>2</sup> commerciële functies (dienstverlening, lichte horeca en lichte bedrijvigheid) en een parkeergarage. Daarnaast worden in dit bestemmingsplan enkele correcties doorgevoerd aan geldende planregelingen in het gebied.

### 1.2. Doel

Het is meer bepaald de bedoeling om met dit bestemmingsplan de volgende zaken te regelen:

- Het voorzien in een planologische basis voor de beoogde ontwikkeling, waarmee invulling kan worden gegeven aan met name de behoefte aan nieuwe woningen in Alblasserdam.
- Het voorzien in een aanpassing van de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein, zodat deze begrenzing weer aansluit op de feitelijke situatie en de woningen aan de Zuiderstek 10 – 20 (even nummers) *te beschermen* geluidgevoelige objecten zullen worden (omdat zij niet langer op het geluidgezoneerde industrieterrein gelegen zullen zijn).
- Het voorzien in een herziening van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam' als het gaat om de geluidverkaveling voor Oceanco, aangezien is gebleken dat de huidige geluidverkaveling voor Oceanco gebaseerd is op een oud geluidmodel. Hierdoor is in de parapluherziening een geluidverkaveling opgenomen welke hoger is dan welke Oceanco nodig heeft en die ook hoger is dan waarvoor de geluidzone voor het geluidgezoneerde industrieterrein 'Aan de Noord' ruimte biedt.
- Een correctie van de bestemming van Het Wapen van Alblasserdam, in overeenstemming met de feitelijke, niet wederrechtelijke situatie.
- De tourist info aan de Zuiderstek 22 dient van een passende bestemming te worden voorzien.
- Verschillende vergunde terrassen in het gebied dienen van een passende bestemming te worden voorzien.

### 1.3. Ligging plangebied

Het *plangebied* is gelegen in het zuidwestelijk deel van de kern van Alblasserdam. Aan de noordzijde, aan de overzijde van de Zuiderstek, mondt de rivier de Albas via de aldaar aanwezige jachthaven uit op de Noord. Aan de overzijde van de Alblas bevindt zich de woonbebouwing van de kern Alblasserdam alsook cultureel centrum Landvast. Ten oosten, aan de overzijde van de Dam, is sprake van woningen, detailhandel en horeca. Ten westen ligt de rivier de Noord met de afbouwhavens van Oceanco en aan de overzijde van de rivier de Crezéepolder. Ten zuiden bevindt zich de entree van de tunnel rijksweg A15 met op enige

afstand de opgang naar de brug over de Noord van de N915. Verwezen wordt naar figuur 1, waarin het plangebied indicatief rood is omlijnd.



Figuur 1: Plangebied, globaal met rode omlijning aangegeven, beoogde nieuwbouwontwikkeling hierin globaal met gele omlijning aangegeven (bron: PDOK / ruimtelijkeplannen).

De beoogde *nieuwbouwlocatie* is gelegen aan de noordoostelijke zijde van het plangebied. De locatie ligt ingeklemd tussen de Zuiderstek in het noorden en de Marineweg in het zuiden. Aan de noord-oostzijde bevinden zich de woningen Zuiderstek 10 – 20, evenals hotel-restaurant 'Het wapen van Alblasserdam'. Ten westen ligt scheepswerf Oceanco met op enige afstand de rivier de Noord. Ten zuiden bevindt zich eveneens het terrein van de scheepswerf Oceanco en de brandweerkazerne van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Verwezen wordt naar figuur 1, waarin de nieuwbouwlocatie indicatief geel is omlijnd.

#### 1.4. Geldende bestemmingsregeling

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Herstelplan Alblasserdam' van 31 maart 2015 en het bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam' van 24 januari 2017. Verder geldt een voorbereidingsbesluit ter voorkoming van nieuwvestiging van hyperscale datacenters dat in deze context niet relevant is.

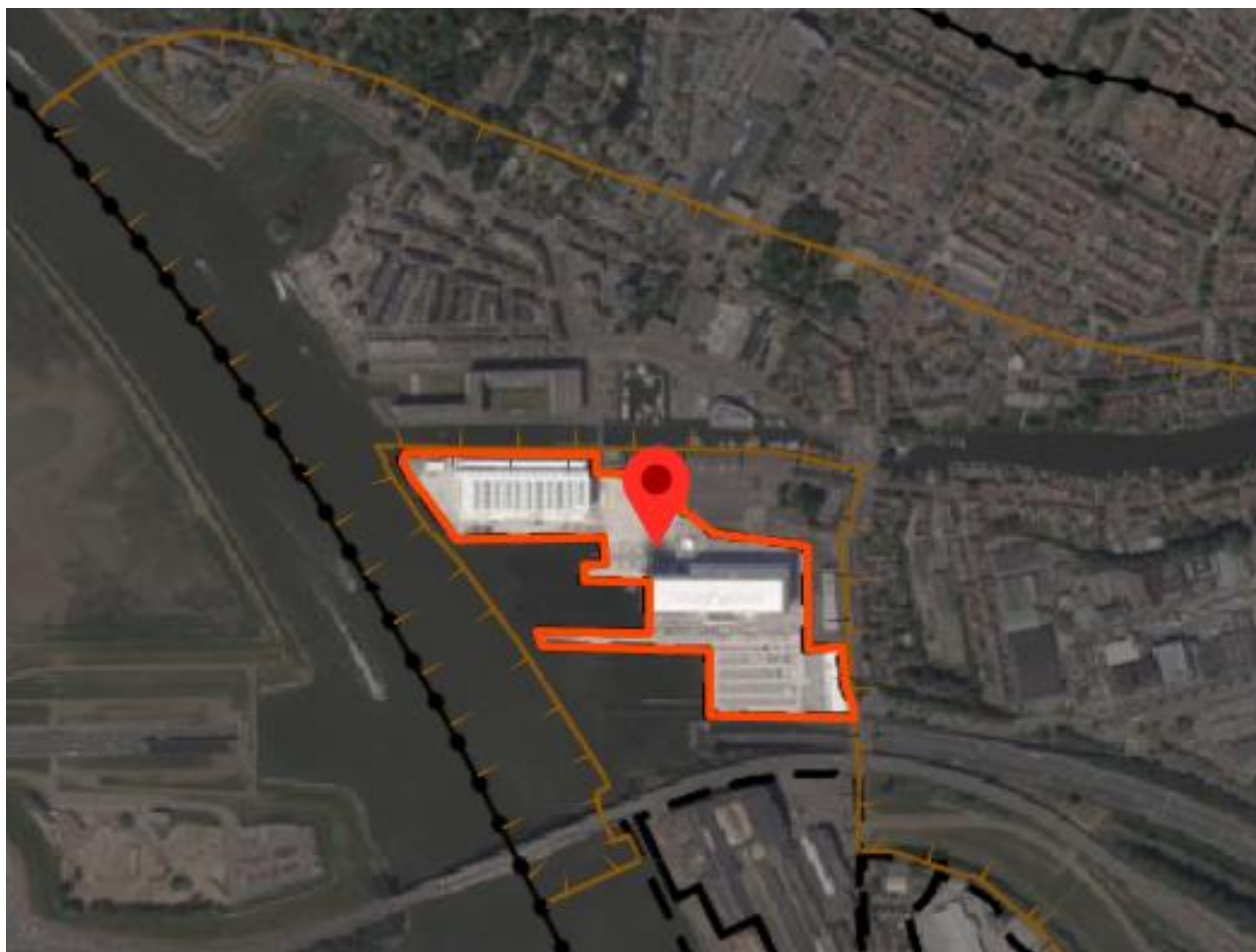
##### 1.4.1. Beoogde aanpassingen geluidgezoneerd industrieterrein

In het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' is de bestemmingsregeling voor Oceanco opgenomen, terwijl in de 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam' de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein is opgenomen, alsook de

geluidverkaveling, uitgedrukt in maximale equivalente geluidemissie gedurende dag, avond en nacht voor de zogenaamde 'akoestische gebiedseenheid' welke het bedrijfsterrein van Oceanco (akoestische gebiedseenheid 43) omvat. Verwezen wordt naar figuur 2. De akoestische gebiedseenheid van Oceanco omvat ten onrechte alleen het land-deel van de scheepswerf en niet de afbouwhavens, welke eveneens zijn bestemd als scheepswerf in het 'Herstelplan Alblasserdam'. Verwezen wordt naar figuur 3.

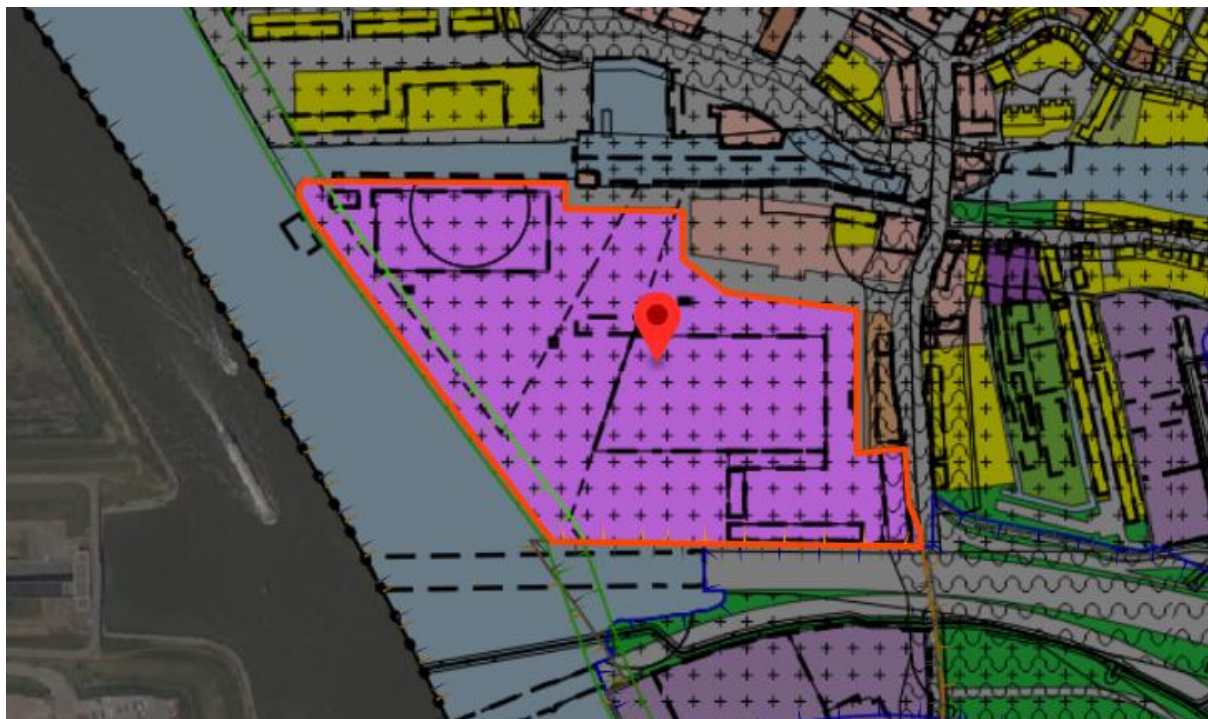
*Met onderhavig bestemmingsplan wordt de toegelaten geluidemissie van Oceanco teruggebracht tot de vergunde situatie en verder wordt ook de begrenzing van de akoestische gebiedseenheid van de scheepswerf herzien.*

*Verder wordt de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein aangepast, zodat deze gelijk loopt met de begrenzing van de gronden waarop zoneringsplichtige bedrijven zijn toegelaten. Door deze correctie kan ook het ontwikkelplan aan de Zuiderstek doorgang vinden.*



Figuur 2: akoestische gebiedseenheid 43 (Oceanco) zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)





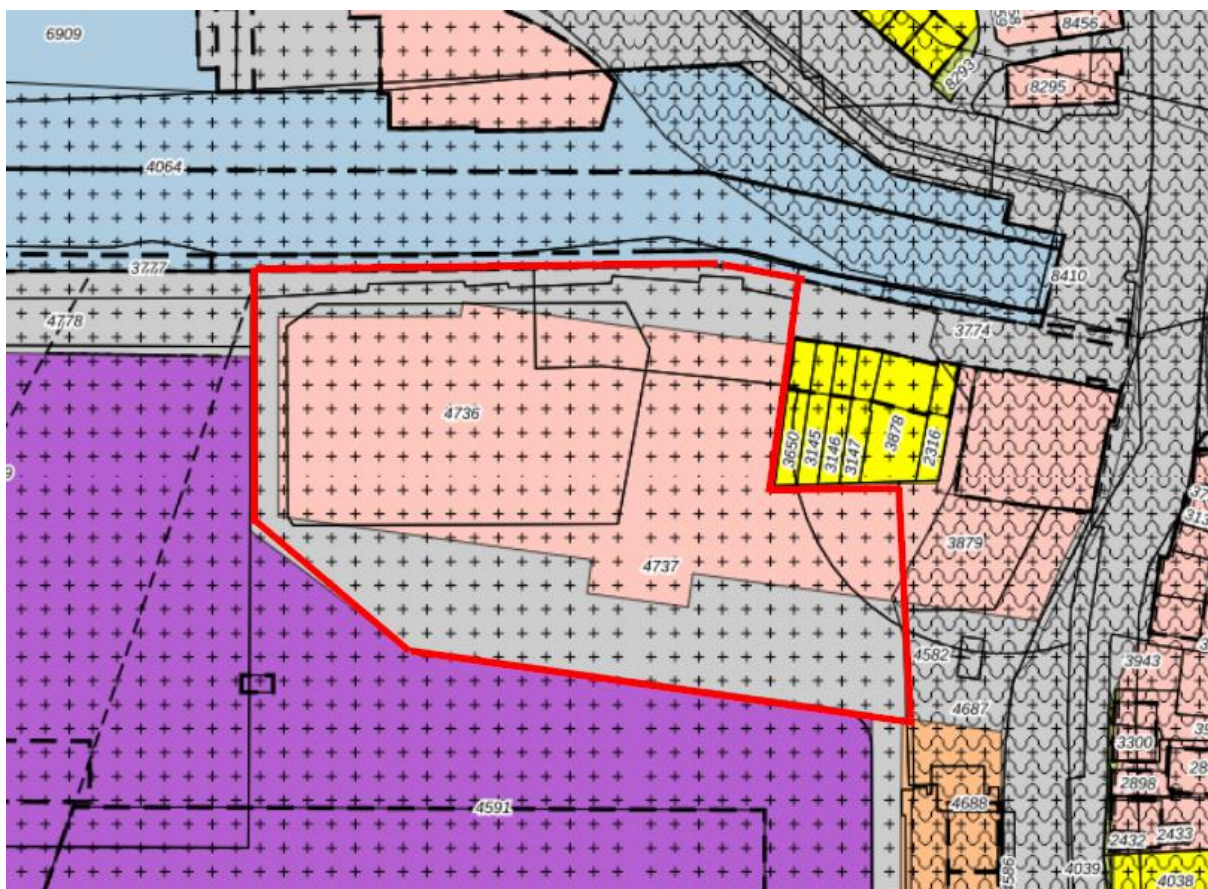
Figuur 3: bestemming 'scheepswerf' (Oceanco) in het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'

#### 1.4.2. Beoogde nieuwbouw

In het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' geldt voor de beoogde nieuwbouwlocatie een uit te werken centrumbestemming. De centrumbestemming laat naast wonen ook dienstverlening, detailhandel en horeca toe. Langs de Dam geldt een dubbelbestemming voor de bescherming van de waterkering en daarnaast is sprake van archeologische dubbelbestemmingen.

*De beoogde woningbouwontwikkeling kan niet plaatsvinden op basis van deze uit te werken bestemming, onder meer niet nu sprake is van een locatie die nog onderdeel uitmaakt van geluidgezoneerd industrieterrein (volgens het bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam, zie ook onder paragraaf 1.4.1).*





Figuur 4: beoogde nieuwbouwlocatie, uitsnede bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een (deze) toelichting:

- De verbeelding: op deze verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden van het plangebied aangegeven;
- De regels: in de regels wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en regels met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- De toelichting: in de toelichting worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een interpretatie/ uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 (Planbeschrijving) worden de bestaande en de nieuwe situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 3 (Beleidskader) wordt het voor het plangebied geldende rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Het plan wordt vervolgens aan de beleidskaders getoetst.

