

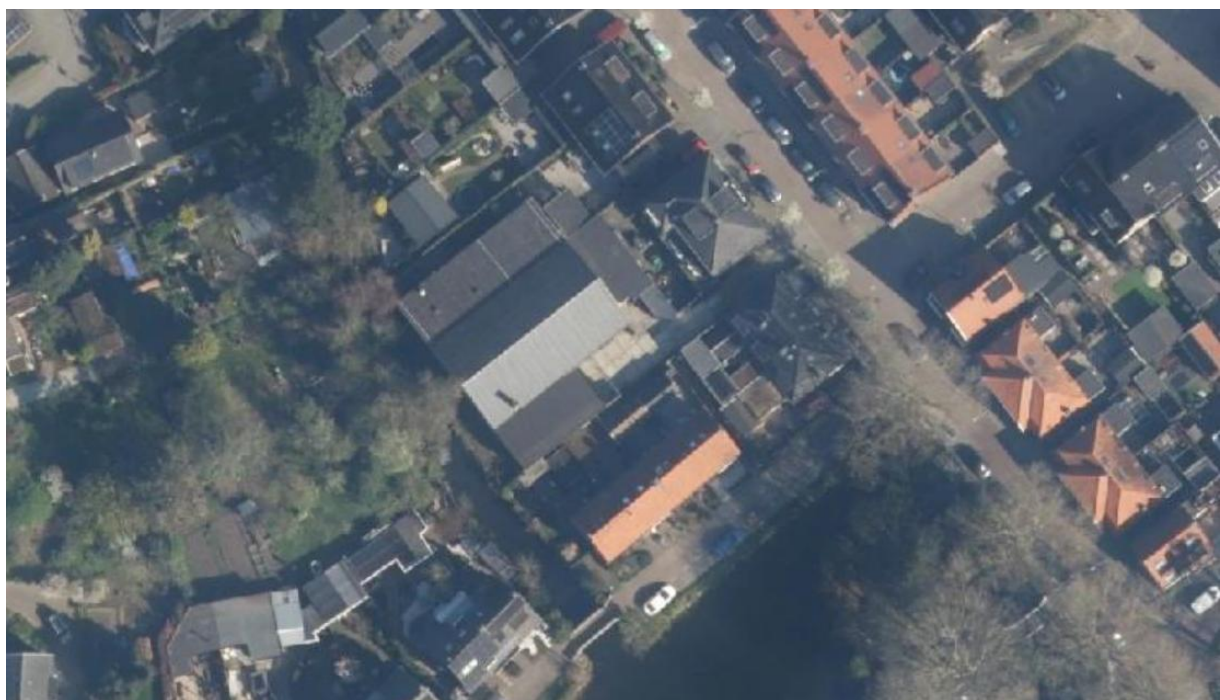


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Fop Smitstraat 48’



Toelichting bestemmingsplan

'Fop Smitstraat 48'

Opgesteld door:

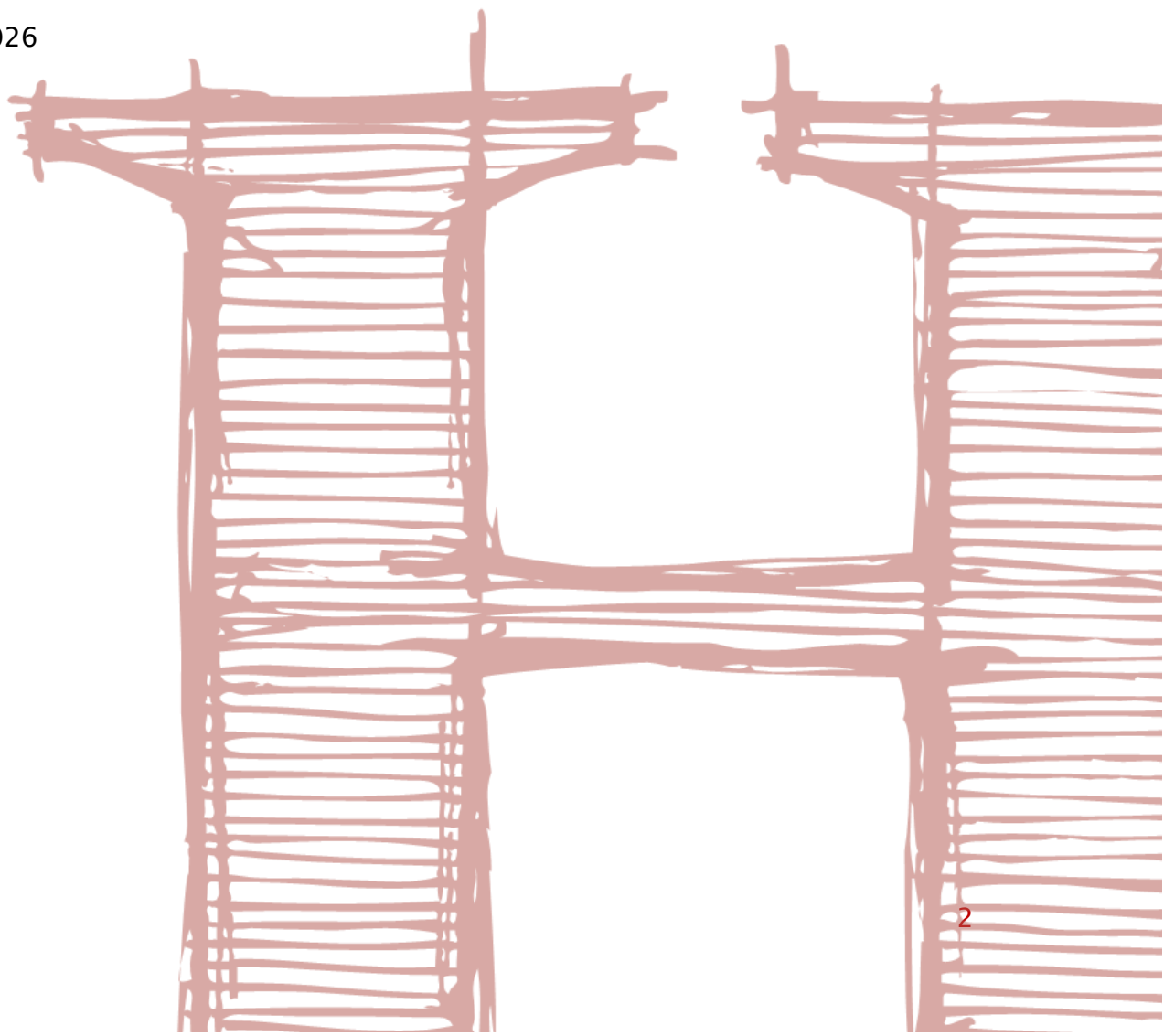
Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967GB Langerak

Identificatie:

NL.IMRO.0482.BPFopSmitstr48-VG01

Datum:

09-03-2026



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Locatie.....	5
2. Planbeschrijving.....	7
2.1 Gebiedsanalyse.....	7
2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	9
2.3 Beoogde situatie	10
3. Beleidskader.....	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. Omgevingsaspecten	23
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.2 Duurzaam bouwen.....	25
4.3 Geluid.....	26
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.6 Bodem	31
4.7 Flora en fauna.....	33
4.8 Water.....	35
4.9 Externe veiligheid	39
4.10 Technische infrastructuur	43
4.11 Vormvrije MER-beoordeling.....	44
4.12 Provinciale milieubelangen.....	46
5 Economische uitvoerbaarheid	47
6 Juridische planbeschrijving.....	48
6.1 Inleiding	48
6.2 Bestemmingen.....	48
7 De procedure	49
7.1 Reacties vooroverleg	49
7.2 Zienswijzen.....	49

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Tekeningen, impressies, zonnestudie	Bureau Rozendaal	25070	20-03-2025
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	De Roever Omgevingsadvies	20251691.v01	19-02-2026
3	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek (incl. asbest)	Inventerra	20-2393-R01JV	23-04-2021
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2025-1943	15-01-2026
5	Stikstofdepositieonderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20251690.v01	22-01-2026
6	Nota van Beantwoording	Gemeente Alblasterdam	-	-
7	Nota van Zienswijzen	Gemeente Alblasterdam	-	-