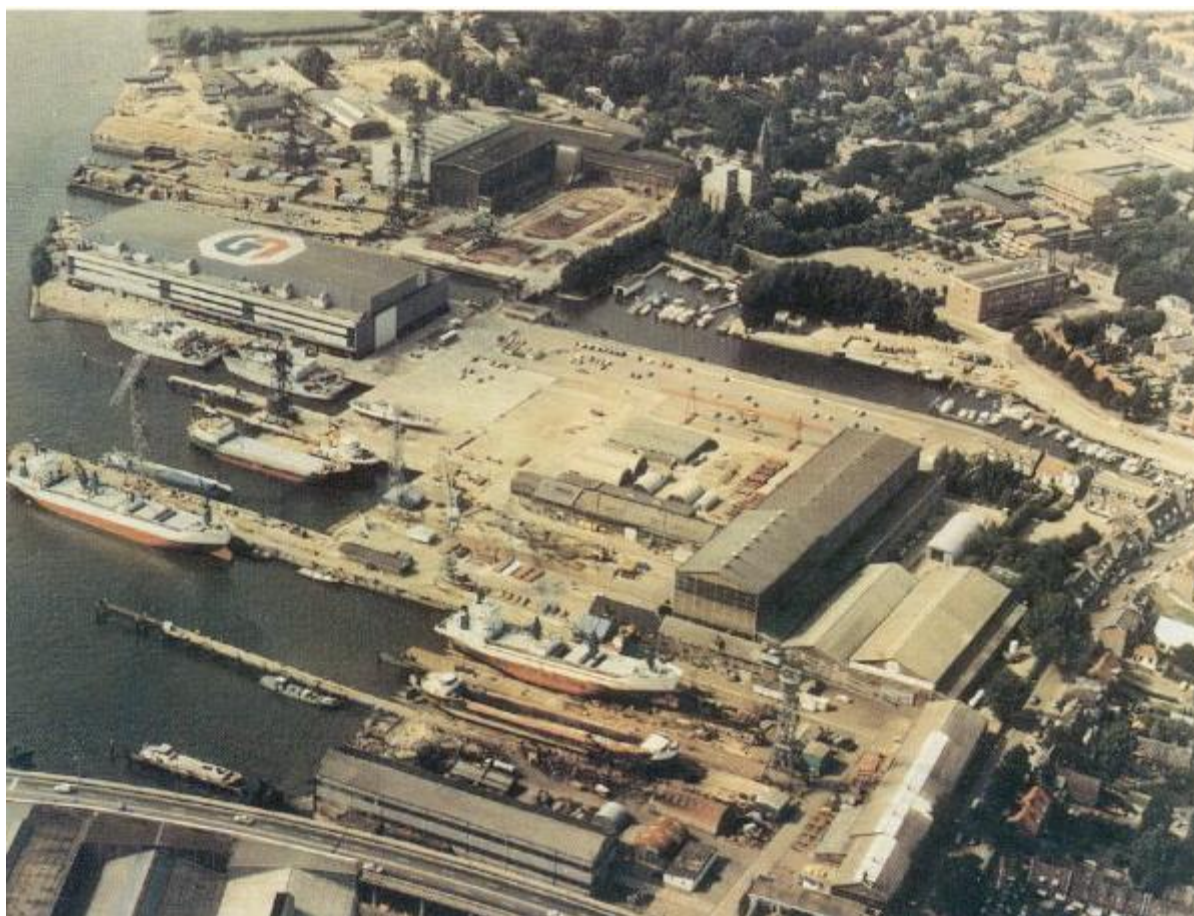
- In hoofdstuk 4 (Infrastructuur) wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren alsook kabels en leidingen.
- In hoofdstuk 5 (Milieu- en omgevingsaspecten) worden de verschillende milieuaspecten die voor het plan relevant zijn benoemd. De geldende beleidskaders worden beschreven en het plan wordt daaraan getoetst. Voor verschillende onderdelen zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. De resultaten daarvan worden beschreven, alsmede de gevolgen voor het plan.
- Hoofdstuk 6 (Water en waterhuishouding) gaat in op de wateraspecten van onderhavig plan.
- Hoofdstuk 7 (Ecologie) bevat informatie over de ecologische aspecten van het plan, zoals het aspect stikstofdepositie.
- Hoofdstuk 8 (Archeologie en cultuurhistorie) gaat in op de erfgoedaspecten van het plan.
- In hoofdstuk 9 (Economische uitvoerbaarheid en overleg en inspraak) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Verder bevat dit hoofdstuk een korte toelichting op het overleg en de resultaten daarvan en de inspraak op het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt beschreven dat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en welke reacties dat eventueel heeft opgeleverd.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Bestaande situatie

Het dorp Alblasserdam is ontstaan ter plaatse van de afdamming van het vroegere riviertje de Alblas, daar waar dit riviertje in de Noord uitmondt, de naam zegt het al. Van oorsprong lag de bebouwing voornamelijk langs de aanwezige dijken van deze rivieren. Tot eind jaren '60 is het plangebied in gebruik geweest als weiland. Na deze periode is de locatie in gebruik geweest als scheepswerf door Van der Giessen-De Noord. Deze scheepswerf strekte zich uit van rivier De Alblas tot de huidige A15 en de openbare weg De Dam. In de jaren '80 is de tunnel onder de Noord van de A15 aangelegd. Die tunnel vervangt sindsdien grotendeels de brug over de Noord (N915).

In de jaren '90 zijn delen van het voormalige Van der Giessen - De Noord verkocht aan Oceanco. Begin jaren '00 is Van der Giessen - De Noord failliet gegaan. Een deel van de opstallen waaronder opstallen op het onderhavige plangebied zijn gesloopt. Het plangebied is vervolgens braak komen te liggen waarna het is ingericht als parkeerterrein.



*Afbeelding 5: Historische luchtfoto van plangebied ten tijde van gebruik door scheepswerf Van der Giessen-de Noord*



### **2.1.1. Huidige status/gebruik**

In de huidige situatie is het plangebied ingericht als openbaar parkeerterrein. Hiertoe is het plangebied deels geasfalteerd en deels voorzien van stelconplaten.

## **2.2. Beoogde situatie**

### **2.2.1. Nieuwe ontwikkeling**

Doelstelling van het plan is de verharding van het huidige parkeerterrein te verwijderen en 152 woningen, 1.800 m<sup>2</sup> (nader in te vullen) commerciële functies in de vorm van lichte horeca, dienstverlenende bedrijvigheid, cultuur, sport en/of ontspanning. Verder is voorzien in een parkeergarage.

In het woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met 11 grondgebonden woningen en 141 appartementen, waaronder ook minimaal 30% sociale huurwoningen. Daarnaast wordt ook voorzien in de nodige starterswoningen.

Met het plan wordt beoogd een programma aan de kern van Alblasserdam toe te voegen waar behoefte aan is. Er wordt een positieve kwaliteitsslag gerealiseerd. Verder wordt er tegemoet gekomen aan de grote vraag naar deze categorie(ën) woningen in Alblasserdam en Drechtsteden.

Aan de noordzijde zal het plangebied een ontsluiting krijgen op de bestaande Zuiderstek. Aan de zuidzijde zal het plangebied een ontsluiting krijgen op de bestaande Marineweg. Beide wegen vormen erfontsluitingswegen welke uitkomen op de Dam die de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg van Alblasserdam vormt. Zowel de Zuiderstek als de Marineweg zullen dienst kunnen doen als calamiteitenontsluiting.

### **2.2.2. Buitenruimte**

Daar waar het bestemmingsplan zich voornamelijk richt op zaken zoals de toegestane functies (wonen, bedrijvigheid, parkeren en bouwhoogtes en -volumes is een inrichtingsplan een gedetailleerd plan dat specifieke informatie geeft over de inrichting van een gebied zoals groenvoorzieningen, parkeergelegenheid en andere elementen van de fysieke omgeving.

Een inrichtingsplan is geen verplicht onderdeel van een bestemmingsplan en is in dit stadium ook nog niet noodzakelijk. Met de afdeling buitenruimte is dan ook afgesproken dat het inrichtingsplan eerst na vaststelling van het bestemmingsplan door de ontwikkelaar zal worden uitgewerkt. Hierbij zal rekening worden gehouden met de Richtlijn toegankelijkheid van de CROW (publicatie 337).

Met de ontwikkelaar is overeengekomen het inrichtingsplan na vaststelling bestemmingsplan samen met de gemeente uit te werken en op te nemen in de aanvraag omgevingsvergunning.

De gemeentelijke thema's als Fit en Groen, duurzaamheid, klimaatadaptatie etc. zullen onderdeel uitmaken van de uitwerking.

In de verdere uitwerking van het plan wordt ter hoogte van de Marineweg sowieso rekening gehouden met voldoende maat voor een eventuele wegomlegging en verbetering van de waterkering na 2026. Het plan voorziet verder in de mogelijkheid om parkeerruimte te realiseren voor functies buiten het plangebied zelf (t.b.v. het centrum en/of Kinderdijk).

### **2.2.3. Geluidzonering en kleine correcties**

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 worden met dit bestemmingsplan ook enkele correcties en aanpassingen doorgevoerd in het geldende planologische regime. Het gaat hierbij om aanpassing van de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein en het bieden van een passende bestemming voor de reeds in het plangebied aanwezige functies.

### 3. Beleidskader

#### 3.1. Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

#### 3.2. Rijksbeleid

##### 3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Besluit algemene regels ruimtelijk ordening

Tot 2028 heeft het Rijk in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) drie rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijke-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen en doelen van het Rijk concreet geformuleerd. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

##### Beoordeling

Het voorliggende plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

##### 3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden gezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering,



transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

### Beoordeling

Zoals aangegeven is sprake van een grote behoefte aan woningen. Verwezen wordt naar het gemeentelijke beleid in paragraaf 3.5. Onderhavige ontwikkeling voorziet daarin. Het terrein is gelegen in stedelijk gebied en thans in gebruik als parkeerterrein. De aanwezige parkeerruimte wordt getransformeerd naar gebouwde parkeerplaatsen voor de nieuwbouwon ontwikkeling en ruimte voor de woonfuncties en de andere functies.

Al met al is er sprake van regionale behoefte en vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied waarbij onbebouwde ruimte tussen bestaande bebouwing wordt opgevuld. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder.

## **3.3. Provinciaal beleid**

### **3.3.1. Omgevingsvisie**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 22 januari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie is meerdere malen herzien en op 1 april 2023 is een geconsolideerde versie verschenen.

De provincie Zuid-Holland stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving, de provincie sorteert daarmee voor op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie.

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij 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. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. De provincie benoemt in de Omgevingsvisie onder meer de volgende, in het kader van dit plan relevante, thema's in verband met het bouwen van woningen.

*Bouwen naar behoefte*

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over woningen zo te bouwen, in samenhang met investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving dat dit bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Woningbouw als de enige of primaire oplossing voor de sociaaleconomische vitaliteit is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijnstrategie.

*Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied*

Met verdichting van het stedelijk gebied wordt de agglomeratiekracht versterkt. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Behoud en ontwikkelen van het groenblauwe netwerk in, om en tussen de steden draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, een attractief woonmilieu en een gezonde en klimaatadaptieve omgeving. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toepassing van voornoemde thema's. Verder voorziet het plan in het beter benutten en opwaarderen van wat er is, alsmede in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

**3.3.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland**

De provinciale ruimtelijke belangen zijn juridisch verankerd in de Omgevingsverordening, vastgesteld op 20 februari 2019. Ook deze verordening is meermalen herzien, waarbij er op 1 april 2023 een geconsolideerde versie is verschenen.

In de Omgevingsverordening is aangegeven welke aspecten opgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het plangebied is een aantal artikelen uit de verordening van toepassing. In deze paragraaf wordt getoetst aan de relevante artikelen.

*§ 6.2.3 Stedelijke ontwikkelingen**Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen*

1. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*
  - a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*

*b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

2. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.*

De provincie verwacht van de gemeenten dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verordening. Dit is met name van belang als het gaat om regels in de verordening die het karakter hebben van een doelbepaling en daarmee ruimte bieden voor een nadere afweging.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

### Beoordeling

Zoals eerder onder de toetsing aan het rijksbeleid, m.n. het Bro, is aangegeven is in onderhavige geval sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij het volgende van belang.

- In Alblasserdam is het aandeel verhuizingen binnen de gemeente relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van het samenwerkingsverband Drechtsteden, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tussen 2020-2030 is er vraag naar 6.680 woningen in de Drechtsteden. In Alblasserdam is er tot 2030 vraag naar 480 woningen.
- In de Drechtsteden zijn er voor 4.029 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Alblasserdam zijn er harde plannen voor 105 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt dat er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 2.651 woningen tot 2030 is. In Alblasserdam blijkt dat er nog een behoefte aan 426 woningen is. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in Alblasserdam en Drechtsteden.
- In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopeengezinswoningen (64%) en koopappartementen (23%). In alle prijssegmenten van koopwoningen is er een sterke behoefte aan woningen.
- De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Alblasserdam en de Drechtsteden is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De nieuwbouw aan de Zuiderstek te Alblasserdam voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op grond van genoemd artikel dient onderhavig bestemmingsplan te voorzien in voldoende sociale woningen, waaronder huurwoningen, zoals vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie. Het plan voorziet in 30% sociale huur. Op dit vlak wordt verwezen naar paragraaf 3.4.1, 3.4.2 en 3.5.2.

#### *Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur*

- 1 *Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.*
- 2 *In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.*

#### Beoordeling

Verwezen wordt ook naar paragraaf 4.1.2. Het bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waar nauwelijks aansluiting bestaat op openbare parkeerinfrastructuur. Bij pieken in de parkeervraag is met andere woorden geen bufferopvang aanwezig in de omliggende openbare infrastructuur. Hierdoor zal een tekort aan parkeerplaatsen volgens de standaard norm van 0,7 direct resulteren in parkeeroverlast. Om die reden zal in de parkeergarage worden voorzien in 1 parkeerplaats per woning. Mocht in de praktijk blijken van een structureel overschot aan parkeerruimte voor de sociale woningen, dan kan altijd worden overwogen om de parkeergarage anders in te delen. Dit is een optie omdat deze garage mede bedoeld is voor algemeen parkeren.

#### *Artikel 6.10d Bereikbaarheid*

*Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.*

#### Beoordeling

Verwezen wordt ook naar paragraaf 4.1.1. De locatie is goed ontsloten via de Dam, een van de hoofdontsluitingsassen van de gemeente.

#### *Artikel 6.10f Functiemenging*

*Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.*

Beoordeling

De mogelijkheden en onmogelijkheden voor functiemenging zijn afgewogen op basis van uitgebreid onderzoek, met name wordt verwezen naar paragraaf 5.2 en 5.5.

*Artikel 6.10h Kansen voor biodiversiteit*

*Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.*

Beoordeling

Zoals blijkt uit de uitgevoerde ecologische quick-scan, zijn er geen ecologische waarden aanwezig (zie ook paragraaf 7.2). Gelet op het huidige grondgebruik als verhard parkeerterrein, zal de nieuwe inrichting met meer groen bijdragen aan de biodiversiteit.

De meeste kansen voor de biodiversiteit doen zich volgens de gemeentelijke ecofoon voor langs de Alblas als groenblauwe ader vanuit de Noord en de aangrenzende natuurgebieden zoals de Crezeepolder Alblasserdam en achterland Alblasserwaard (en vice versa). Deze gronden liggen evenwel buiten het plangebied. Binnen het plangebied zal het toe te voegen groen bijdragen aan kansen voor biodiversiteit en verder kan waar mogelijk nestgelegenheid worden toegevoegd voor vogels en vleermuizen.

*Artikel 6.12 Bedrijven*

- 1 *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.*
- 2 *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.*
- 3 *Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.*
- 4 *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is nodig bij:*
  - *een bedrijventerrein met milieucategorie 3, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;*



- *een bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger, dan wel overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur;*
  - *een geluidgezoneerd bedrijventerrein;*
  - *een watergebonden bedrijventerrein.*
- 5 *Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing bij verlaging van de milieucategorie of milieuzone.*
- 6 *Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.*
- 7 *Compensatie van feitelijk gebruik en m<sup>2</sup> voor m<sup>2</sup> is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie.*

#### Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een aanpassing van de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein. Het gaat hierbij om een correctieve herziening, waarbij geen geluidgezoneerd industrieterrein wordt onttrokken. Immers er is sprake van terrein dat deels al sinds jaar en dag in gebruik is voor niet geluidgezoneerde bedrijfsfuncties (parkeerterrein, de woningen aan de Zuiderstek 10-20, het Wapen van Alblasserdam aan de Dam 24, het restaurant/catering aan de Zuiderstek 1, het toeristenkantoor aan de Zuiderstek 22, het hotel aan de Zuiderstek 24 en de brandweerkazerne aan de Dam) en dat anderzijds niet voor watergebonden / geluidgezoneerde industrie bestemd is (o.m. de uit te werken centrumbestemming van het huidige parkeerterrein). De aanpassing van de bestemming naar niet geluidgezoneerde, zware en/of watergebonden bedrijvigheid heeft al op 31 mei 2015 plaatsgevonden.

#### *Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering*

*In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:*

- *wateroverlast door overvloedige neerslag;*
- *overstroming;*
- *hitte;*
- *droogte;*

*alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.*

#### Beoordeling

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.5.6.

### 3.4. Regionaal beleid

#### 3.4.1. Regionale woonvisie Drechtsteden

Op regionaal niveau is wat betreft woonbeleid de regionale woonvisie Drechtsteden 2017-2031 (Goed wonen in de Drechtsteden, 25 oktober 2017). Uitwerking van de woonvisie vindt plaats door de afzonderlijke gemeenten, waaronder ook Alblasserdam. De woonvisie staat niet op zichzelf, ze maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak 'Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden' met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaaleconomische positie van de Drechtsteden.

De woonvisie en de Groeiaagenda beogen een schaal- en kwaliteitssprong van het wonen in de Drechtsteden. Goed wonen, goed werken en goed bereikbaar zijn de thema's waar het om draait. Met goed wonen wordt bedoeld: hoogwaardig wonen, met een stevige aantrekkingskracht om te werken en te verblijven. De nog onvoldoende benutte kwaliteiten van de regio spelen daarbij een belangrijke rol. Omdat het huidige woningaanbod te eenzijdig en van veel middelmaat is, wordt ingezet op woningaanbod voor het midden en hoger segment. De Drechtsteden hebben de ambitie om tot 2031 zo'n 25.000 woningen toe te voegen; 15.000 boven de autonome behoefte (van 10.000 woningen).

In de woonvisie is een indicatieve woningbouwopgave opgenomen die tegemoetkomt aan de autonome woonvraag in de regio. De woonvraag is met name gericht op de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid. De opgave voor Alblasserdam komt neer op 500 woningen. De te bouwen 152 wooneenheden vallen hierbinnen.

Verder blijkt uit de woonvisie dat het aandeel sociale woningen is teruggelopen, terwijl de vraag naar sociale woningen is toegenomen. In de woonvisie wordt om die reden de ambitie uitgesproken dat bij woningbouwplannen ook voldoende sociale woningen zullen worden gebouwd.

Via de zogenaamde Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) vindt jaarlijkse herziening van de woningbouwopgave plaats.

Blijkens het Eindrapport Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040<sup>1</sup> wordt voor Alblasserdam in de periode 2019-2026 rekening gehouden met de realisatie van 246 eengezinswoningen en 489 meergezinswoningen. De met onderhavig bestemmingsplan te realiseren woningen maken hier onderdeel van uit. Tegelijkertijd wordt in de woningmarktanalyse aangegeven dat er circa 3.550 woningen te weinig zijn in Drechtsteden (per einde 2020), maar dat rekening wordt gehouden met een verdere toename van de vraag.

---

<sup>1</sup> Rigo Research en Advies, *Eindrapport Woningmarktanalyse Drechtsteden*, P41230, 30 oktober 2020

### Beoordeling

Het plan voorziet in 152 woningen in verschillende prijsklassen. Onder de woningen zijn zowel appartementen in het sociale segment (*minimaal* 30% sociale huur) alsook woningen in het (middel)hoge segment.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de regionale beleidsuitgangspunten met betrekking tot wonen. Blijkens de woningmarktanalyse is er ook behoefte aan deze woningen.

#### **3.4.2. Planmonitor wonen Drechtsteden**

Voor dit plan zijn 152 woningen opgenomen in de planmonitor Wonen en in de rapportage Wonen in Drechtsteden. De woningaantallen zijn hiermee regionaal afgestemd; de rapportage is aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland ter goedkeuring.

### Beoordeling

In onderhavig plan wordt minimaal 30% van de woningen gebouwd als een sociale huurwoning.

#### **3.4.3. Regionale energiestrategie**

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Voorafgaand aan dit besluit zijn er meerdere participatieavonden geweest voor zowel inwoners, bestuur en raadsleden. De RES beschrijft de wijze waarop de regio Drechtsteden uitvoering wil geven aan de energietransitie. De regio Drechtsteden wil de energietransitie nadrukkelijk realiseren met de hoogst haalbare maatschappelijke opbrengst.

Daarom gaan we voor een betaalbare, betrouwbare, duurzame en rechtvaardige energievoorziening, waarbij de balans met onze regionale en lokale economie, leefbaarheid en kwaliteit van landschap en natuur voorop staat. We spelen hiermee actief in op kansen voor onder andere werkgelegenheid en het versterken van onze sociaal economische positie.

Samenvattend wil de RES regio Drechtsteden:

- 20% energiebesparing in 2030 ten opzichte van 2020,
- 0,37 Twh aan duurzame energie opwekken,
- 12.500 woningequivalenten van het aardgas (met ambitie om dit te verhogen naar 25.000).

### Beoordeling

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.5.6.

#### **3.4.4. Klimaatadaptatie**

Voor klimaatadaptatie is Alblasserdam deelnemer in de werkregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (A5H). Vanuit deze werkregio is een Regionale Adaptatie Strategie (RAS) opgezet in juli 2021 en wordt aansluitend een regionaal uitvoeringsprogramma

Klimaatadaptatie opgesteld. Op 26 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam kennisgenomen van de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) die door het college van B&W is vastgesteld op 21 september 2021. De RAS beschrijft de strategierichtlijnen voor de aanpak van de effecten van klimaatverandering om het landschap en de bebouwde omgeving klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. In regionale klimaatstresstesten, gemaakt door A5H, zijn de belangrijkste gevolgen van klimaatverandering die de regio het hoofd te bieden heeft, reeds in beeld gebracht: hitte, droogte, waterrobuustheid, maar ook bodemdaling en het grondwaterpeil. In dit regioverband A5H, waar ook het waterschap aan deelneemt, wordt gezocht naar kansen om klimaatadaptatie te koppelen aan andere plannen en ambities op het gebied van waterveiligheid, economie, bereikbaarheid, cultuurhistorie, natuur en recreatie. De RAS is een regionaal beleidsinstrument dat afstemming tussen betrokken partijen veronderstelt. Hiertoe wordt bijgedragen in de regionale projectgroep. Naast deze inhoudelijke en procesgerichte afstemming dient ook afstemming plaats te vinden met buurgemeenten en -regio's.

#### Beoordeling

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.5.6.

### **3.5. Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1. Structuurvisie Alblasserdam 2040 (2013)**

Op 29 oktober 2013 heeft de Gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld. Binnen deze structuurvisie zet Alblasserdam in op de volgende ambitie: ‘Alblasserdam is een dorp met een menselijke maat waar aangenaam wonen en ruimte voor ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Alblasserdam koestert haar groene en dorpse karakter waar de lijnen kort zijn, de sociale infrastructuur hecht en de voorzieningen op het huidige niveau blijven. De economische kracht zit in de marktplaatsfunctie die Alblasserdam vanouds door haar ligging heeft en in de samenwerking met haar omgeving. De houding van de gemeente is er één van netwerken, faciliteren, kansen zien, flexibiliteit en ruimte geven. Vanuit deze basis richt Alblasserdam zich op een veilige en duurzame toekomst.’

Op het gebied van wonen zet de structuurvisie in op het volgende thema's:

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

### Beoordeling

De gemeentelijke structuurvisie geeft aan in te zetten op het toevoegen van middeldure woningen in de koop- en huursector, evenals op bijzondere woonvormen langs bijvoorbeeld historische linten. Naast een variatie aan woningen ambieert de gemeente Alblasserdam ook een variatie in leefmilieus. In het rustig stedelijke leefmilieu is sprake van grote functiemenging, hoge dynamiek en hoge(re) dichtheden; in het rustig groene leefmilieu wordt voornamelijk gewoond in lage dichtheden.

De structuurvisie stelt dat er geen uitleggebieden zijn voor Alblasserdam en dat daarom gefocust wordt op het herstructureren binnen stedelijk gebied. Volgens de structuurvisie behoort het plangebied tot een aandachtsgebied voor herstructurering waarin onderhavig plangebied wordt aangemerkt als 'aantrekkelijk centrumgebied' waarbij het kernwinkelgebied aan de overzijde van de huidige Buitenjachthaven ligt. Voor het centrum zijn in de structuurvisie de volgende speerpunten vastgesteld;

- Aanpak van de openbare ruimte
- Inperking van het kernwinkelgebied
- Faciliteren en sturen op het rondje om de haven (Buitenjachthaven)

Verder dient er aandacht te zijn voor het beschermd dorpsgezicht zoals dat is vastgesteld voor het centrum van Alblasserdam.

### **3.5.2. Nota wonen Alblasserdam**

De Nota Wonen Alblasserdam bevat het woonbeleid van de gemeente Alblasserdam. De nota richt zich op de periode 2012-2020, met een doorkijk tot 2025. In de nota is aandacht voor de demografische ontwikkelingen binnen Alblasserdam, de huidige woningvoorraad, woonwensen en doelgroepen. Ook bevat de nota een prognose van de woningbehoefte en een woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020.

De gemeente streeft naar een verbetering van de woningkwaliteit. Verder dient het aandeel sociale woningen in de gemeente gelijk te blijven.

### Beoordeling

Door in onderhavig bestemmingsplan minimaal 60 sociale woningen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen (circa 45 sociale huur en circa 15 sociale koop) toe te voegen aan het woningbestand, kan worden voorzien in voldoende sociale woningen in de gemeente.

### **3.5.3. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam (2019)'**

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam (GVVP), vastgesteld op 29 oktober 2019, wordt, rekening houdend met aspecten die voor de gemeente van groot belang zijn (veiligheid, duurzaamheid, leefbaarheid en bereikbaarheid), ingezoomd op o.a. de prioriteiten uit de structuurvisie Alblasserdam 2040 (bijv. het waar mogelijk terugdringen van verkeersdruk

en het stimuleren van andere vervoersvormen (vervoer over water) en fietsverkeer (nieuw fietspad)). In het plan wordt aangegeven welke normen of aspecten voor een bepaald onderdeel van belang zijn, wat de stand van zaken ervan is in gemeente Alblasserdam en welke aanbevelingen tot verbetering van verkeerssituaties worden voorgesteld. Belangrijk is om hierbij te beseffen dat een GVVP veelal een afgeleide is van stedenbouwkundig beleid en de structuurvisie.

Het doel is om in het GVVP alle aspecten met betrekking tot verkeer en vervoer eenduidig en in samenhang bij elkaar te brengen om vervolgens daarmee een maatschappelijk en bestuurlijk breed gedragen beleid voor de korte en lange termijn vast te leggen. Het GVVP heeft betrekking op de periode tot en met 2030. Het GVVP fungeert als onderlegger voor een omgevingsvisie die wordt opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet (2021). Tevens dient dit plan als uitgangspunt voor te maken afwegingen bij ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP Alblasserdam bevat een visie en waar mogelijk een leidraad of aanpak op het gebied van verkeer en vervoer (als afgeleide van het economisch, ruimtelijk en maatschappelijk beleid en plannen) waaraan allerlei ontwikkelingen in en rondom Alblasserdam kunnen worden getoetst.

#### Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan heeft impact op de lokale (hoofd)wegenstructuur. Er wordt voorzien 152 woningen, commerciële voorzieningen en parkeren. Onderhavig bestemmingsplan komt in de plaats van het huidige parkeerterrein. Uit het GVVP blijkt de noodzaak om de parkeerbehoefte en de parkeerfaciliteiten beter op elkaar af te stemmen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom opgenomen, dat in geval van een functiewijziging en nieuwbouw moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In beginsel moet binnen onderhavig plangebied in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Op dit vlak heeft verkeersonderzoek plaatsgevonden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.1.

In de regels van het plan is nieuwbouw gekoppeld aan de verplichting hierbij te voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen van het GVVP.

#### **3.5.4. Welstandsnota Alblasserdam 2014**

De Welstandsnota Alblasserdam 2014 heeft als uitgangspunt voor het beleid: vrijlaten waar het kan, beschermen waar het moet. De gemeente wil ondernemers en burgers ruimte bieden bij het vormgeven van hun bouwwerken. (Maatschappelijke) ondernemers moeten zich kunnen huisvesten om hun bedrijf optimaal te laten functioneren en een gezicht te geven in de openbare ruimte. Bewoners moeten comfortabel kunnen wonen in hun (uitbreidbare) woningen. De burger draagt verantwoordelijkheid voor zijn eigen openbare ruimte, daar waar het zijn eigen gebouw betreft. De welstandsnota dient daarbij tot ondersteuning. De nota is weliswaar primair een toetsingskader, maar is zo opgesteld dat zij mensen gidsen bij het maken



van hun ontwerp. De regels zijn daarom begrijpelijk en makkelijk te vinden. Sommige gebieden van Alblasserdam worden beschermd. Dit zijn de gebieden waar cultuurhistorie en collectief wonen een belangrijke rol spelen. Deze thema's hebben een directe relatie met de identiteit van het dorp. De regels zijn zo licht mogelijk gehouden.

#### Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. In de welstandsnota Alblasserdam 2014 is voor beschermd dorpsgezicht juridisch vastgesteld dat bouwwerken binnen het gebied dat is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht niet zonder vergunning gesloopt of gewijzigd mogen worden. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwwerken gesloopt of gewijzigd.

In de context van het beschermd stadsgezicht is verder een uitgangspuntennota voor stedenbouw en beeldkwaliteit opgesteld waarin de specifiek voor het bouwplan relevante aspecten voor wat betreft de bescherming van het stadsgezicht en de ambities op het vlak van beeldkwaliteit zijn verwoord<sup>2</sup>.

#### **3.5.5. Omgevingsvisie Alblasserdam**

Op 24 september 2024 heeft de raad de Omgevingsvisie Alblasserdam vastgesteld.

Onder de noemer het 'fitte en groene dorp in de polder' kiest de gemeente voor milieu en duurzaamheid, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen, warmtepompen, vergroening, hergebruik en het omgaan met extreem weer. De gemeente zal zich daarbij inzetten om de buitenruimte groener te maken door tegels en asfalt zoveel mogelijk te vervangen door waterdoorlatende alternatieven. Daarnaast worden er door vergroening goede leefomstandigheden gecreëerd voor wilde dieren door ook zoveel mogelijk te kiezen voor aanplant van inheemse bomen en struiken.

Op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling streeft de gemeente naar verdere ontwikkeling binnen de bestaande dorpsgrenzen. Dit betekent immers dat nog onbebouwde ruimte beschikbaar gehouden wordt voor extensieve recreatie. In lijn met de eisen en randvoorwaarden qua zuinig ruimtegebruik dienen ruimtelijke ontwikkelingen daarbij compact te worden vormgegeven. De gemeente zet ook in op gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelauto's. Middels verdichting van het bestaande bebouwde gebied beoogt de gemeente verder bij te dragen aan een optimaal gebruik van voorzieningen die voor zo veel mogelijk bewoners te voet en op te fiets bereikbaar zijn.

#### Beoordeling

---

<sup>2</sup> Bijlage 1: *Uitgangspunten beeldkwaliteit Haven-zuid*, BoschSlabbers landschapsarchitecten, november 2022, BS21-155

De openbare ruimte in het plangebied zal direct al bij aanleg kunnen worden vormgegeven volgens het nieuwe concept dat de gemeente hanteert voor de inrichting van openbare ruimte. Het plangebied is gelegen op een verhard terrein dat momenteel is ingericht als parkeerterrein. Door hier op korte afstand van het centrum en de daar aanwezige voorzieningen en infrastructuur een nieuwe ontwikkeling vorm te geven, wordt voldaan aan het verwachte gemeentelijke beleid.

### 3.5.6. Duurzaamheidsplan 2012 en Duurzaamheidsagenda's

Voor energie sluit Alblasserdam aan bij de doelstelling van de Drechtsteden. Dat wil zeggen 2% energiebesparing per jaar, 20% duurzame energie in 2020 en 30% minder broeikasgassen ten opzichte van 1990.

De gemeente heeft in 2012 een duurzaamheidsactieplan vastgesteld. Het streven van de gemeente is hierbij om initiatieven te ondersteunen van burgers, bedrijven en organisaties die gericht zijn op ecologische duurzaamheid. Daarbij heeft de gemeente de rol van stimuleren, faciliteren en ondersteunen. Ook wil de gemeente de bestaande (woning)voorraad verduurzamen; waarbij speciale aandacht is voor isolatie.

In de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda 2016-2020 is het uitgangspunt dat de gemeente een toekomstbestendig dorp wil, dat ook voor de komende generaties gezond, leefbaar en aantrekkelijk is. Deze ambitie is vertaald in 5 sporen:

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

Het duurzaamheidsactieplan 2012 en de duurzaamheidsagenda 2016-2020 zijn voorlopers van de duurzaamheidsagenda 2023-2026 van de gemeente Alblasserdam. De drie agenda's hanteren in essentie hetzelfde doel: een energie- en klimaatneutraal Alblasserdam in 2050. Veel lijnen die in de agenda's van 2012 en 2016-2020 zijn benoemd, vinden ook een plek in de nieuwere agenda. In veel gevallen zijn deze lijnen wel verder ontwikkeld in de nieuwe agenda, zijn beleidsdocumenten die eraan ten grondslag liggen aangescherpt (RES en TVW) en is de focus iets verschoven.

Concreet is de doelstelling van de actuele duurzaamheidsagenda het aanpassen van de manier van wonen, werken en leven door:

- Zo min mogelijke belasting op het klimaat en milieu door het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (de energietransitie);
- Omgaan met en het voorkomen van overlast die de klimaatverandering met zich meebrengt (klimaatadaptatie);
- Voorkomen van onnodige uitputting van grondstoffen door anders om te gaan met grondstoffen (circulariteit);
- Verkleinen van de ecologische voetafdruk en ons dorp fit en groen te houden voor toekomstige generaties (rentmeesterschap).

### Beoordeling

#### *Duurzame energie*

De woningen zijn volledig gasloos en worden deels middels zonnepanelen op het dak voorzien van energie. De betrokken zonnepanelen kunnen vergunningvrij op de daken worden geïnstalleerd, zodat deze niet aan de orde zullen komen in de wabo-bouwvergunning.

#### *Schone lucht*

Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt aan de gangbare luchtkwaliteitsnormering voldaan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.

#### *Circulair en afvalvrij*

Er zal worden gebouwd volgens geldende bouwnormering, waarbij een afweging wordt gemaakt omtrent de CO<sub>2</sub> footprint van gebruikte bouwmaterialen. Relevant hierbij is dat bijvoorbeeld bij de productie van cement en staal de nodige emissie van CO<sub>2</sub> plaatsvindt. Gewapend beton blijft voornamelijk echter het meest duurzame materiaal voor de hoofdconstructie van bouwwerken. Immers deze hoofdconstructie gaat zeer lang mee en maakt het gebouw ook herbruikbaar, bijvoorbeeld in geval van ingrijpend onderhoud of bij een functiewijziging, waarbij de hoofdconstructie behouden blijft.

De duurzaamheid van een gewapende betonconstructie is veel groter dan die van staal of hout, waarbij er gedurende de levensduur van een bouwwerk ook nauwelijks onderhoud nodig is aan het beton. Zo is geen periodiek onderhoud nodig, noch enige verduurzaming ter (aanvullende) bescherming tegen rot, schimmels, corrosie, insectenvraat en brand. Naast de hiermee samenhangende besparing op CO<sub>2</sub>-emissies gedurende de levensduur van het gebouw betekent dit verder dat er geen gevaarlijke stoffen (biociden, VOS-houdende lijmen, verven etc.) nodig zijn om (onderdelen van) de hoofdconstructie te vervaardigen en in stand te houden. Bijkomend voordeel is dat eventuele aantasting van beton ook snel genoeg zichtbaar is voor niet-deskundigen, zodat hierop actie kan worden ondernomen, terwijl schade van

schimmels of bacteriën aan hout soms enkel door deskundigen met apparatuur kan worden vastgesteld, terwijl daardoor wel de buigsterkte van een constructie is aangetast welke dan zich dan tijdens een piekbelasting (zoals een storm) manifesteert.

Door bijvoorbeeld toepassing van betonkernactivering kan een betonnen constructie worden ingezet voor de opslag van koude of warmte. Een betonnen constructie is daarnaast zeer goed geluidsisolerend, terwijl geluidsisolatie voor stalen en houten constructies een zeer lastige opgave blijft. Op onderhavige locatie, waar de geluidbelasting een belangrijk punt van aandacht vormt, ligt een keuze voor beton als bouw materiaal dus ook voor de hand.

Bij sloop van een bouwwerk geldt dat hout en staal overwegend maar eenmaal bruikbaar zijn. Mogelijk dat draagbalken van voldoende restlengte herbruikbaar zijn, maar uiteindelijk zal alle constructiehout via de verbrandingsoven weer als CO<sub>2</sub> in de lucht eindigen, inclusief aanvullende emissies van gebruikte lijmen, coatings en biociden. Een houtconstructie zal dus hoogstens tijdelijk CO<sub>2</sub> bufferen. Een staalconstructie is op dezelfde wijze beperkt herbruikbaar. Staal dat als bouwafval wordt afgevoerd stelt de hoogovens soms voor aanzienlijke uitdagingen vanwege de gebruikte roestwerende en brandvertragende coatings.