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie is gelegen aan de Fop Smitstraat 48, 2953 XG in Alblasserdam. Binnen het planperceel is in de uitgangssituatie een bedrijf gevestigd in achtererfgebied van een woonlint. De omgeving van het planperceel heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. De initiatiefnemer wenst de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en binnen het plangebied twee woningen te realiseren. Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' uit 2015 van kracht (nu tijdelijk onderdeel van het Omgevingsplan). Het oprichten van woningen binnen de geldende bedrijfsbestemming is niet mogelijk volgens de regels van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan in de beoogde functiewijziging kan worden voorzien. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal het geldende bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

Het initiatief is reeds overlegd met de gemeente Alblasserdam. Per brief van 10 augustus 2021 heeft de gemeente via een beoordeling van een concept omgevingsvergunningaanvraag (Z-21-386606) aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden bereid is om aan de beoogde ontwikkeling medewerking te verlenen. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan in 2022-2023 ter inzage gelegen. Sindsdien heeft de locatie een nieuwe eigenaar verkregen en is mede naar aanleiding van de zienswijzen besloten om het plan te optimaliseren van twee vrijstaande woningen naar een twee-onder-een-kapvolume (zie ook paragraaf 2.3 & 7.2).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging naar een woonbestemming waardoor de realisatie van een twee-onder-een-kapvolume planologisch mogelijk wordt. Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan kunnen de benodigde vergunningen/meldingen voor de bouw van de woningen worden verleend. In onderliggende toelichting worden de plannen beschreven en worden de milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden beoordeeld.

1.2 Locatie

De planlocatie bevindt zich aan de noordwestzijde van de kern Alblasserdam. Kadastraal is de locatie bekend als Alblasserdam, sectie A, nummer 7062. Het planperceel bedraagt circa 715 m². Op onderstaande kaart wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Afbeelding 1: Kadastraal perceel

2. Planbeschrijving

2.1 Gebiedsanalyse

De Alblasserwaard is vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden aangewezen als Belvédèregebied en TOP-gebied. Het molencomplex van Kinderdijk heeft een status als Unesco-werelderfgoed en kroonjuweel. Kenmerkend voor het cultuurhistorische karakter zijn de structuren van waterlopen, linten, kades, dijken en weteringen. Van oudsher bevindt de bebouwing in het gebied zich tussen de dijk en de wetering. Karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied zijn: het contrast tussen de landschappelijke openheid, graslanden, het fijnmazige slotenpatroon en de historische bebouwingsstructuren.

De ontstaansgeschiedenis van de kern Alblasserdam hangt sterk samen met de watergerichte bedrijvigheid in de omgeving. De ligging van de kern aan het water maakte dat Alblasserdam regelmatig onder water liep. Sinds de aanleg van de poldermolens van de Kinderdijk, later vervangen door gemalen, is de kern beschermd tegen overstromingen. De Noord en de Lek vormen bij Ridderkerk de Nieuwe Maas. De Noord is een belangrijke verbindingroute voor binnenscheepvaart tussen de haven van Rotterdam en het achterland. Van oudsher is in Alblasserdam veel scheepvaart gevestigd geweest. Door de ligging aan de rivier was de kern een interessante vestigingsplaats voor industrie.

De kern Alblasserdam is ontstaan op een dam aan de rivier de Alblas. Het historische stratenpatroon volgt de stroomgordel van de Noord en de Alblas. Alblasserdam kent twee historische kernen: aan de Dam ontstonden handelsactiviteiten en rond de kerk aan de Kerkstraat ontstond een bebouwingkern. Het gebied rondom de Dam is uitgegroeid tot stedelijk industriegebied met voorzieningen en maritieme bedrijvigheid. Rond de Kerkstraat heeft zich een dijkdorp ontwikkeld met bijbehorende bebouwing en kleinschalige voorzieningen. Alblasserdam is één van de weinige dijkdorpen binnen de Drechtsteden waar het historische karakter herkenbaar bewaard is gebleven. Als gevolg van gevechten in 1940 is een deel van het historisch centrum verwoest. De bebouwing aan de Kerkstraat en de dijkbebouwing langs de Noord zijn grotendeels bewaard gebleven. Het historische deel van Alblasserdam is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. De kern heeft een kleinschalige, groene en dorpse structuur. Binnen de kern Alblasserdam zijn woonfuncties, voorzieningen en bedrijvigheid overwegend ruimtelijk van elkaar gescheiden. Er vindt weinig functiemenging plaats. Alleen langs de historische dijklinten zijn een aantal bedrijven gevestigd tussen de woonfuncties. Binnen de kern werd hoofdzakelijk langs de dijken verder uitgebreid. Er werd vrijwel uitsluitend vrijstaand gebouwd. Hierdoor ontstond een open bebouwingsstructuur met bebouwde dijklinten en veel zichtlijnen naar dijk, rivier en polderlandschap. Sinds het begin van de 20^e eeuw heeft verdichting plaatsgevonden en zijn meer projectmatige uitbreidingswijken buiten de dijkstructuur gerealiseerd.

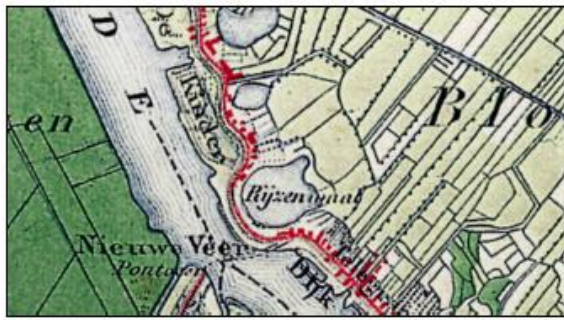
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Alblasserdam, achter het dijklint West-Kinderdijk. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonwijk 'Nieuw-Kinderdijk'. De wijk is één van de eerste uitbreidingswijken van kern buiten de historische lintstructuur uit de jaren '30-'50. Het perceel ligt op de grens tussen het

historische dijklint aan de West-Kinderdijk aan de zuidwestzijde en de uitbreidingswijk 'Nieuw-Kinderdijk' aan de noordoostzijde. Binnen het planperceel is sinds omstreeks 1950 bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bedrijfsterrein bevindt zich aan de achterzijde van de huidige rijwoningen, op het achter terrein van de woning aan de Fop Smitstraat, en wordt ontsloten door middel van een eigen uitrit naar de Fop Smitstraat.

Volgens het bestemmingsplan zijn binnen het bedrijfsgebouw activiteiten toegestaan met een lichtere milieubelasting (maximaal milieucategorie 2). De aanliggende dijkstructuur is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Op de dijk liggen historische vrijstaande woningen met diepe achtertuinen. Met het herontwikkelen van een grootschalige bedrijfsbestemming naar een woonfunctie in een dorpse woonwijk wordt aangesloten op de functies en structuur van de omgeving.



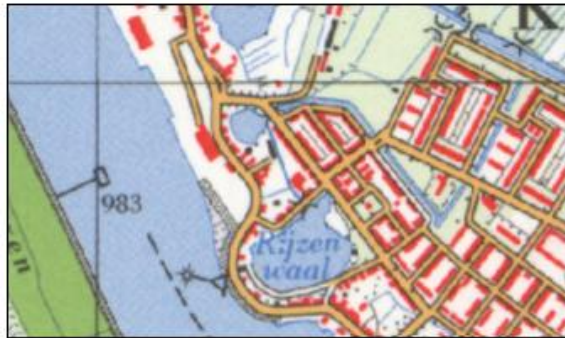
Afbeelding 2: Omgeving plangebied



1900



1950



1980



2020

Afbeelding 3: Situatie door de tijd

2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Centraal in het stedenbouwkundige beleid staat dat de huidige karakteristiek en de bestaande kwaliteiten van het landschap behouden blijven. De belangrijkste structuurbepalende randvoorwaarden van het gebied zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Alblasserdam 2040' en de 'Welstandsnota Alblasserdam' uit 2014.

De stedenbouwkundige karakteristiek van de kern Alblasserdam wordt grotendeels bepaald door de ligging tussen rivier en polder. Het historische dijklint en de historische woonkern rondom de Kerkstraat hebben een groene en dorpsse structuur. Dit deel van de kern is aangemerkt als Beschermd dorpsgezicht. Voor deze gebieden zijn bijzondere welstandscriteria ('standaard-plus') van toepassing waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. Het karakter van het kleinschalige en historische dorp aan de rivier met doorzichten naar het achterland is de belangrijkste structuurdrager. Het planperceel bevindt zich in de eerste uitbreidingswijk van de historische kern. Dit deel ligt buiten het beschermd dorpsgezicht. Voor de woonwijk geldt het 'standaard' welstandsniveau.