Gewapend beton kan aan het einde van zijn levensduur relatief eenvoudig worden gebroken en opnieuw worden hergebruikt, waarbij het ook een optie is om ook het cement terug te winnen. Betonstaal wordt in het breekproces afgescheiden en is goed te recyclen tot nieuw staal. Tijdens de gehele cyclus neemt beton beperkt CO<sub>2</sub> op (recarbonisatie) en dit effect zal worden versterkt in het puinbreekproces. Uit studies blijkt dat een betonconstructie netto CO<sub>2</sub> bespaart op andere bouwmaterialen zodra een bouwwerk langer dan 50 jaar gehandhaafd blijft<sup>3</sup>.

Voor houten gebouwen is een levensduur van meer dan 50 jaar een flinke uitdaging, waarbij ook geldt dat een boom veel meer dan 50 jaar nodig heeft om constructiehout te kunnen leveren voor een groot en omvangrijk bouwwerk zoals hier aan de orde<sup>4</sup>. Op dit vlak blijkt ook uit niet aflatende berichten in de media over houtkap van oerbossen in Zuid-Amerika, Canada, Rusland, Roemenië en Polen dat de globale vraag naar hout de houtproductie overtreft en ten koste gaat van de biodiversiteit (houtplantages i.c.m. verdwijnen van oerbossen), terwijl de grondstoffen voor beton in de vorm van staal, zand, grind en mergel/hoogovenslakken niet schaars zijn en kunnen worden gewonnen met veel minder invloed op de biodiversiteit.

<sup>3</sup> [https://www.rastra.com/docs/sales/CO2\\_Impact - Wood vs Concrete.pdf](https://www.rastra.com/docs/sales/CO2_Impact_-_Wood_vs_Concrete.pdf) en <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35055595/>

<sup>4</sup> <https://www.istructe.org/IStructE/media/Public/TSE-Archive/2021/Timber-and-carbon-sequestration.pdf>

Waar mogelijk worden ook elders in het gebouw gerecyclede bouwmaterialen toegepast en wordt gebruik gemaakt van bouwmaterialen die aan het einde van de levensduur ook eenvoudig her te gebruiken en/of te scheiden zijn met het oog op recycling.

#### *Duurzaam ruimtegebruik*

Onderhavige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied maakt optimaal gebruik van reeds aanwezige voorzieningen en infrastructuur, waardoor elders geen nieuwe infrastructuur en dergelijke behoefte te worden gerealiseerd.

#### *Klimaatadaptatie*

De ontwikkeling vindt plaats in een verstedelijkte omgeving. De stresstest die voor de gemeente is uitgevoerd laat zien dat dit zorgt voor een grotere kans op overlast bij overmatige regenval, droogte en hitte.

#### Overmatige regenval

De kans op hevige neerslag is toegenomen en zal de komende jaren verder toenemen door stijging van de temperatuur. Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn de korte hevige buien (lokaal) van 1 uur veelal maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. Dit kan leiden tot water-op-straat, overlast en schade. De eisen voor het voorkomen van wateroverlast hebben tot doel om hevige neerslag lokaal vast te houden en bebouwing en voorzieningen te beschermen.

Op dit vlak is relevant dat sprake is van een buitendijks gelegen locatie die zich vrijwel op dijkhoogte bevindt. Hierdoor is het risico op overstroming door regenval gering. Daar komt bij dat het huidige parkeerterrein ter plaatse van de beoogde woningen vrijwel volledig is verhard. Als onderdeel van het bouwplan zal meer groen worden gerealiseerd dat ook kan dienen als bufferopvang bij hevige regenval.

#### Droogte

Klimaatverandering zorgt voor langere periodes van droogte en daarmee verminderde toevoer van water naar het oppervlakte- en grondwater. Het doel is het voorkomen of beperken van schade aan houten fundering, schade aan begroeiing, extra bodemdaling en een slechte waterkwaliteit. De eisen richten zich op het rekening houden met droogte en aanvulling van het grondwater.

De inrichting van het plangebied is, evenals in de huidige situatie reeds het geval, afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Hierin vindt geen negatieve verandering plaats. Met de komst van meer groen wordt ook een grotere bufferopvang in het grondwater gecreëerd.

### Hitte

Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. De stedelijke omgeving warmt al meer op dan het buitengebied en in de openbare ruimte zijn plekken nodig om af te koelen. De geformuleerde eisen hebben tot doel om koelere plekken buiten te creëren en het opwarmen van de stedelijke omgeving tegen te gaan. Eisen voor temperatuurregulatie in gebouwen zelf zijn hier niet opgenomen.

Door te voorzien in zonneschermen en terugliggende balkons kan te grote opwarming van de nieuw te bouwen gebouwen zoveel mogelijk worden tegengegaan.

### Bodemdaling

Bodemdaling wordt veroorzaakt door ontwatering en kan komen door droogte. Bodemdaling kan consequenties hebben voor het waterbeheer. Vooral veengebieden zijn gevoelig voor bodemdaling door oxidatie bij lagere grondwaterstanden.

Gelet op de ligging van het bouwplan op een buitendijkse ophoging, speelt het aspect bodemdaling geen noemenswaardige rol.

Zoals beschreven in paragraaf 3.5 heerst er een grote vraag naar (betaalbare) woningen in de regio. Het bouwen binnen stedelijk gebied heeft hierbij de voorkeur, maar de mogelijkheden hiervoor zijn doorgaans schaars. Onderhavige locatie biedt deze mogelijkheid wel. In de nabije omgeving zijn tal van woningen gerealiseerd, waarbij het grootste gedeelte is aangemerkt als 'niet kwetsbaar' voor bodemdaling. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de risico's voor nieuwe woningen in ditzelfde gebied beheersbaar zijn.

### Energiezuinig bouwen

Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen. Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 1 januari 2021. 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.

BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. De BENG-eisen zijn verschillend voor ieder bouwtype. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen, te weten:

- 1) de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr);
- 2) het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr);



### 3) De het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Per 10 maart 2020 is verder in het Bouwbesluit de verplichting opgenomen bij woningbouw met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein voor elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) wordt gelegd voor de aanleg van laadpunten. Op grond van de Gaswet krijgen nieuwe gebouwen per 1 juli 2018 geen gasaansluiting meer.

In het kader van in te dienen bouwaanvragen zal op basis van het Bouwbesluit op deze aspecten worden getoetst.

## 4. Infrastructuur

### 4.1. Verkeer en parkeren

#### 4.1.1. Verkeer

Ten aanzien van de aspecten verkeer en ontsluiting is een afzonderlijk onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Het rapport van dat onderzoek is als bijlage bij de Toelichting gevoegd<sup>5</sup>. Voor de beoogde ontwikkeling wordt blijkens dit rapport rekening gehouden met een verkeersaantrekkende werking van 1.523 motorvoertuigen per etmaal als weekdaggemiddelde.

Zoals uit de rapportage blijkt, wordt rekening gehouden met een flinke autonome toename van het verkeer in Alblasserdam in het algemeen, waaronder ook op de Dam, welke zal dienen als ontsluitingsroute voor onderhavig bouwplan. Het bouwplan heeft volgens Goudappel Coffeng evenwel slechts een beperkt aandeel in de geprognosticeerde autonome verkeerstoename. Deze autonome toename betekent volgens Goudappel Coffeng dat er diverse verkeersmaatregelen geïndiceerd zijn om een goede afwikkeling van het verkeer op de ontsluitingswegen van Alblasserdam te behouden.

Aangezien het hierbij gaat om bouwplan overstijgende verkeersproblematiek (immers deze maatregelen zouden ook dienen te worden genomen indien dit bouwplan niet zou worden uitgevoerd) die ook om een integrale gemeentebrede aanpak vraagt. De gemeente zal de komende jaren de nodige maatregelen nemen om deze problematiek het hoofd te bieden.

In lijn daarmee vormt het aspect verkeer en ontsluiting geen beperkende factor voor onderhavig bestemmingsplan.

#### 4.1.2. Parkeren

Het is de bedoeling om de bestaande parkeerbehoefte die wordt ingevuld op de huidige parkeerplaatsen te integreren in het bouwplan. Voor wat betreft de nieuwe woningen en commerciële functies dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien overeenkomstig het gemeentelijke beleid. Blijkens dit beleid dient het gebied te worden beschouwd als onderdeel van het centrum.

Er is een parkeerbalans opgesteld voor de beoogde ontwikkeling<sup>6</sup>. Uit deze parkeerbalans blijkt dat in de parkeerbehoefte van de nieuwe te bestemmen functies kan worden voorzien door realisatie van een parkeergarage. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid wordt rekening

---

<sup>5</sup> Goudappel Coffeng *Verkeersonderzoek woningbouwontwikkeling zuidelijk havengebied Alblasserdam*, 5 september 2023, 014754.20230905.N1.01, bijlage 2

<sup>6</sup> Spark, *Parkeerbalans zuidelijk havengebied*, 20 april 2023, bijlage 13

gehouden met een parkeervraag van 251 parkeerplaatsen. Er wordt vooralsnog voorzien in 343 parkeerplaatsen, dus meer dan nodig is voor het bouwplan zelf.

Er wordt hierbij in de parkeerbalans rekening gehouden met maximaal 1 parkeerplaats per woning in de parkeergarage. Alle overige plaatsen zijn vrij beschikbaar voor zowel de woningen, de te realiseren niet-woonfuncties en de parkeerbehoefte in de verdere omgeving. Mocht in de praktijk blijken dat de betrokken woningen een lagere parkeervraag hebben, dan kan een herindeling van de garage worden overwogen.

De extra te realiseren 92 parkeerplaatsen zullen blijkens de parkeerbalans ruim compenseren voor de parkeerbehoefte welke thans wordt ingevuld op het parkeerterrein.

#### *Conclusie*

De aspecten Verkeer, Parkeren en Ontsluiting leveren geen belemmeringen op voor het plan.

#### **4.2. Kabels en leidingen**

Ten aanzien van de aspecten kabels en leidingen is een KLIC-melding uitgevoerd. Uitkomst hiervan is dat er in het plangebied leidingen aanwezig zijn welke voorafgaand aan uitvoering van het bouwplan zullen moeten worden verlegd. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door, dan wel in overleg met de betrokken leidingbeheerders.

#### *Conclusie*

De aspecten kabels en leidingen zijn voor het bestemmingsplan voldoende onderzocht en vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## 5. Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1. Milieueffectbeoordeling

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling (2011/92/EU, OJ L 26, 28.1.2012, pp. 1-26 hierna ook: de Richtlijn) van bepaalde openbare en particuliere projecten is de richtlijn bedoeld voor openbare en particuliere projecten die mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Voor dergelijke projecten dient alleen een vergunning te worden verleend na een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten die deze projecten kunnen hebben, mede de specifieke kwetsbaarheid van het milieu in de omgeving van het beoogde project in aanmerking genomen.

Blijkens de richtlijn zijn in het kader van een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling voornamelijk de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid;
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik; en beperking van het ruimtebeslag;
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd;
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu;
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering;
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient blijkens de considerans de directe en indirecte aanzienlijke milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval door aanvullende zelfstandig verzamelde informatie in overweging te nemen.

#### 5.1.1. Beoordelingsplicht

Gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. bestaat de verplichting voor het bevoegd gezag om de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid en 7.20a van de Wet milieubeheer toe te passen. Dit komt erop neer dat het bevoegd gezag verplicht is om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van een besluit voor een in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze beslissing wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd.

Een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet alleen vereist indien sprake is van een besluit als bedoeld in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. *en* de drempelwaarden voor de desbetreffende activiteit worden overschreden, maar ook indien de drempelwaarden *niet* worden overschreden. Zowel het college als de raad zijn op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer bevoegd om een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Onderhavige ontwikkeling kan, voor zover deze betrekking heeft op de nieuwbouw, worden aangemerkt als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Een milieueffectbeoordeling is dus noodzakelijk, ook al wordt de drempel van 2.000 woningen of 100 hectare hierbij niet overschreden.

Verder kan de aanpassing van het geluidgezoneerde industrieterrein in principe worden aangemerkt als een verandering van industrieterrein als bedoeld onder D categorie 11.3 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak<sup>7</sup> dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in het Besluit m.e.r. evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten<sup>8</sup>;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding<sup>9</sup>;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling<sup>10</sup>.

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Besluit m.e.r. (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie<sup>11</sup>. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Besluit m.e.r. van toepassing is.

<sup>7</sup> ARRvS 18 juli 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2414

<sup>8</sup> ARRvS 31 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2651

<sup>9</sup> ARRvS 29 juli 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1832

<sup>10</sup> ARRvS 10 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2355

<sup>11</sup> ARRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694

Gelet hierop is *geen* sprake van een verandering van industrieterrein in de zin van genoemde categorie D11.3. Immers alleen de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein wordt aangepast, waarbij er feitelijk geen bedrijfsbestemming wordt aangepast en ook geen sprake is van een wijziging van het gebruik voor wat betreft het aspect bedrijvigheid.

In het nu volgende wordt dan ook alleen de nieuwbouwontwikkeling beoordeeld in relatie tot de criteria zoals opgenomen in bijlage III van de Richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

### **5.1.2. MER-Beoordeling**

#### Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

#### a) de omvang van het project

Er is sprake van de realisatie van woningen, dienstverlening, lichte bedrijvigheid en lichte horeca met bijbehorende ontsluiting en parkeerplaatsen.

Gelet op de schaal en omvang van de infrastructuur en de bedrijfsfuncties in de directe omgeving is het project van geringe omvang.

#### b) de cumulatie met andere projecten

Het project is solitair gelegen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

Eventuele cumulatieve effecten met andere projecten hebben betrekking op de verkeersbewegingen/ verkeersaantrekkende werking. De verkeersgevolgen van het plan zijn onderzocht en aanvaardbaar geacht. Verwezen wordt naar paragraaf 4.1. Het plan voorziet op eigen terrein in (gebouwd) parkeren, zodat in zoverre geen rekening hoeft te worden gehouden met cumulatieve milieueffecten vanwege parkeren.

Eventuele cumulatie op het vlak van verkeer is verdisconteerd in het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uit raadpleging van deze online informatie blijkt niet van een geprognosticeerde (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3. Er blijkt evenmin van een relevante stikstofdepositie op daarvoor gevoelige beschermde natuurgebieden. Verwezen wordt naar paragraaf 7.2 en 7.3.

#### c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor het realiseren van de nieuwbouw zullen indirect natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt in de vorm van onder meer bouwmaterialen, water en energie. Gebruik van deze hulpbronnen zal gangbaar zijn voor hedendaagse woningbouw. Er worden in het kader van dit project geen

uitzonderlijke bouwmethoden of materialen toegepast. Waar mogelijk worden gerecyclede materialen en/of recyclebare materialen toegepast.

Verder wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van prefab bouwelementen. Dit vermindert de hinder die voor de omgeving zal worden veroorzaakt op de bouwplaats (bouwgeluid e.d.). Dit vermindert verder het ontstaan van bouw- en sloopafval doordat materialen op de bouwplaats op maat dienen te worden gemaakt, met bijbehorende extra aan- en afvoerbewegingen.

Voor materiaalgebruik en energieprestatie zijn de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit leidend. Het plan zal, binnen de randvoorwaarden voor een sluitende planontwikkeling, zo materiaal- en energie-efficiënt mogelijk worden uitgevoerd.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zal zich na voltooiing beperken tot het gebruik van nutsvoorzieningen in de context van de bewoning. Er dient in lijn daarmee rekening te worden gehouden met het gebruik van natuurlijke hulpbronnen voor verwarming, ventilatie, koeling, warm water en het bereiden van maaltijden.

Onderhavig project draagt bij aan efficiënt hergebruik van grond als natuurlijke hulpbron. Het project maakt optimaal gebruik van de reeds aanwezige infrastructurele voorzieningen, waardoor uitbreiding van infrastructuur ter ontsluiting van het plangebied niet aan de orde is.

#### d) de productie van afvalstoffen

Er dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van bouw- en sloopafval tijdens de bouw. Hierbij moet gedacht worden aan de gangbare restanten van bouwmaterialen.

Na realisatie zal rekening moeten worden gehouden met regulier communaal afval afkomstig van de bewoners.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen bijzonderheden te verwachten zijn, noch qua aard noch qua omvang van het te verwachten afval.

#### e) verontreiniging en hinder

De locatie is in gebruik als parkeerterrein. Als gevolg van onderhavig plan dient rekening te worden gehouden met toename van verkeer van en naar de locatie. De toename van verkeer heeft een beperkte invloed op de omliggende (woon)gebieden. Dit komt omdat het gebied direct is aangesloten op de hoofdontsluitingsweg (de Dam).

Verder zal er als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake zijn van verontreiniging en hinder. Het bodembelastingsrisico ten aanzien van woongebruik is minimaal en evenmin is er een risico op het ontstaan van stof- of geurhinder. Uit de aard der functie en de ligging in bestaand



bebouwd gebied wordt enige lichthinder niet uitgesloten. Echter deze hinder is passend in stedelijk gebied als het onderhavige.

f) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Met onderhavig plan wordt niet voorzien in functies met een extern veiligheidsrisico. Vanuit de aard der functie is dan ook geen sprake van gebruik van risicovolle stoffen of technologieën.

Voor wat betreft de risico's in de omgeving in relatie tot het nieuwbouwplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Voor wat betreft het risico op calamiteiten door overstromingen, bijvoorbeeld vanwege klimaatverandering, is van belang dat sprake is van een buitendijks terrein dat vrijwel op dijkhoogte is gelegen. Verwezen wordt naar figuur 6. Het overstromingsrisico vertegenwoordigt geen gevaar ten opzichte van de situatie in het lagergelegen binnendijkse gebied. Immers hoogwater op de rivier zal alhier hinder en schade kunnen veroorzaken, maar de overstromingshoogte is gering, waardoor het gevaar van een overstroming beperkt zal zijn. Gelet op de afstand van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de rivier en de reeds aanwezige bebouwing, ligt het niet in lijn der verwachting dat de waterstroming aanvullend gevaar zal vormen in geval van een overstroming van het terrein. Evenmin ondervindt de locatie negatieve effecten van bodemdaling, nu de gronden ter plaatse door de sinds jaar en dag aanwezige ophoging al maximaal zijn voorbelast. Het opgehoogde buitendijkse gebied betekent ook dat het risico zeer gering is dat de dijk ter plaatse van het bouwplan zal bezwijken. Zwakkere plekken in de waterkering bevinden zich elders.



Figuur 6: uitsnede Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN), bron: PDOK

Gelet op het feit dat ter plaatse ook een transformatorstation op dijkhoogte aanwezig is (hoek Dam/Marineweg), kan de elektriciteitsvoorziening ter plaatse in principe ook blijven functioneren in geval van een overstroming van het achterland. Alle daarop gebaseerde voorzieningen, zoals communicatievoorzieningen en verwarming, zullen op die wijze in principe nog operationeel kunnen blijven in geval van een overstroming.

Los hiervan betreft overstromingsrisico een projectoverschrijdend aspect dat in dit kader niet het hoofd kan worden geboden, mede omdat het stedenbouwkundig onwenselijk is om het perceel boven dijkhoogte op te hogen tot een waterveiliger niveau. Evenmin blijkt dat het vanwege klimaatverandering onverantwoord zou zijn hier de komende 30 jaar (de economische afschrijving van de nieuwe investeringen) de beoogde functies te vestigen.

De op te richten bebouwing bestaat uit meerdere bouwlagen zodat het altijd een optie is om bij eventuele zeer zware overstroming naar een hogere verdieping te vluchten. Gelet op de hoogteligging van de dijk, zal er in principe ook enige tijd zijn om het plangebied te ontruimen en te vluchten van een dijkdoorbraak af. De aanwezige infrastructuur biedt hier voldoende mogelijkheden voor. De capaciteit van deze infrastructuur kan worden vergroot door deze eenrichting te maken, waarbij de hulpdiensten die het gebied nog in moeten rijden gebruik kunnen maken van andere routes.

In het kader van de vormgeving van de nieuwbouw zal het voorzorgbeginsel worden gehanteerd met het oog op het voorkomen van zoönose. Immers het voorzorgbeginsel schrijft voor dat men zich ervoor moet inspannen om blootstellingsrisico's zo klein mogelijk te maken, ook al is er volgens beschikbare inzichten geen sprake van aantoonbare gezondheidseffecten<sup>12</sup>.

Van belang is hoe dan ook dat er in de directe nabijheid geen sprake is van veehouderijen of andere functies waar grote concentraties van dieren te verwachten zijn. Door keuze van vegetatie en doelmatig afvalbeheer wordt ongedierte voorkomen en het risico op tekenbeten verminderd. Verder zullen waar nodig maatregelen worden genomen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen in/aan woongebouwen op locaties waarbij sprake zal zijn van een verhoogd contactrisico met uitwerpselen en/of dode vleermuizen en andere dieren, bijvoorbeeld in relatie tot een tuin, terras of balkon. Dit is overeenkomstig de richtlijnen van de WHO<sup>13</sup>.

### **Plaats van het project**

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

---

<sup>12</sup> o.m. Rechtbank Oost Brabant 17 oktober 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:6305

<sup>13</sup> PREDICT, *Living safely with bats*, juli 2018, Africa version

a) het bestaande grondgebruik

De projectlocatie en de wijde omgeving zijn sinds jaar en dag droog gelegd en in cultuur gebracht. Het bestaande grondgebruik van de projectlocatie zelf betreft openbaar parkeren.

b) de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De projectlocatie en het omliggende gebied bevatten geen natuurlijke hulpbronnen. Het betreft in cultuur gebracht terrein. Er bestaan geen concrete plannen om ter plaatse natuurgebied te realiseren.

Voor wat betreft het effect op aanwezige natuurgebieden heeft onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositie. Uit het onderzoek blijkt dat geen drempelwaarden zullen worden overschreden. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3.

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

i) wetlands

Er is geen sprake van een wetland in het gebied. Het plan leidt evenmin tot een aantasting van het bestaande waterbergende en/of -afvoerende vermogen van het systeem.

ii) kustgebieden

Er is geen sprake van kustgebied. De zee bevindt zich op grote afstand.

iii) berg- en bosgebieden;

Er is geen sprake van berg- of bosgebied.

iv) reservaten en natuurparken;

Er is geen sprake van reservaten of natuurparken in de directe omgeving.

v) gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (1) en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (2).  
De ontwikkeling heeft geen effecten voor beschermde natuurgebieden, zie paragraaf 7.3.

vi) gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden

Er is geen sprake van overschrijding van de milieukwaliteitsnormen in het gebied. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.

vii) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Er is in Europese context geen sprake van gebied met een hoge bevolkingsdichtheid, ook al is Nederland als zodanig een dichtbevolkt land. Reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat relatief weinig hoogbouw aanwezig is.

viii) landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het landschap is van beperkt historisch of cultureel belang. De beoogde nieuwbouw sluit aan bij de structuur van het gebied.

Wat betreft archeologie is van belang dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet onaanvaardbaar zullen worden verstoord door de bouwwerkzaamheden. Verwezen wordt naar paragraaf 8.2.

**Kenmerken van het potentiële effect**

De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in beschouwing worden genomen en in het bijzonder betrekking hebben op:

a) het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);

Het mogelijke effect van het project beperkt zich tot de belendende percelen en ook daar is het milieueffect gering. Op dit punt kan ook worden verwezen naar de informatie die is opgenomen onder het kopje 'cumulatie'.

b) het grensoverschrijdende karakter van het effect;

De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de bevolking van België, het Verenigd Koninkrijk of Duitsland. Dit geldt ook voor de bevolking van verderaf gelegen nationale staten.

c) de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

De ontwikkeling kan als weinig complex worden gekarakteriseerd, ook wat betreft het effect daarvan.

d) de waarschijnlijkheid van het effect;

Het is waarschijnlijk dat het effect van de ontwikkeling zich zal beperken tot enkele meters afstand van de perceelgrens en ook daar gering zal zijn.

e) de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;

De ontwikkeling zal voor onbepaalde tijd worden bestemd, aangevraagd en vergund. De gebouwen zullen voortdurend aanwezig zijn. Het gebruik zal gedurende het gehele etmaal en het gehele jaar plaatsvinden. Door verhuizing van de bewoners, sloop van de gebouwen en

verwijdering van verdere infrastructuur is het effect van de ontwikkeling omkeerbaar, zij het dat in geval van sloop fundatiepalen in de grond aanwezig zullen blijven.

### 5.1.3. SMB-Beoordeling

In deze context dient verder te worden beoordeeld of de onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een zogenaamd 'plan of programma' als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder a, van de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2011 (hierna ook: de SMB richtlijn). Immers artikel 7.2, lid 1, lid 2 en lid 5 van de Wet milieubeheer jo. artikel 3, lid 3, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna ook: het Besluit mer) strekken mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn. In kolom 3 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit mer zijn op plannen benoemd waarvoor in het Nederlandse recht voor de uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn een milieueffectrapportageplicht kan gelden.

De met onderhavige bestemmingsregeling door te voeren herzieningen en correcties kunnen worden beschouwd als kleine wijzigingen in de zin van artikel 2, lid 3 van de richtlijn welke verder geen mogelijke milieueffecten hebben.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de nieuwe woningen en flankerende centrumfuncties is van belang om na te gaan of sprake kan zijn van mogelijke aanzienlijke effecten zoals bedoeld in artikel 3, lid 5 jo. bijlage II van de SMB-richtlijn. In het nuvolgende wordt ingegaan op de mogelijke effecten zoals benoemd in deze bijlage, waarbij per mogelijk effect steeds in cursief een beoordeling is toegevoegd.

1. De kenmerken van plannen en programma's, in het bijzonder gelet op:
  - de mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;
    - *In het kader van het bestemmingsplan kunnen de in het plan betrokken gronden worden beschouwd als hulpbron. Deze gronden zullen worden toegewezen aan de bouw van nieuwe woningen en flankerende centrumfuncties. Verder brengt het bestemmingsplan enkele wijzigingen van ondergeschikte aard met zich mee. Het bestemmingsplan zal het kader vormen voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en omvang past in het stedelijke gebied ter plaatse. Er is sprake van een voor deze ontwikkeling passende en algemeen geaccepteerde gebruiksvoorwaarden.*
  - de mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;

- *Het bestemmingsplan zal geen andere plannen of programma's beïnvloeden.*
  - de relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;
    - *In het kader van deze toelichting wordt overeenkomstig het provinciale beleid al ingegaan op de relevante duurzaamheidsaspecten. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.*
  - milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma;
    - *Voor een beoordeling van de relevante milieuaspecten wordt verwezen naar overige paragrafen van dit hoofdstuk. Op dit vlak is sprake van een milieubelasting die in algemene zin dient te worden verwacht in stedelijk gebied als het onderhavige.*
  - de relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijv. plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).
    - *Verwezen wordt naar de overige paragrafen van dit hoofdstuk alsook naar de hoofdstukken 6 en 7.*
2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed, in het bijzonder gelet op:
- de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;
    - *De betrokken ontwikkeling wordt als realiseerbaar beoordeeld in het kader van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar verwachting zal de nieuwbouw voor de voorzienbare toekomst aanwezig blijven en zal deze nieuwbouw continu worden gebruikt voor de daarvoor bestemde functies. Door sloop van de gebouwen en beëindiging van het gebruik zijn mogelijke effecten op gebieden in de omgeving omkeerbaar.*
  - de cumulatieve aard van de effecten;
    - *Er is sprake van een op zichzelf staand initiatief. De cumulatieve invloed van de verkeersontwikkeling in samenhang met autonome ontwikkelingen op dat vlak zijn in de beschouwing betrokken. Verwezen wordt naar paragraaf 4.1.*
  - de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen);
    - *Onderhavige ontwikkeling sluit geen risico's in voor de omgeving. Andersom is er geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de toekomstige bewoners en andere gebruikers van het gebied. Verwezen wordt naar paragraaf 5.4.*
  - de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
    - *Het ruimtelijke bereik van onderhavige ontwikkeling is zeer gering. De belangrijkste factor daarbij zal zijn dat de nieuwe bebouwing zichtbaar zal zijn voor de omgeving.*
  - de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:
    - bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed;
      - *Alhoewel de locatie van de beoogde nieuwe ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht, zijn ter plaatse geen te beschermen elementen*

*aanwezig. Met het oog op een goede inpassing van de nieuwbouw is voorzien in een beeldkwaliteitsplan<sup>14</sup> dat zal dienen als toetskader voor te verlenen (bouw)omgevingsvergunningen.*

- de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden;
  - *Er worden geen milieukwaliteitsnormen overschreden met uitzondering van die voor geluid. Op dit vlak worden aanvullende maatregelen getroffen overeenkomstig de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijke beleid. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5.*
- intensief grondgebruik;
  - *In overwegende mate zal sprake zijn van intensief grondgebruik. Dit is passend voor de onderhavige locatie en voor het overige ook in overeenstemming met het beleid dat is gericht op zuinig ruimtegebruik.*
- de effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.
  - *Er is geen sprake van relevante effecten op beschermde gebieden en landschappen. In de relevante omgeving is geen sprake van beschermde landschappen. Voor wat betreft de invloed op beschermde gebieden wordt verwezen naar paragraaf 7.3.*

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om voor onderhavig project een m.e.r.-procedure te doorlopen, gelet op de schaal en omvang van het project, de te verwachten effecten op de omgeving en de aard van de omgeving.

---

<sup>14</sup> Zie bijlage 1 bij deze toelichting.



## 5.2. Bedrijven en milieuzonering

### *Normstelling*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- Ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- Rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

De VNG-publicatie geeft richtafstanden (tussen milieubelastende en milieugevoelige functies), gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Van die afstanden mag in een voorkomend geval gemotiveerd worden afgeweken; het zijn immers 'richtafstanden'. Zo kunnen, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent. In gemengd gebied is het gerechtvaardigd om een kortere onderlinge afstand aan te houden voor wat betreft de aspecten geur en geluid. De VNG-publicatie geeft aan dat de afstandseisen voor deze twee aspecten in gemengd gebied met één afstandsstap mag worden verminderd.

Gelet op de omgeving van de onderhavige locatie kan worden gesproken van gemengd gebied. Ook met de ontwikkeling zelf zal ook sprake zijn van enige functiemenging.

### 5.2.1. Bedrijvigheid in de omgeving

In de directe omgeving is sprake van de volgende relevante bedrijvigheid, waarbij *in gemengd gebied* de volgende richtafstanden worden aangegeven:

- Scheepswerf, milieucategorie 5.1, maatgevende richtafstand 500 meter voor geluid, 50 meter voor geur en stof en 50 meter voor gevaar;
- Horeca/ontspanning (hotel, restaurants, café's en een cultureel centrum, milieucategorie 1, afstand 0 meter voor geluid en geur en maatgevende afstand 10 meter voor gevaar;
- Brandweerkazerne, milieucategorie 3.1, maatgevende richtafstand 30 meter voor geluid;
- Diverse detailhandel, milieucategorie 1, maatgevende richtafstand 0.

Voor de goede orde wordt vermeld dat de aanwezige jachthaven enkel ligplaatsen heeft en niet beschikt over voorzieningen op het vlak van onderhoud, ravitaillering of bunkering van schepen.

Uitgaande van gemengd gebied bedragen de relevante richtafstanden respectievelijk 30 meter voor de brandweerkazerne en 0 meter voor de horeca en de detailhandel. Voor de scheepswerf speelt voor het aspect geluid een rol dat het bedrijf is gevestigd op geluidgezoneerd industrieterrein. Voor de overige aspecten is sprake van een afstand van 50 meter voor stof en, uitgaande van gemengd gebied, 50 meter voor geur.

#### Beoordeling

Voor wat betreft de aanwezige horeca en detailhandel wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-handreiking. Voor de volgende bedrijvigheid wordt *niet* voldaan aan de richtafstanden. Ten westen en ten zuiden van het plangebied is de scheepswerf van Oceanco gevestigd. De scheepswerf is gelegen op geluidgezoneerd industrieterrein. Aan zuidkant van het plangebied ligt de scheepswerf op circa 12 meter en aan de westkant op circa 40 meter. Verder is ten oosten van onderhavig plangebied een brandweerkazerne gelegen op circa 30 meter welke ontsluit via de Marineweg, langs de beoogde nieuwbouw.

#### *Aspect geluid*

Gelet op een en ander is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de scheepswerf en de andere bedrijvigheid die is gevestigd op het geluidgezoneerde industrieterrein. Verder is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de inzet van sirenes door uitrukkende brandweerwagens langs de beoogde nieuwbouwlocatie. Voor de verdere behandeling van de geluidaspecten wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

#### *Overige aspecten*

De nieuwe woningen zullen ook niet worden opgericht buiten de richtafstanden van de VNG als het gaat om de aspecten geur, stof en gevaar v.w.b. de scheepswerf.

Op dit vlak is relevant dat het geluidaspect in principe als maatgevend aspect kan worden beschouwd voor de te verwachten milieuhinder naar de omgeving. Dit aspect is zoals aangegeven beoordeeld in de context van de inpassing van de nieuwe geluidgevoelige functies in de geluidzone industrielawaai.

Voor de overige aspecten geldt dat de scheepswerf aan de rand van de woonkern gevestigd is, zodat het bedrijf reeds de nodige maatregelen heeft getroffen. Van belang hierbij is dat de scheepswerf uitsluitend beschikt over in pandige dokken Buitenwerkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd in de havens van het bedrijf. Het gaat dan overwegend om afbouw en onderhoud/herstel aan de binnenzijde van schepen. De schepen zelf alsook de scheepsbouwhallen bieden hierbij afscherming in de richting van de bestaande en de beoogde woonbebouwing. Gelet hierop spelen stofemissies of geuremissies (aanbrengen coatings e.d.) geen rol van betekenis.

Voor wat betreft het aspect gevaar is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Er is op dit vlak geen sprake van een risico op brandoverslag richting de nieuwe woningen. Wel wordt rekening gehouden met instortingsgevaar en explosie van een propaanopslag in geval van brand. Op dat vlak adviseert de Veiligheidsregio om een afstand van minimaal de bouwhoogte op het scheepswerfterrein aan te houden. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

Gelet op de aanwezige bedrijfsvoering behoeft kortom geen rekening te worden gehouden met relevante externe veiligheidsrisico's, stofhinder of geurhinder.

### 5.2.2. Nieuwe bedrijvigheid

De met onderhavig bestemmingsplan toe te laten bedrijvigheid heeft betrekking op dienstverlening, lichte horeca, lichte bedrijvigheid, parkeren en aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Het gaat hier zonder uitzondering om bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2, welke in het kader van functiemenging inpasbaar is in de omgeving en bij de nieuw toe te laten woningen. Er kan hierbij op grond van de handreiking worden volstaan met een bouwkundige scheiding tot woningen, uitgaande van functiemenging.

### 5.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Met deze reden moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

#### *Wettelijk kader*

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of gelijk blijft;
3. een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof ( $PM_{10}$ ) als stikstofdioxide ( $NO_2$ ) met minder dan 3% van de grenswaarde ( $1,2 \mu g/m^3$   $PM_{10}$  of  $NO_2$  en  $0,75 \mu g/m^3$   $PM_{2.5}$  jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor  $PM_{10}$  in werking. Voor  $NO_2$  geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

#### *Nieuwe emissiebronnen*

Enkel vanwege de beoogde nieuwbouw zijn emissies te verwachten in de vorm van de verkeersaantrekkende werking. De nieuwbouw zal immers gasvrij worden uitgevoerd. Er is

luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd<sup>15</sup>. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de concentraties ruimschoots lager zijn dan grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

#### Beoordeling

Gelet op het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan geconcludeerd worden dat op de planlocatie en in de nabijheid hiervan geen verhoogde concentraties van verontreinigde stoffen aanwezig zijn en ook in de toekomst niet te verwachten zijn.

Het onderhavige plan leidt niet tot concentraties die hoger zijn dan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet milieubeheer. Er is geen sprake van een situatie waarin de luchtkwaliteit in de weg staat aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **5.4. Externe veiligheid**

#### *Wettelijk kader*

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

#### *Groepsrisico (GR)*

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

---

<sup>15</sup> Kuiper, *Luchtkwaliteitsonderzoek Bestemmingsplan 'Zuidelijk havengebied' - Alblasserdam*, 30 mei 2023 bijlage 3

*(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen en ziekenhuizen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer bedrijfsloodsen en bepaalde infrastructuur.

*Risicovolle inrichtingen*

In de wijdere omgeving is blijkens de risicokaart geen sprake van risicovolle inrichtingen. Verwezen wordt naar figuur 7.