In het welstandsbeleid is per wijk beschreven welke elementen de stedenbouwkundige samenhang van de wijk vormen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een collectieve buurt 'Nieuw Kinderdijk' bestaande uit arbeiderswoningen opgericht omstreeks 1930 - 1950. Kenmerkend voor de buurt is de ruimtelijke samenhang van bebouwing. De samenhang bestaat uit een stedenbouwkundige structuur met smalle straten, ondiepe voortuinen, weinig openbaar groen, detaillering in de toegepaste architectuur waarin de rijstructuur wordt benadrukt. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het bestaande bebouwingsritme van detaillering, bouwvorm, massa en dakvlak van omliggende woningen. Uit de kenmerkende structuur volgen regels per wijk waar een ontwerp

voor nieuwe bouwwerken aan wordt getoetst. Belangrijke bepalende stedenbouwkundige elementen zijn onder meer: open hoeken, smalle straten, zadeldaken, rode keramische pannen, lange lijnen in het straatbeeld, sober en functioneel gevelbeeld. Specifiek voor de wijk 'Nieuw- Kinderdijk' is daaraan toegevoegd: smalle straten met Delftse stoepen, lange lijnen in het straatbeeld, zadeldaken met rode of grijze keramische dakpannen. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze dienen aan te sluiten bij bestaande halfopen bouwblokken en de architectonische karakteristiek. Nieuwe bebouwing dient daarbij de ritmiek van schoorstenen en dakkapellen aan te houden en aan te sluiten bij de bestaande plasticiteit. Aanbouwen of bijgebouwen in zijstroken op koppen van rijen worden niet toegestaan.

Door aan te sluiten op de welstandcriteria uit het beeldkwaliteitsplan wordt de inpasbaarheid van een ontwikkeling binnen de karakteristiek van het landschap geborgd. In de volgende paragraaf worden de welstandcriteria in relatie tot de beoogde ontwikkeling nader uiteengezet.

2.3 Beoogde situatie

Voor de ontwikkeling is een planstudie opgesteld waarin de twee woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapvolume zijn weergegeven. Met de inrichtingsschets is op de volgende wijze invulling gegeven aan de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria voor de collectieve woonwijk 'Nieuw-Kinderdijk'.

Situering

De planlocatie bevindt zich ten westen van de in de jaren '50 gerealiseerde woonstraat Fop Smitstraat met samenhangende rijbebouwing en ten oosten van het historische dijklint aan de West- Kinderdijk. De dijken zijn de belangrijkste structuurdragende landschapselementen in het gebied. De bebouwingsstructuur van het dijklint bestaat uit woningen met veel doorzichten en ruime achtertuinen. De bebouwing aan het dijklint Oost-Kinderdijk varieert sterk in architectuur en detaillering. De bebouwing aan de aanliggende arbeiderswijk 'Nieuw-Kinderdijk' kenmerkt zich door lange lijnen en functionele architectuur.

Met de realisatie van een twee-onder-een-kapvolume wordt een logische overgang tussen het dijklint met overwegend individuele vrijstaande woningen en de collectieve woonwijk gerealiseerd. Door de bouwwijze worden de voor het dijklint kenmerkende doorzichten van en naar de dijk teruggebracht. Waar de kolossale bedrijfsloods hier momenteel afbreuk aan doet. Met de situering aan de voorzijde van de kavel ('Delftse stoep') en de aanleg van een gedeeld voorerf wordt aangesloten bij de karakteristiek van de collectieve woonwijk 'Nieuw-Kinderdijk'.

Hoofdvormen van het bouwwerk

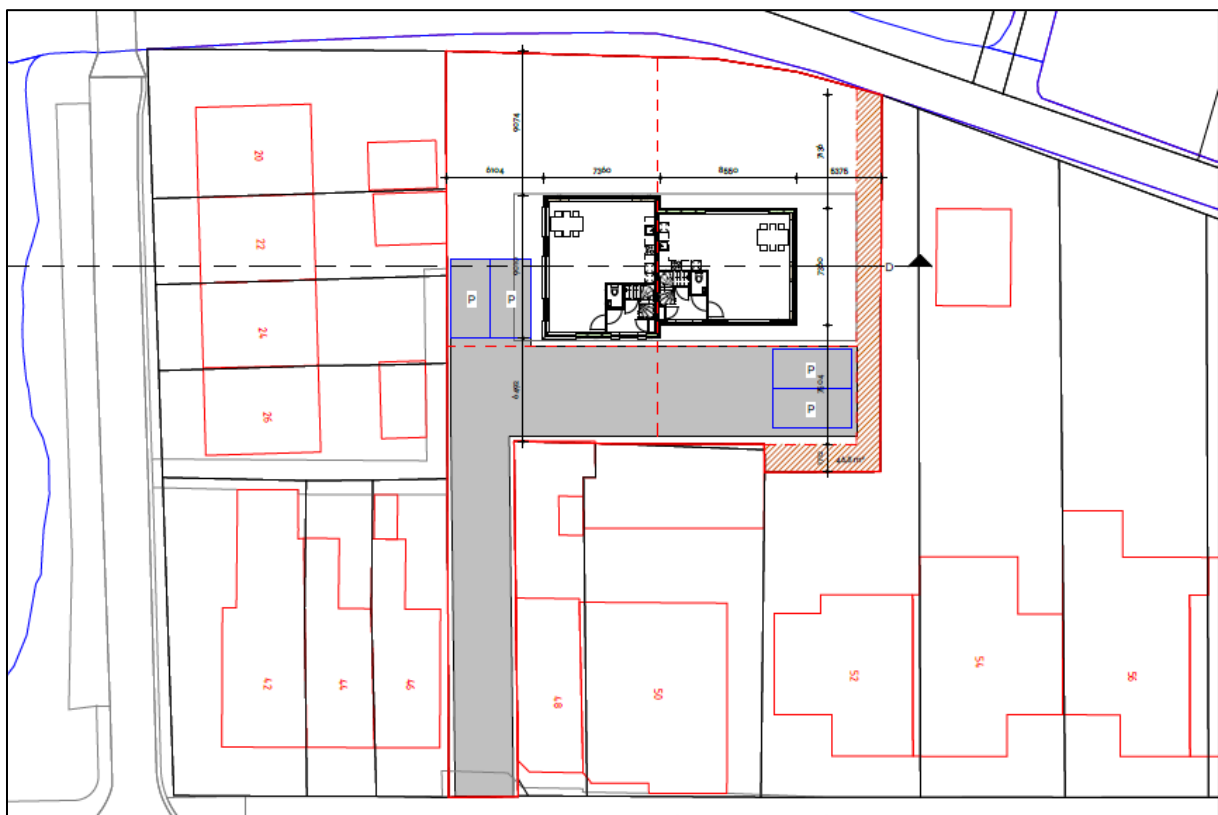
De woningen sluiten aan op de aanliggende bebouwing aan het dijklint. Met de functionele vormgeving, oriëntatie en kleurgebruik wordt aangesloten bij aan de aanliggende woningen aan de Fop Smitstraat. De nieuwe bebouwing beschikt over een bouwlaag en een kap. De beoogde bouwhoogte en goothoogte passen binnen de maximale maatvoering van het bestemmingsplan.

Gevelaanzicht

Met het aanzicht van de woningen wordt onder meer wat betreft de geleding van de gevel aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van de aanliggende collectieve woonwijk.

Materialisatie, detaillering en uitvoering

In kleur- en materiaalgebruik en in detaillering wordt aangesloten bij de omgevingskarakteristiek van de aanliggende collectieve woonwijk. Er is sprake van een ingetogen vormgeving en een landelijke uitstraling. Binnen het terrein wordt een collectief woonerf gerealiseerd. Door de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar een woonperceel met tuin vindt een uitbreiding plaats van het areaal groen en neemt de bebouwde oppervlakte af. De aard van de ontwikkeling leidt tot een meerwaarde voor groen en de waterhuishouding.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie

Verkeer en parkeren

In de beoogde situatie zal de aanbouw van de bestaande woning aan de Fop Smitstraat 48 worden gesloopt. Hierdoor zal in de beoogde situatie geen sprake zijn van een uitkragende luifel en vervalt de huidige tweede toegangsdeur naar de woning op de toekomstige perceelsinrit. Op eigen perceel zullen 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. Binnen het collectieve woonerf is voldoende ruimte om te keren. Het gedeelte vóór de voorgevels van de woningen wordt gerealiseerd als privaat terrein. De verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie voor twee woningen is marginaal en inpasbaar in het heersende verkeersbeeld.