*Buisleidingen*

Ten zuiden van het plangebied is hogedruk gasleiding gelegen welke uitkomt bij gasreducerstations welke Alblasserdam voorzien van aardgas. Het betreft een leiding van Gasunie (buisleiding W-530-06, 65 inch, 40 bar). De beoogde nieuwbouwlocatie ligt op circa 250 meter en daarmee ver buiten het invloedsgebied van deze leiding. Verwezen wordt naar figuur 7.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats via de N915 (brug over de Noord) om de tunnel in de Rijksweg A15 te vermijden (wegvak Z77b). Er wordt rekening gehouden met 21.167 jaarlijkse vervoersbewegingen met stofcategorie GF3 (brandbaar gas). Het GR-plafond bedraagt 0 meter en het PR-plafond bedraagt 93 meter.

*De beoogde nieuwbouwlocatie bevindt zich op een afstand van ruim 200 meter tot de N915, zodat wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid transportroutes v.w.b. het plaatsgebonden risico.*

Voor de A15 (wegvak Z76) geldt een GR plafond van 0 meter en een GR-plafond van 13 meter. Vanwege het vervoer van brandbare vloeistoffen is sprake van een plasaandachtsgebied.

*De beoogde nieuwbouwlocatie bevindt zich ruim buiten de contour van de rijksweg A15. Voor wat betreft het plasaandachtsgebied is relevant dat de tunnelbak ter plaatse een belangrijke buffer zal vormen in geval van een plasbrand.*

Via de Noord is eveneens sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen door binnenvaartschepen (corridor Rotterdam – Duitsland). Er wordt jaarlijks rekening gehouden met 9.882 scheepspassages met LF1 en 13.958 scheepspassages met LF2 (brandbare vloeistoffen), 146 passages met LT1 (giftige vloeistoffen), 2.135 met GF3 (brandbaar gas) en 196 met GT3 (giftig gas). De PR-contour bedraagt 0 meter.

De beoogde nieuwbouwlocatie bevindt zich op een afstand van ruim 250 meter tot de rand van de vaarweg, zodat wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Aangezien de beoogde nieuwbouwlocatie is gelegen buiten een afstand van 200 meter tot een transportroute van gevaarlijke stoffen behoeft het groepsrisico niet te worden ingevolge artikel 7 of 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Er is enkel een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist conform Artikel 7 van het Bevt..

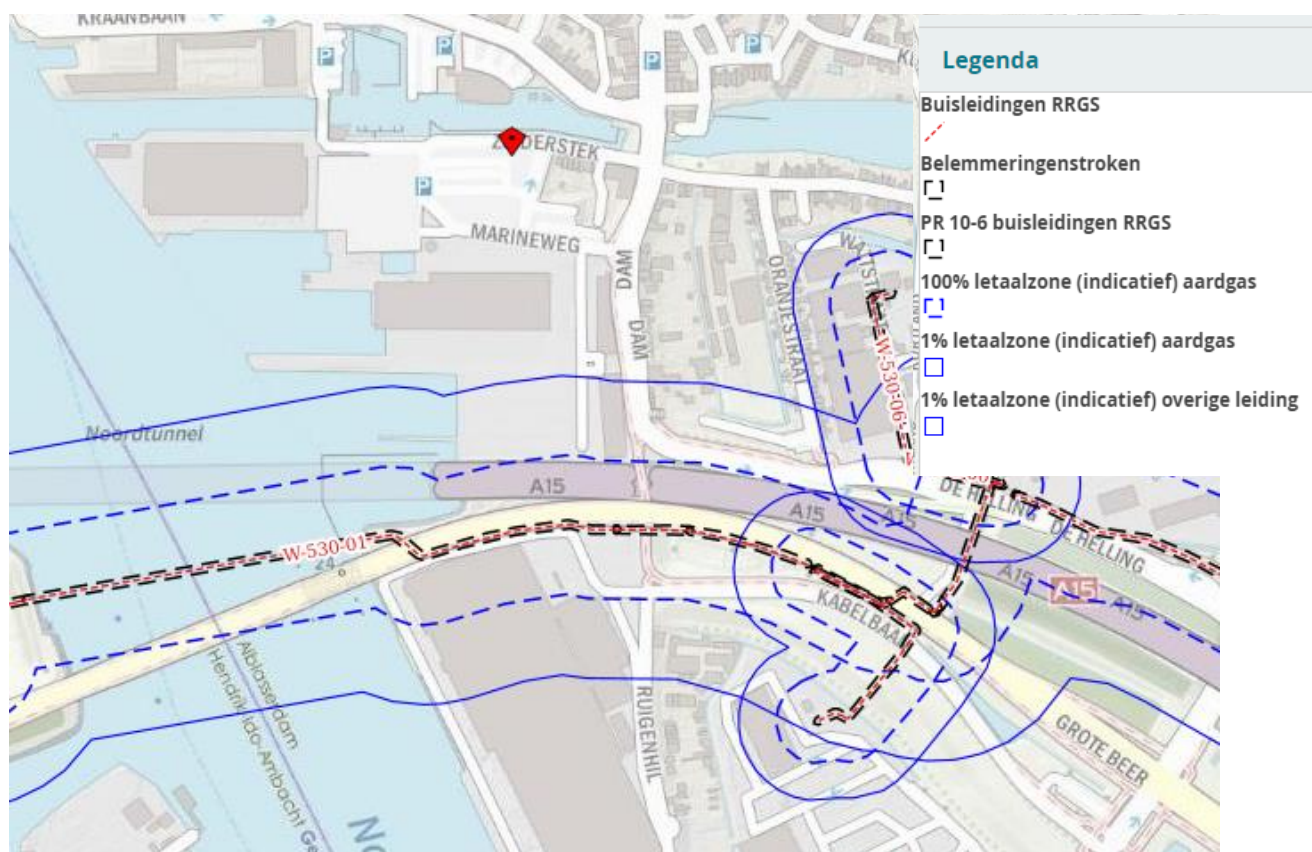
Het plangebied ligt daarbij binnen het invloedsgebied van de volgende transportroutes:

- De Noord, dit is een rijksvaarweg die onderdeel uitmaakt van de corridor Rotterdam – Duitsland, vanwege het transport van giftige gassen;
- De N915, ofwel de omleidingsroute van de A15 voor de Noordtunnel (tunnelcategorie C), vanwege het transport van brandbare gassen;
- De spoortrajecten Kijfhoek – Meteren (Route 202, Betuweroute) en Kijfhoek – Dordrecht (Route 25), eveneens vanwege het transport van giftige gassen en -vloeistoffen.

Voor wat betreft het groepsrisico heeft een beoordeling plaatsgevonden<sup>16</sup>. Hieruit blijkt dat er invulling dient te worden gegeven aan de bereikbaarheid van de nieuwe functies in relatie tot rampenbestrijding en vluchten. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) is hierbij ook om advies gevraagd over deze aspecten, conform Artikel 9 van het Bevt. De VRZHZ adviseert om de nieuwe gebouwen (en individuele woningen) te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl – nieuwe regelgeving). Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Hieraan kan worden voldaan en ook de aansluitende wegen in de vorm van de Dam biedt goede vluchtmogelijkheden in noordelijke en oostelijke richting, dus van eventuele calamiteiten af. De aanwezige bebouwing van Oceanco biedt daarbij aanvullende bescherming in geval van een calamiteit op het water, de A15 of de N915.

---

<sup>16</sup> OZHZ, *Advies omgevingsveiligheid woningbouwlocatie Haven Zuid in Alblasserdam, inclusief bestemmingsplanparagraaf*, Z-23-420004, D-23-2325005, 25-04-2023, bijlage 11



Figuur 7: uitsnede risicokaart (bron: atlasvoordeleefomgeving.nl)

## 5.5. Industrielawaai

### Normstelling

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is het daarnaast noodzakelijk om de geluidbelasting vanwege het maximale geluidsniveau in beeld te brengen.

### 5.5.1. Dezonering

In de huidige situatie zijn de horeca/catering aan de Zuiderstek 1, de woningen aan de Zuiderstek 10-20, het toeristenkantoor aan de Zuiderstek 22, het hotel aan de Zuiderstek 24 en de brandweerkazerne aan de Broerestraat 4 gelegen op het geluidgezoneerde industrieterrein 'Langs de Noord'. Dit industrieterrein omvat bedrijventerreinen in Alblasserdam (Oceanco, Nedstaal, Nieuwland Parc), Hendrik-Ido-Ambacht (Antoniapolder) en Papendrecht (Nieuwland, Noordhoek).



### *Geluidgevoelige objecten*

De woningen Zuiderstek 10-20 (even) betreffen geluidgevoelige objecten.

Ingevolge de Wet geluidhinder worden geluidgevoelige objecten die gelegen zijn op een geluidgezoneerd industrieterrein niet beschermd tegen industrielawaai afkomstig van dat industrieterrein. De betrokken woningen hebben evenwel geen relatie met het geluidgezoneerde industrieterrein. Er is aanleiding om de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein aan te passen zodat de betrokken woningen wel aanspraak kunnen maken op bescherming tegen industrielawaai.

Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor geluidbelasting op geluidgevoelige objecten 50 dB(A) etmaalwaarde. Gelet op de geluidbelasting vanwege het industrieterrein kan evenwel niet aan deze voorkeursgrenswaarde worden voldaan; er blijkt van geluidbelastingen van 52 en 53 dB(A). Mede gelet op de relatief korte afstand tot het geluidgezoneerde industrieterrein, de hier aanwezige bedrijfsactiviteiten en de onmogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren door afscherming, is het niet mogelijk de geluidbelasting op deze woningen te verminderen. Verwezen wordt naar het uitgevoerde dezoneringsonderzoek<sup>17</sup>.

Om die reden wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan een hogere geluidgrenswaarde vastgesteld van 55 dB(A) voor deze woningen middels een zogenaamd hogere waardenbesluit. Het vaststellen van een hogere waarde impliceert dat zo nodig door middel van het treffen van (geluid)isolerende maatregelen aan de woningen zelf een aanvaardbaar binnenniveau dient te worden bereikt van 35 dB(A).

De gemeente Alblasserdam zal zorgdragen dat wordt onderzocht of maatregelen noodzakelijk zijn. In het geval maatregelen noodzakelijk zijn, zullen deze maatregelen op kosten van de gemeente worden uitgevoerd, tenzij de betrokken gebouweigenaar aangeeft dat dit niet gewenst is.

### *Bedrijvigheid*

Aangezien de bedrijvigheid (Zuiderstek 1, 22 en 24, Broerestraat 4) is gelegen binnen de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein, dient de geluidbelasting die door deze bedrijvigheid wordt veroorzaakt te worden getoetst (samen met de geluidbelasting van de overige bedrijvigheid op het geluidgezoneerde industrieterrein) aan de geluidzone industrielawaai. Aangezien in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam' geen akoestische gebiedseenheden zijn vastgesteld voor deze bedrijvigheid, valt

---

<sup>17</sup> Kuiper, *Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Bestemmingsplan 'Zuidelijk Havengebied' – Alblasserdam*, 30 mei 2023, bijlage 4

deze niet onder het regime van de geluidverkaveling en vindt uitsluitend deze toets plaats aan de geluidzone.

Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan zullen de betrokken bedrijven en instellingen niet langer gelegen zijn op geluidgezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat voor de milieuregelgeving ook niet langer moet worden getoetst aan de geluidzone. Voor deze bedrijven en instellingen zal het algemene regime van het Activiteitenbesluit milieubeheer gaan gelden. Dit betekent een administratieve vereenvoudiging voor de betrokken bedrijven en instellingen.

Binnen de geluidzone zal in principe geluidruimte vrijkomen voor de bedrijvigheid die op het geluidgezoneerde industrieterrein gevestigd blijft. Het effect hiervan is evenwel verwaarloosbaar, gelet op de beperkte geluidbelasting die de betrokken bedrijvigheid veroorzaakt. Met andere woorden zal door deze ontwikkeling geen sprake zijn van een relevante toename van het toegelaten bedrijfslawaaï door het gedeeltelijk vervallen van de cumulatiebeoordeling via de geluidzone industrielawaai.

#### **5.5.2. Nieuwe woningen**

De met onderhavig bestemmingsplan te realiseren nieuwe woningen zullen worden gebouwd op gronden die met onderhavig bestemmingsplan eveneens buiten de begrenzing van het geluidgezoneerde industrieterrein worden gesitueerd. Ook voor deze woningen geldt dus dat dit te beschermen geluidgevoelige objecten zullen worden en dat dienovereenkomstig sprake is van de noodzaak om een hogere waarde vast te stellen. Verwezen wordt naar het uitgevoerde akoestische onderzoek<sup>18</sup>.

Blijkens het uitgevoerde akoestische onderzoek wordt rekening gehouden met een geluidbelasting van 51 dB(A) vanwege het geluidgezoneerde industrieterrein op de gevels van de nieuwe woningen. Door toepassing van aanvullende geluidisolatie aan de nieuwbouw, welke ook nodig is voor het wegverkeerslawaaï (zie paragraaf 5.6) zal kunnen worden voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt in geval er een hogere geluidgrenswaarde is vastgesteld. Daarnaast worden ook zogenaamde dove gevels toegepast om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder wordt rekening gehouden met een maximaal geluidsniveau (piekgeluid) tot 60 dB(A) op de zuid- en westgevel van de beoogde nieuwbouw. Door toepassing van gevelmaatregelen zal de invloed van dit maximale geluidsniveau tot een aanvaardbare binnenniveau worden teruggebracht.

---

<sup>18</sup> Kuiper, *Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Bestemmingsplan 'Zuidelijk Havengebied' – Alblasserdam*, 30 mei 2023, bijlage 4

### 5.5.3. Overig bedrijfsgeluid

Voor wat betreft overig bedrijfsgeluid afkomstig van de omgeving aanwezige horeca en detailhandel worden geen bijzonderheden verwacht. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.

Voor wat betreft de brandweerkazerne is het geluid van de sirene van weggrijdende brandweerwagens relevant. Bij het bepalen van het maximale geluidsniveau in relatie tot de geluidsnormen in het Activiteitenbesluit worden sirenes van hulpdiensten buiten beschouwing gelaten. Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt er in dit plan wel aandacht besteed aan dit aspect. Het uitrukken met sirene kan met name in de nachtperiode tot geluidsoverlast leiden aangezien dit leidt tot verstoring van de nachtrust. Ook in de bestaande situatie zijn woningen op korte afstand van de kazerne gelegen.

Op dit vlak is akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>19</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen kunnen worden genomen om de hoogte van de geluidbelasting in slaapvertrekken te verminderen. Als alternatief voor deze bouwkundige oplossing kan de inzet van de sirene op het bepalende eerste deel van het traject ook worden verminderd door een verkeersregelinstallatie te plaatsen op de kruising Dam – Marinestraat. Een dergelijke verkeersregelinstallatie betreft geen regulier stoplicht, maar wordt enkel geactiveerd (door de brandweer zelf) als de brandweer moet uitrukken. Zo'n verkeersregelinstallatie vormt kortom een alternatief voor het gebruik van de sirene om ervoor te zorgen dat aan brandweerwagens voorrang wordt verleend op de kruising in geval van een uitruk. Hierdoor is het niet langer noodzakelijk om de sirene direct bij het verlaten van de kazerne al aan te zetten.

Iedere chauffeur van een brandweerwagen zal steeds op basis een eigen beoordeling van de verkeersveiligheid besluiten om de sirene in te schakelen of niet. Om die reden is niet uitgesloten dat de sirene toch zal moeten worden gebruikt vanaf vertrek kazerne op drukke momenten, in geval van veel schoolgaande jeugd of dergelijke omstandigheden. Echter het ligt voor de hand dat inschakelen van de sirene door de aanwezigheid van de verkeersregelinstallatie in ieder geval niet meer nodig is op rustige momenten in met name de nachtperiode.

Aangezien een verkeersregelinstallatie het doorgaande verkeer over de Dam niet vaker zal ophouden dan sowieso al het geval dient te zijn op momenten dat de brandweer moet uitrukken, heeft een dergelijke verkeersregelinstallatie geen effect op de verkeersdoorstroming.

Gelet op het voorgaande kan er hetzij voor worden gekozen om de geluidbelasting in slaapvertrekken te reduceren door bouwkundige maatregelen, hetzij kan ervoor worden gekozen het aantal malen dat de sirene op het traject Broerestraat-Marineweg-Dam-Haven

---

<sup>19</sup> Adromi B.V., *Beoordeling aspect geluid brandweerkazerne*, 20 juli 2023, bijlage 6

wordt gebruikt te reduceren. Kortom zijn twee gelijkwaardige alternatieven voorhanden om te komen tot een aanvaardbaar leefklimaat. Een en ander is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels.

## 5.6. Wegverkeerslawaaï

### *Normstelling*

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een weg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing op wegen met een toegelaten maximumsnelheid van 50 kmh of meer. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. In principe geldt hierbij een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij afhankelijk het type weg en de omgeving een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient ook de invloed van het verkeerslawaaï van andere wegen te worden beoordeeld.

### *Akoestisch onderzoek*

De gevolgen van het plan voor de omgeving, evenals naar die van de omgeving op het plan, zijn onderzocht en neergelegd in het als bijlage toegevoegde rapport<sup>20</sup>. Uit de rapportage blijkt dat rekening wordt gehouden met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de rijksweg A15 en de N915 (Grote Beer) van 56 dB. Dit is hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor deze wegen. Verder wordt rekening gehouden met een geluidbelasting van de Haven/Dam/Ruigenhil en de Marineweg van 56 dB respectievelijk 57 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor deze wegen.

Zoals aan de orde komt in de rapportage, is het treffen van bronmaatregelen niet aan de orde. In het ontwerp van de nieuwe appartementen wordt rekening gehouden met afscherming, waardoor aan de binnenzijde kan worden bijgedragen aan een geluidsluw klimaat. Daarnaast wordt voorzien in aanvullende afscherming middels schermen. Waar nodig zullen gevels worden uitgevoerd als dove gevels in de zin van de Wet geluidhinder.

Het aspect scheepvaartlawaaï wordt niet relevant geacht gelet op de afstand van circa 220 meter alsook de tussengelegen bebouwing van de scheepswerf.