Conclusie

Met het inrichtingsplan wordt betoogd de situering en oriëntatie van bebouwing aangesloten bij de algemene welstandscriteria en aanvullende gebiedscriteria voor de woonbuurt 'Nieuw-Kinderdijk'. De detaillering, kleur- en materiaalgebruik zal eveneens aansluiten op de omgevingskarakteristiek. Het realiseren van de woningen conform de planstudie past binnen de voorwaarden uit het welstandsbeleid.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen, geeft richting op vier prioriteiten en maakt keuzes. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De ontwikkeling van twee woningen binnen de bebouwde kom van Alblasserdam is kleinschalig van aard en is niet strijdig met het Rijksbelang. De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening heeft de minister voor een beperkt aantal onderwerpen algemene regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van het Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen, niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de ruimtelijke hoofdstructuur. De beoogde ontwikkeling maakt de ontwikkeling

van een tweetal woningen mogelijk binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 6 Bro. Ter hoogte van het plangebied gelden bouwbeperkingen voor de aanleg van hoge bouwwerken (boven de 90 meter t.o.v. NAP) als gevolg van de werking van militaire radarstations. Binnen het plangebied worden geen hoge bouwwerken mogelijk gemaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Vanaf 1 april 2019 zijn de Zuid- Hollandse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in werking getreden. Binnen het huidige omgevingsbeleid is het sectorale beleid samengevoegd in één digitaal raadpleegbaar systeem. In de Omgevingsverordening vinden de ruimtelijke structurele beleidsopgaven uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd augustus 2021) doorwerking.

De centrale doelstelling van het provinciale omgevingsbeleid bestaat uit het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De kwaliteit van het landschap kan worden bepaald op basis van een aantal beoordelingsniveaus. Dit zijn de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. In de provinciale kwaliteitskaart worden deze samengevat in één integrale kaart. Voor het hele grondgebied uiteengezet welke kenmerken (richtpunten) belangrijk zijn voor een gebied. De gebiedsprofielen bieden een handvat om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling is. Afhankelijk van de invloed van een ontwikkeling op de bestaande gebiedsidentiteit en er sprake is van 'inpassen', 'aanpassen' of 'transformeren', zijn er mogelijk aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de gebiedskwaliteit te versterken.

Het plangebied bevindt zich in het bestaand stad- en dorpsgebied. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie is gericht op een concentratie van bebouwing en voorzieningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Door het bundelen van investeringen in het stedelijk gebied, blijft de kwaliteit behouden en versterkt. De provincie beoogt om het bestaande stads- en dorpsgebied beter te benutten door middel van verdichting, herstructurering en transformatie. Tegelijkertijd streeft de provincie naar het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving binnen de bebouwde ruimte.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van de Omgevingsverordening mogelijk na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan een ontwikkeling dient ook op regionale schaal zowel in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte te zijn. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestaande stedelijke structuur dienen bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Ontwikkelingen dienen te passen binnen de met elkaar samenhangende ruimtelijke elementen en functies die het gebied in de loop der tijd hebben vormgegeven en de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.

De kern Alblasserdam is een groen en besloten dijkdorp in een open rivierdeltalandschap. Het dijklint vormt een belangrijk structuurbepalend element voor de opbouw van de huidige kern. Het plangebied maakt volgens de Omgevingsvisie Zuid- Holland onderdeel uit van het bestaand Stads- en dorpsgebied. Beleidsuitgangspunten voor dergelijke gebieden zijn het behouden en versterken van de ruimtelijke karakteristiek. De omgeving van het plangebied heeft een compacte en kleinschalige, dorpse karakteristiek.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bedrijfslocatie binnen een woongebied gesaneerd en getransformeerd in een woonfunctie. De beoogde ontwikkeling past wat betreft de aard en schaal in de bestaande structuur. Er worden immers lintwoningen gerealiseerd, als inbreidingslocatie binnen een woongebied. Er is sprake van een ontwikkeling welke inpasbaar is in de bestaande karakteristiek (kwaliteitscategorie: 'inpassen'). De wijze waarop met de planstudie is aangesloten op de omliggende bebouwingsstructuur, is reeds uitvoerig beschreven in hoofdstuk 2. Ter hoogte van het plangebied zijn geen bijzondere beschermingscategorieën van toepassing zoals de zogenaamde gebieden met topkwaliteit (EHS, Natura 2000 of cultuurhistorische kroonjuwelen) of bijzondere natuurwaarden.