Op deze kan in de woningen worden voorzien in een aanvaardbaar binnenklimaat. Tot dit bestemmingsplan behoort een besluit tot vaststelling hogere waarde wegverkeerslawaaï.

---

<sup>20</sup> Kuiper, *Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Bestemmingsplan 'Zuidelijk Havengebied' – Alblasserdam*, 30 mei 2023, bijlage 4

## 5.7. Cumulatie van geluid

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is het daarnaast noodzakelijk om, indien aan de orde, het cumulatieve geluidniveau te beoordelen. Blijkens het uitgevoerde akoestische onderzoek wordt rekening gehouden met een cumulatieve geluidsbelasting van 64 dB, omgerekend naar wegverkeerslawaaï.

Aangezien op de plaatsen waar deze maximale cumulatieve geluidsbelasting optreedt dove gevels worden toegepast, veroorzaakt deze cumulatie geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 5.8. Bodem

### *Normstelling*

Wettelijk kader voor de bodemkwaliteit van het plangebied vormt de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet stelt regels om de bodem te beschermen. De Wbb maakt duidelijk dat grondwater een onderdeel van de bodem is. Daarnaast worden de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Ook lozingen in of op de bodem kunnen op grond van de Wbb worden gereguleerd.

Ook het besluit bodemkwaliteit (Bbk) is van toepassing. Het Bbk stelt regels voor het hergebruiken van grond, baggerspecie en steenachtige bouwstoffen. Het Bbk stelt ook kwaliteitseisen aan de uitvoering en geeft richtlijnen voor het uitvoeren van bodemonderzoeken, saneringen, laboratoriumanalyse en samenvoegen van verschillende partijen grond. Tot slot geeft het Bbk regels voor de tijdelijke opslag van grond en baggerspecie (buiten inrichtingen).

### *Situatie ter plaatse/toetsing*

Met het oog op de bestemmingswijziging is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied onderzocht. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het als bijlage toegevoegde rapport<sup>21</sup>. De conclusies en aanbevelingen van het rapport luiden als volgt (citaat):

*‘Uit de resultaten blijkt het volgende.*

*Zintuiglijk zijn over de gehele locatie sporen puin tot volledige puinlagen in de grond aangetroffen.*

### *Verkennend asbestonderzoek*

*In de meest verdachte grond en het puin is zintuiglijk geen asbest (fractie > 20 mm) aangetroffen. Analytisch is geen asbest (fractie < 20 mm) aangetoond in gehalten boven de*

---

<sup>21</sup> Tritium, Verkennend- en actualiserend bodemonderzoek Marineweg- Zuiderstek te Alblasserdam, 3 juni 2021 2102/103/NL-01, versie 0, bijlage 7

*detectiegrens van 2 mg/kg d.s. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de meest verdachte grond en het puin niet verontreinigd zijn met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*

#### *PFAS*

*De resultaten zijn getoetst aan de normen uit het geactualiseerde 'Tijdelijke Handelingskader voor hergebruik PFAS-houdende grond en baggerspecie' van 2 juli 2020. Hieruit blijkt dat de grond geclassificeerd kan worden als 'landbouw/natuur'. Verder zijn de analyseresultaten (zonder bodemtypecorrectie) van de grondmonsters vergeleken met het huidige interimbeleid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, zoals vermeld in de 'Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid (13 juni 2018) en nadere toelichting onderzoeksplicht – Herziene handreiking toepassing PFOA houdende grond. Hieruit blijkt dat de grond onder zone 1, zone B valt en geclassificeerd kan worden als landbouw/natuur.*

#### *Verkennend en actualiserend bodemonderzoek gehele onderzoekslocatie*

*Uit de analyseresultaten blijkt de bovengrond licht tot sterk verontreinigd te zijn met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. In de puinhoudende ondergrond werden licht tot matige verontreinigingen aangetoond met enkele zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. Middels de individuele deelmonsters zijn de matig tot sterke verontreinigingen bevestigd. Tevens is in enkele mengmonsters een verhoogd gehalte EOX aangetoond. De aangetoonde gehalten zijn weliswaar groter de triggerwaarde van 0,3 mg/kg d.s. maar kleiner dan in het verleden gehanteerde actiewaarde (3 mg/kg d.s.). Zekerheidshalve is MM07 aanvullend op OCB geanalyseerd en bleek de grond niet verontreinigd te zijn met OCB. In het grondwater werd een lichte verontreiniging met chroom, xylenen, fenol en naftaleen en/of cresolen aangetoond.*

*Plaatselijk is grondwater sterk verontreinigd met barium.*

#### *Voormalige watergangen*

*Op de locatie zijn drie gedempte watergangen aanwezig. Ter plaatse van één watergang is in de bovengrond mogelijk (verontreinigd) dempingsmateriaal aangetroffen, bestaande uit een matige bijmenging met puin. Uit de analyseresultaten blijkt de puinhoudende grond licht verontreinigd te zijn met PAK. Ter plaatse van andere gedempte watergangen is geen analyse uitgevoerd, omdat geen dempingslaag en/of slootbodem is waargenomen.*

#### *Conclusie en aanbevelingen*

*De aangetoonde verontreinigingen in het grondwater op de onderzoeklocatie zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoeklocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Betreft de matige grondwaterverontreiniging met barium. Verontreinigingen met barium worden veelvuldig, zonder aanwijsbare bron, aangetoond in de regio. De aangetoonde verontreinigingen in de grond liggen in de lijn van de verwachting en zijn middels het onderhavige noodzakelijk geacht, omdat eerder onderzoeksresultaten van een heterogeen verontreinigde ophooglaag zijn bevestigd.*

*Uit het historisch onderzoek blijkt dat de onderzoeklocatie onderdeel uitmaakt van een raamsaneringsplan [3] met als uitgangspunt een functiegericht sanering voor de functie wonen. Er zijn vooralsnog geen gegevens bekend van een ter plaatse uitgevoerde sanering.*

*Middels het uitgevoerde onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen sprake is van een leeflaag. Tevens is voldoende aangetoond dat op de locatie sprake is van een licht tot sterke verontreiniging tot een diepte van 2,0 m-mv, zoals aangegeven in het raamsaneringsplan en de bijbehorende beschikking. Ten behoeve van de herinrichting dient in overeenstemming met het raamsaneringsplan een detailplan te worden opgesteld en ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag.*

#### *Conclusie*

Uit het onderzoek naar de bodemkwaliteit van de planlocatie blijkt dat er op verschillende punten verontreinigingen zijn aangetroffen. Door sanering van deze verontreinigingen kan de locatie geschikt worden gemaakt voor de beoogde functies, waaronder wonen. Er zal conform de Wet bodembescherming een saneringsplan worden opgesteld dat ter goedkeuring voorgelegd dient te worden aan het bevoegd gezag.

### **5.9. Windhinder**

De beoogde nieuwbouwontwikkeling krijgt een hoogte van maximaal 26 meter. Ten zuiden hiervan bevindt zich de scheepsbouwloods van Oceanco met een hoogte van 33 meter. Ten westen beschikt Oceanco over een loods met een hoogte van 24 meter. Ten noorden, aan de overzijde van de Alblas, is sprake van een appartementencomplex met een hoogte van 28 meter.

Gelet hierop wordt de locatie als beschutte locatie beschouwd, op grond waarvan het niet noodzakelijk wordt geacht om een windhinderbeoordeling uit te voeren. Het bouwplan zal niet het hoogste gebouw in de omgeving zijn en wordt bij overheersende windrichtingen afgeschermd door andere bebouwing. Bij wind uit noordelijke en oostelijke richting ligt de nieuwbouwlocatie minder beschermt, maar aan deze zijde zal ook sprake zijn van lagere bouwhoogte.

Gelet hierop wordt niet verwacht dat sprake zal zijn van ontoelaatbare windhinder rondom de te realiseren bebouwing.

### **5.10. Niet gesprongen explosieven**

Aangezien Alblasserdam alsook de toentertijd alhier aanwezige scheepswerf in de laatste oorlog zijn gebombardeerd dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Op dit vlak is gebruik gemaakt van reeds voorhanden onderzoek dat is uitgevoerd bij de realisatie van de nieuwe scheepsbouwloods van Oceanco<sup>22</sup>.

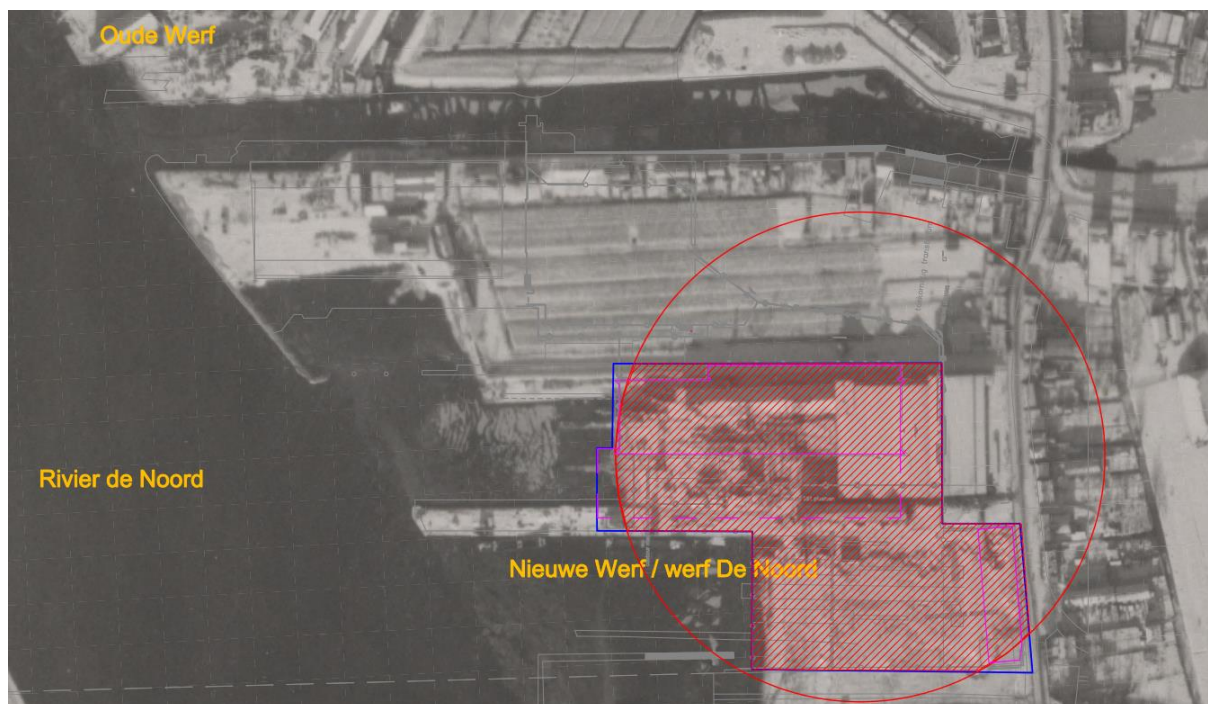
Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven ter plaatse van een gedeelte van de beoogde ontwikkelingslocatie niet kan worden uitgesloten. Verwezen

---

<sup>22</sup> T&A Survey, *Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven ter plaatse van de nieuwbouw Oceanco te Alblasserdam*, 0711GPR2644, 11 september 2011, bijlage 12



wordt naar figuur 8. Om die reden zal nader onderzoek plaatsvinden alvorens zal worden gestart met de bouw.



Figuur 8: Overzicht mogelijke aanwezigheid nge's (rode cirkel) bron: T&A Survey

### 5.11. Bezonnig

Voor wat betreft het aspect schaduwwerking en bezonnig bestaan er in Nederland geen landelijke wetten of normen voor bezonnig. De gemeente Alblasterdam hanteert beleidsmatig de zogenaamde TNO normen in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze komt op het volgende neer:

- Lichte TNO-norm: Tussen 19 februari en 21 oktober (8 maanden) minimaal 2 uur zon in de woonkamer;
- Streng TNO-norm: Tussen 21 januari en 22 november (10 maanden) minimaal 3 uur zon in de woonkamer

Voor de onderhavige ontwikkeling is de invloed van de nieuwe ontwikkeling op de omgeving in beeld gebracht middels een bezonningsstudie en bezonningsdiagrammen<sup>23</sup>. Uit de zonnestudie blijkt dat op bepaalde woningen aan de Zuiderstek sprake zal zijn van enige afname van bezonningsuren, maar dat nog steeds aan de streng TNO-norm voldaan kan worden. Dit is mede bereikt door de aanpassingen die zijn gemaakt op het ontwerp na gesprekken met directe omwonende en stakeholders.

<sup>23</sup> A3 Architecten, Zonnestudie TNO: invloed bezonnig en schaduwwerking Havengebied Alblasterdam 4 september 2023, bijlage 14

Naast de TNO-normen, zijn ook bezonningsdiagrammen opgesteld<sup>24</sup> om het effect van de bezonning gedurende het jaar inzichtelijk te maken in de tuinen van de woningen aan het Zuiderstek, voor de volgende tijdstippen:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijdstippen zijn gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur.

Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant.

Uit de bezonningsdiagrammen en effectenmatrix kan worden geconcludeerd dat het nieuwbouwproject invloed heeft op de naastgelegen woningen aan de Zuiderstek.

In maart, juni en september is in de ochtend (tot 12.00 uur) nauwelijks effect waarneembaar van het nieuwbouwproject. Tussen 12 en 15 uur is sprake van beperkte toename van schaduw bij de huisnummers 16, 18 en 20. Op 21 maart en 23 september is om 18.00 uur (20.00 uur op 21 juni) bij alle woningen sprake van volledige schaduwwerking in de tuinen.

Op 22 december is om 12.00 uur sprake van volledige schaduwwerking bij huisnummer 20 en een aanzienlijke toename van schaduw bij de huisnummers 14, 16 en 18.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat met name aan het einde van de dag het nieuwbouwplan schaduw werpt op de 6 naastgelegen woningen, waarbij het effect bij huisnummer 20 het grootst is. Ondanks dat het nieuwbouwproject een effect heeft op deze woningen neemt daarmee de bruikbaarheid van deze tuinen en terrassen niet onaanvaardbaar af.

Daarbij is niet meegewogen dat tussen de bestaande woningen en het nieuwbouwproject staan thans hoge bomen aanwezig zijn die in belangrijke mate reeds voor dezelfde schaduwwerking kunnen zorgen. Dit is niet meegewogen omdat de woningen in de winterperiode niet in het blad staan en dan dus een andere schaduwwerking hebben.

Al met al wordt deze toegenomen schaduwwerking als acceptabel beschouwd.

---

<sup>24</sup> A3 Architecten, *Zonnestudie: invloed bezonning en schaduwwerking Havengebied Alblasserdam 4 september 2023*, bijlage 15

## **6. Water en waterhuishouding**

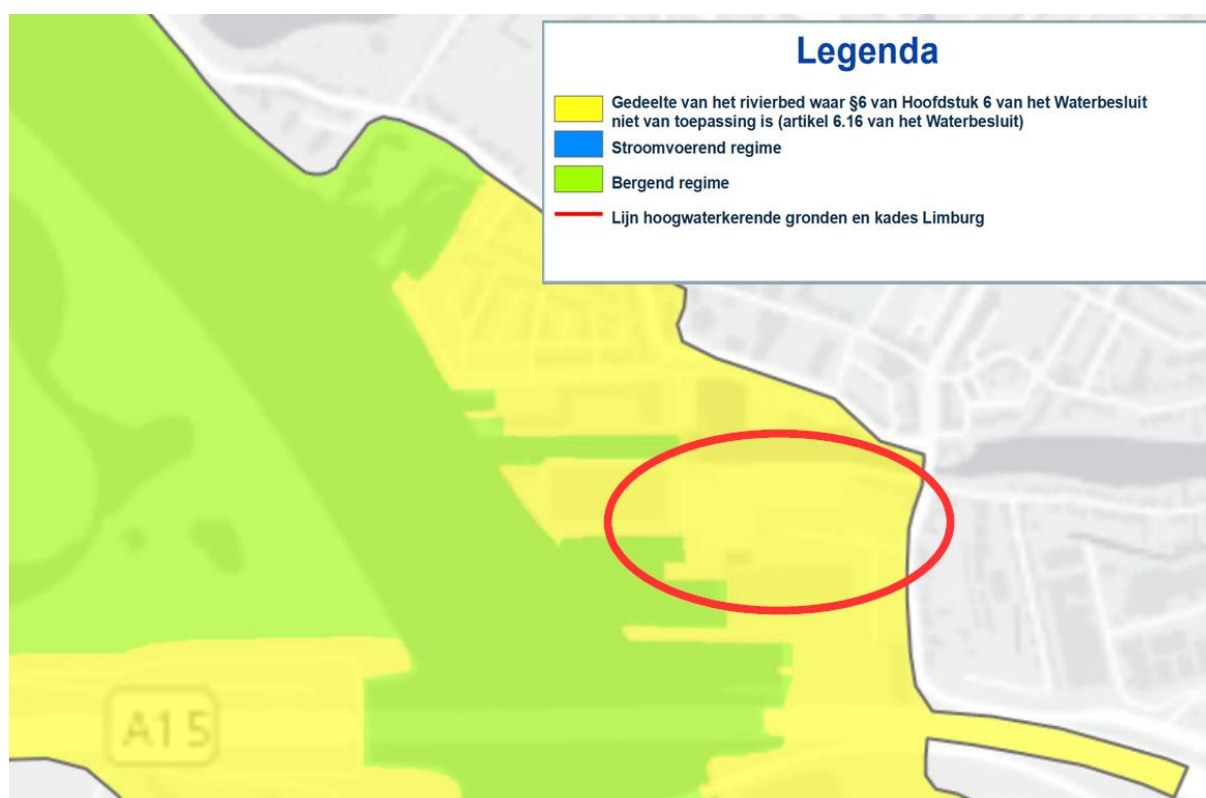
Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. In het kader van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### **6.1. Buitendijkse locatie**

De nieuwe woningen zullen buitendijks worden opgericht. Dit betekent dat de betrokken woningen niet ten laste van de polderstructuur zullen komen en dat het buiten de taak van het waterschap valt om voor de nieuwe woningen te voorzien in bescherming tegen overstroming en/of wateroverlast. Zie op dit vlak ook paragraaf 5.1.2 onder f van deze toelichting, waarin het overstromingsrisico en de mogelijke gevolgen daarvan nader zijn afgewogen.

### **6.2. De Noord**

Met het oog op het behoud van afdoende afvoer- en bergingscapaciteit worden er vanuit de Waterwet beperkingen gesteld aan het nieuwbouw en uitbreiding van gebouwen in het rivierbed van de grote rivieren. Op grond van de Waterwet geldt voor dergelijke ingrepen een vergunningplicht. In de Beleidsregels grote rivieren is nader uitgewerkt onder welke voorwaarden en beperkingen bouw en verbouw desalniettemin zou kunnen worden toegelaten. Blijkens de kaart bij deze beleidsregels valt de beoogde woningbouwlocatie niet onder het vergunningregime van de Waterwet. Verwezen wordt naar figuur 9.



Figuur 9: uitsnede kaart bij Beleidsregels grote rivieren, planlocatie rood omlijnd

### 6.3. Waterschap Rivierenland

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Rivierenland. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater;
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Plannen worden getoetst aan het beleid van het waterschap Rivierenland. In verband met de ontwikkeling van onderhavig bouwplan is een watertoets uitgevoerd. Hierna wordt op verschillende aspecten in verband met deze watertoets ingegaan.

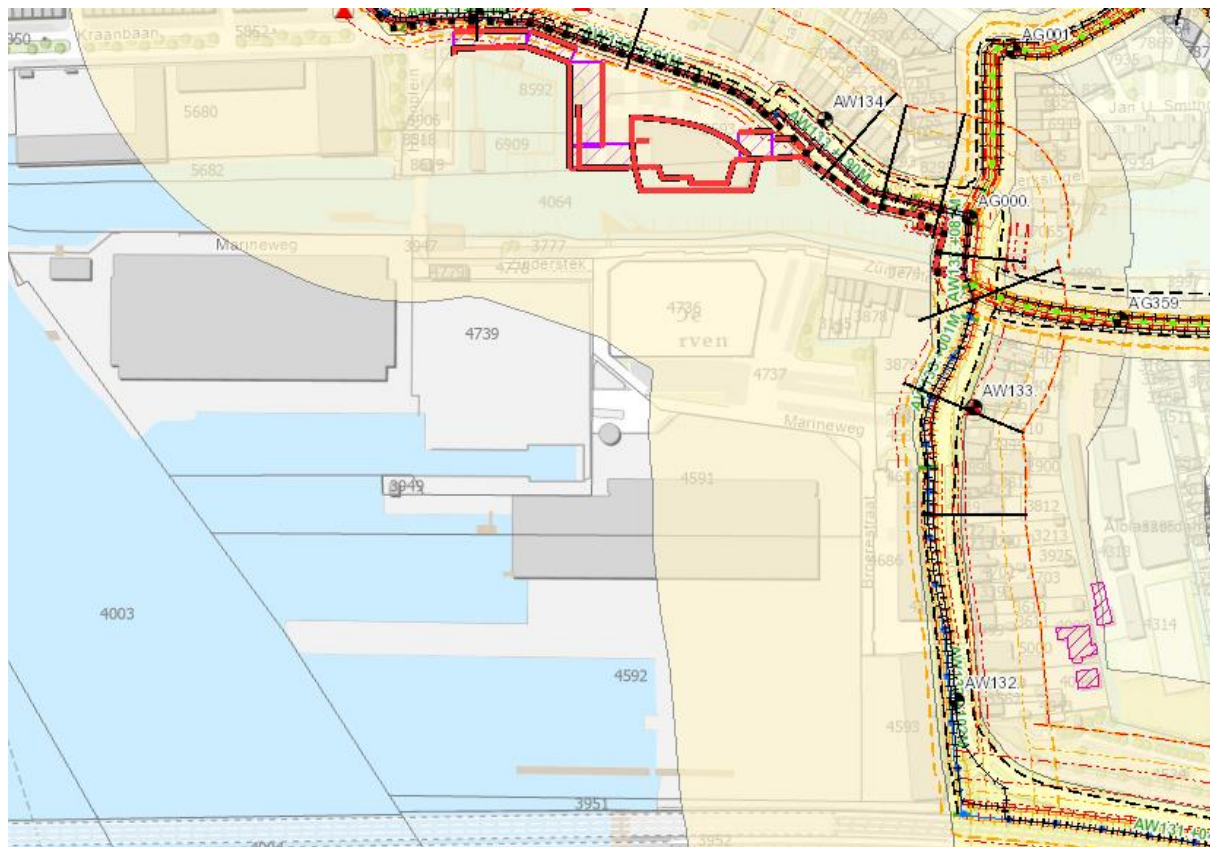
#### *Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen'*

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven ende opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen

tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit

#### *Legger waterkeringen*

De locatie is grotendeels gelegen in de beschermingszone van de waterkering ter plaatse van de Dam.



Figuur 10: uitsnede legger waterkeringen Waterschap Rivierenland

#### *Riolering door de kering*

Door de uitbreiding van de bebouwing zal meer communaal afvalwater worden aangeboden bij de RWZI. Met het Waterschap is de afspraak gemaakt dat toename van het aanbod afvalwater dient te worden gecompenseerd door afkoppeling van hemelwater elders (aanleg gescheiden stelsel). Verder mogen geen nieuwe / aanvullende rioleringsbuizen door de kering worden aangelegd. Dit betekent dat de huidige rioleringsbuis zal moeten worden vergroot indien de capaciteit daarvan onvoldoende zou blijken om ook de nieuwe ontwikkeling op aan te sluiten. Deze afspraken zijn opgenomen in het afsprakenkader "Samen door één buis".

Deze afspraken zijn nodig omdat het niet zonder meer mogelijk is om de transport- en zuiveringscapaciteit te vergroten.

### *Beoordeling*

De nieuwbouw zal worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Hemelwater afkomstig van daken en verharde terreinen zal worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Aangezien het huidige parkeerterrein ook al afwatert op het oppervlaktewater, zal elders in de gemeente worden gekozen voor realisatie van aanleg van gescheiden stelsels in het kader van het reguliere onderhoud en beheer.

De locatie is gelegen in buitendijks gebied, waardoor de versnelde afvoer van hemelwater geen belasting oplevert van het poldersysteem. Er zal gebruik worden gemaakt van niet uitlopende bouwmaterialen om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

Voor eventuele bouwwerkzaamheden in de beschermingszone zal een vergunning van het Waterschap vereist zijn. De krachtens de Waterschapsverordening geldende beschermingszones zijn overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.



## 7. Ecologie

### 7.1. Algemeen

In het kader van de Wet natuurbescherming dient in principe voorafgaand aan de realisatie van voorgenomen plannen onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. Ook dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele nadelige effecten van de plannen op deze waarden. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. Zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming zijn thans verankerd in de Wet natuurbescherming.

### 7.2. Soortenbescherming

Ten behoeve van onderhavig plan worden geen opstallen gesloopt of opgaande vegetatie verwijderd. Ook vormt het gebied geen onderdeel van Natuur Netwerk Nederland.

In de huidige situatie is sprake van verhard parkeerterrein. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd<sup>25</sup>. Het terrein is niet geschikt voor de vestiging van beschermde soorten en evenmin is dit bruikbaar om te fourageren. Er wordt geen rekening gehouden met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.

### 7.3. Stikstof

Gelet op de ligging ten opzichte van stikstofgevoelige (delen van) beschermde natuurgebieden is stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd<sup>26</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat geen relevante depositie zal optreden.

---

<sup>25</sup> Blom Ecologie, *Quickscan Wet natuurbescherming Zuiderstek ong. te Alblasserdam, Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming*, 2 november 2022, 2022-1119, Bijlage 8

<sup>26</sup> Kuiper, *Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied*, 30 mei 2023, 621.101.41, bijlage 9



## 8. Archeologie en cultuurhistorie

### 8.1. Algemeen

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Voor 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met 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. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

### 8.2. Archeologie

Blijkens archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd op naastgelegen gronden<sup>27</sup>, wordt rekening gehouden met archeologische vondsten op een diepte van circa 1,20 -NAP, hetgeen neerkomt op een diepte van circa 2,80 -MV.

Het bouwplan gaat niet uit van de realisatie van kelders op die diepte en ook kabels en leidingen zullen op een geringere diepte worden aangebracht. Wel zullen funderingspalen worden aangebracht op een diepte van meer dan 2,80 m -MV. Op dat vlak is evenwel een verstoring van de aanwezige archeologische waarden tot 5% van het oppervlak aanvaardbaar. Hier zal het bouwplan aan kunnen voldoen. De bescherming van de op deze grotere diepte aanwezige verwachtingswaarde is in de planregels geborgd.

### 8.3. Cultuurhistorie

Bij een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn in het plangebied.

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

---

<sup>27</sup> Arnicon, *Archeologisch onderzoek Haven Zuid te Alblasserdam, waarderend booronderzoek*, RAPPORT A10-102-J, februari 2012, bijlage 10

### Geografische waarden

De meeste landschapstypen in Zuid-Holland zijn niet bijzonder zeldzaam. Ze scoren daardoor, bij voldoende gaafheid en samenhang, doorgaans niet hoger dan 'redelijk hoge waarde'.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland kan worden opgemaakt dat de Noord en de Alblas als waardevolle geografische landschapselementen worden aangemerkt. Verwezen wordt naar figuur 11.

De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op deze lijnstructuren. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 11: uitsnede provinciale waardenkaart.

### Bouwkunst

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van historische bouwkunst. Er zijn ook geen gebouwen aangemerkt als monument door rijk, provincie of gemeente. Voor een klein gedeelte is de locatie gelegen in een molenbiotop. Echter met onderhavige ontwikkeling worden geen bouwhoogten toegelaten welke dit molenbiotop aantasten. Tot slot is sprake van beschermd stadsgezicht. Op dit aspect is ingegaan in paragraaf 3.5.4.

## **9. Uitvoerbaarheid**

### **9.1. Economische uitvoerbaarheid**

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een realisatie- en koopovereenkomst afgesloten. De ontwikkelaar heeft ervaring met ontwikkelingen als de onderhavige en is in staat om het plan te realiseren. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

#### **9.1.1. Grondexploitatie**

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit als het onderhavige tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzonder omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde nu de ontwikkeling plaatsvindt op gemeentelijk eigendom en er met de initiatiefnemer een realisatie- en koopovereenkomst is gesloten op basis waarvan vergoeding plaatsvindt van de gemeentelijke exploitatiekosten.

#### **9.1.2. Planschade**

Een aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. De feitelijke situatie is daarbij niet van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Als er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu, het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden

beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de eigenaar gesloten koopovereenkomst. Op deze wijze is verzekerd dat eventueel planologisch nadeel niet ten laste van de gemeente zal blijven.

## **9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **9.2.1. Bijeenkomst**

Op 5 juli 2022 en 13 oktober 2022 hebben een tweetal informatiebijeenkomsten plaatsgevonden waar het beoogde plan voorgesteld is aan omwonenden en belanghebbenden. Daarnaast is er over het plan ook overleg gevoerd met Oceanco en de Veiligheidsregio.

### **9.2.2. Vooroverleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Een concept van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg toegezonden aan overlegpartners. De ontvangen opmerkingen en voorgestelde aanvullingen zijn in deze toelichting opgenomen in de volgende paragrafen.

#### Provincie Zuid-Holland

De woningen staan nog niet in de juiste categorie van de woningprogrammering. De aantallen maken daarmee nog geen deel uit van een door GS-aanvaarde visie, maar staan nog in de reservecategorie. In de volgende ronde voor de woningprogrammering moeten deze woningen daarom meegenomen worden in een categorie van plannen die wel aanvaard worden. Wanneer de woningen geen deel uitmaken van een aanvaarde woonvisie is de ladder voor deze woningen nog niet doorlopen op het onderdeel behoefte.

*Het programma past binnen het regionale programma Drechtsteden, zie paragraaf 3.4.1. en 3.4.2.*

Het plan voorziet in 152 woningen. Aangegeven wordt dat er ook sociale woningen worden opgenomen. Hier wordt genoemd dat het om 60 sociale woningen gaat (koop/huur). In artikel 6.10 lid 2 is opgenomen 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, voorziet in voldoende sociale huurwoningen.' In de herziening van de verordening die nu ter inzage ligt, wordt dit concreter gemaakt: 30%. Let hierbij op dat het alleen gaat om sociale huurwoningen en koopwoningen daarin niet meegeteld worden.

*Het plan voorziet in 60 sociale woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur. Dit is in absolute cijfer circa 45 sociale huur en 15 sociale koop. Voor de bepaling van absolute aantallen wordt aan de hand van dit percentage wordt rekening gehouden met de reguliere afrondingsregels.*

Bij sociale woningen moet worden uitgegaan van een lagere parkeernorm. In principe geldt hier 0,7 parkeerplaatsen per woning voor, tenzij op basis van lokale data duidelijk is dat een hogere parkeernorm noodzakelijk is.

*Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2 en 4.1.2. Gelet op de omgeving wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning, waarbij nadien ook kan worden overwogen om de beschikbare parkeerruimte anders in te delen, mocht de parkeervraag in de praktijk anders liggen dan thans wordt geprognosticeerd. Dit is in overeenstemming met het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik.*

Op basis van artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering van de Verordening Ruimte moet een bestemmingsplan inzicht geven in de risico's van klimaatverandering. Dit betreft de aspecten wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en bodemdaling. Nog niet al deze aspecten worden belicht in het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan moet hier dus nog op worden aangevuld.

*Dit is gebeurd, verwezen wordt naar paragraaf 3.4.3, 3.4.4 en 3.5.6*

Het plangebied valt binnen de aanduiding bedrijventerrein en watergebonden bedrijventerrein op kaart 20 'bedrijventerreinen' van de omgevingsverordening. Dat betekent dat er een compensatieplicht voor bedrijventerrein zou gelden. In de praktijk ligt hier echter nu al geen bedrijventerreinenbestemming meer op, maar een 'Centrum - uit te werken' bestemming.

*Dit is correct, verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2, bij artikel 6.12 van de Verordening ruimte.*

In het onderdeel bedrijven en milieuzonering wordt ingegaan op de afstanden van de woningen ten opzichte van de scheepswerf die categorie 5.1 is. Daarvoor geldt een richtafstand van 500 meter voor geluid. Dat wordt 'opgelost' met het verlenen van de hogere waarden. Maar hoe zit het met de richtafstanden voor de andere aspecten (geur, stof en gevaar)?

*Verwezen wordt naar paragraaf 5.2*

In de verordening is een nieuw artikel opgenomen: 'kansen voor biodiversiteit' (art. 6.10h): 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.' Hier is in het bestemmingsplan nog geen invulling aan gegeven.

*De mogelijkheden binnen het plangebied zullen waar mogelijk worden benut, verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2.*

#### Waterschap Rivierenland

Door het waterschap Rivierenland is aangegeven dat bouwen op deze locatie mogelijk is mits de beleidsregels ten aanzien van waterkeringen in acht worden genomen

*Hier zal aan worden voldaan.*

Bouwen op deze locatie wordt in principe ontraden vanwege de ligging in buitendijks gebied. De waterstand bij norm (WBN) is hier 3,62 meter. Het projectgebied ligt rond de 2,5 meter tot 3 meter. Toekomstige bewoners zijn dan ook niet beschermd tegen hoogwater. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt volledig bij de gemeente zelf.

*Dat wordt gebouwd in buitendijks gebied is bekend. De locatie is door Rijkswaterstaat echter vrijgesteld van het zogenaamde ruimte voor de rivier beleid. Zie hiervoor paragraaf 6.1. Gelet op de locatie zal een dreigende overstroming enige tijd vantevoren kunnen worden aangekondigd zodat bijvoorbeeld de lagere bouwlagen kunnen worden ontruimd. De nieuwbouw biedt daarbij hogere bouwlagen om in geval van hoogwater naartoe te kunnen vluchten.*

Riolering door kering – We staan niet toe dat er een extra buis door de kering komt wanneer de huidige diameter van het rioleringsstelsel vergroot moet worden. De huidige rioleringsbuis zal dan vergroot moeten worden. Er wordt gevraagd gebruik te maken van het ‘Samen door één buis’ beleid.

*Verwezen wordt naar paragraaf 6.3*

Als extra afvalwater wordt toegevoegd aan het rioleringssysteem is het van belang dat dit evenredig verminderd wordt door middel van afkoppelprojecten op andere locaties van hetzelfde betalingssysteem.

*Met dit project zal alleen communaal afvalwater worden aangekoppeld. Hemelwater zal niet worden aangekoppeld op het riool.*

#### Gasunie

Door Gasunie zijn geen opmerkingen gemaakt.

#### **9.2.3. Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens tezamen met alle bijlagen zes weken ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant en de gemeentelijke website. Eenieder heeft dan binnen deze zes weken de tijd een zienswijzen in te dienen.

Het ontwerp plan heeft van 5 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het definitief vastgestelde plan. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een overzicht wordt verwezen naar de Nota van beantwoording van zienswijzen en wijzigingen, welke als bijlage 19 bij deze toelichting is gevoegd.

## Bijlagen

- Bijlage 1 – Uitgangspunten beeldkwaliteit
- Bijlage 2 – Onderzoek verkeer
- Bijlage 3 – Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek industrielawaai en wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek dezonering
- Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek brandweersirene
- Bijlage 7 – Bodemonderzoek
- Bijlage 8 – Ecologische quick-scan
- Bijlage 9 – Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 10a – Waarderend booronderzoek archeologie
- Bijlage 10b – Inventariserend veldonderzoek met boringen archeologie
- Bijlage 10c – Toetsing archeologisch onderzoek
- Bijlage 11 – Advies omgevingsveiligheid OZHZ
- Bijlage 12 – Onderzoek niet gesprongen explosieven
- Bijlage 13 – Parkeerbalans
- Bijlage 14 – Zonnestudie TNO
- Bijlage 15 – Zonnestudie tuinen
- Bijlage 16 – Besluit hogere grenswaarden geluid (Industrielawaai en wegverkeerslawaaï)
- Bijlage 17 – Reactie Kuipercompagnons op zienswijze Rijkswaterstaat
- Bijlage 18 – Parkeerdrukonderzoek
- Bijlage 19 – Nota beantwoording van zienswijzen