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling binnen de bebouwde kom. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De beoogde woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken, zoals in de navolgende paragraaf wordt behandeld.



Afbeelding 5: Uitsnede Kwaliteitskaart

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale ruimtelijke strategie Drechtsteden

Op 14 januari 2014 is de geactualiseerde structuurvisie 'Ruimtelijke strategie Drechtsteden' vastgesteld. De strategie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Drechtsteden. Hierbij staan 6 thema's centraal: aantrekkelijk leefklimaat, economische ontwikkeling, externe veiligheid, klimaatadaptie, bereikbaarheid en duurzaamheid. In de ruimtelijke strategie wordt Alblisserdam beschreven als een karakteristiek dijkdorp tussen rivier en polder. Het dorps karakter is relatief goed bewaard gebleven. De beoogde ontwikkeling voorziet in het versterken van een aantrekkelijk leefklimaat door de bijdrage van het plan aan het ontwikkelen van een dorps woonmilieu in het bestaande dijkdorp. Met de uitvoering van de woningen zal zo veel mogelijk worden uitgegaan van duurzaam bouwen.

3.3.2 Regionale Woonvisie 2017-2031

In de regionale groeiagenda Drechtsteden 2030 is door 7 samenwerkende gemeente uit de regio een regionale investeringsagenda opgesteld voor gebiedsontwikkelingen. Centraal in het beleid staat dat de Drechtsteden functioneren als één stedelijk gebied met één woningmarkt. De agenda is opgebouwd uit de sleutels: goed wonen, goede bereikbaarheid en goed werken met duurzaamheid, kwaliteit en innovatie als verbindend element. Centraal in de programmalijn Transformatie Woonmilieus staat het ontwikkelen van de Drechtsteden als aantrekkelijke woonregio.

De centrale doelstelling van het regionale woonbeleid is het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu. Met de ambities uit de Regionale woonvisie wordt tevens verdere invulling gegeven aan de ambities uit de 'Groeiagenda Drechtsteden 2030'. In de Drechtsteden is behoefte aan groen- en blauwstedelijk, dorps en landelijk wonen. Sinds het economisch herstel vanaf 2015 en de daaruit voortkomende groeiende vraag naar woningen heeft de regio ook een kwantitatieve opgave waarbij invulling wordt gegeven aan de regionale woonbehoefte. Tot 2031 wordt op basis van demografische en economische ontwikkelingen en trends rekening gehouden met een autonome groei 9.560 huishoudens (woonbehoefteonderzoek RIGO 2017). In de nieuwbouwopgave wordt tevens ingespeeld op het huidige tekort aan passende woningen in de omliggende grote steden. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er regionaal een grotere vraag is naar koopwoningen en eengezinswoningen. Bij nieuwbouwplannen in de koopsector wordt met name ingezet op het ontwikkelen van voldoende aanbod in het duurdere segment (>€300.000). Door de realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus in het duurdere segment, wordt de uitstroom van hogere inkomens beperkt, worden nieuwe koopkrachtige huishoudens aangetrokken en wordt de doorstroming binnen de regionale woningmarkt gestimuleerd. Het regionale woningbouwbeleid geeft invulling aan de prognose door in de periode tot 2031 zo'n 15.000 extra woningen te realiseren naast de autonome groeiopgave. In het woningbouwbeleid is tevens de ambitie opgenomen om de bebouwde omgeving in 2035 energieneutraal gerealiseerd te hebben. Gemeenten stellen binnen de kaders van de regionale woonvisie een lokale uitvoeringsparagraaf op.

Met de beoogde kleinschalige ontwikkeling worden woningen binnen het midden-/hogere segment gerealiseerd. De locatie is goed ontsloten en ligt binnen een

aantrekkelijk woongebied. De woningen grenzen aan het historische beschermde dorpsgezicht van Alblasterdam, tussen de groene zones van het Rijzenwiel en de Kattenwaal. De woningen hebben aan de achterzijde zicht op de West-Kinderdijk. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het versterken van een aantrekkelijk dorps woonmilieu. Het plan draagt bij aan de doorstroming binnen de lokale woningmarkt.

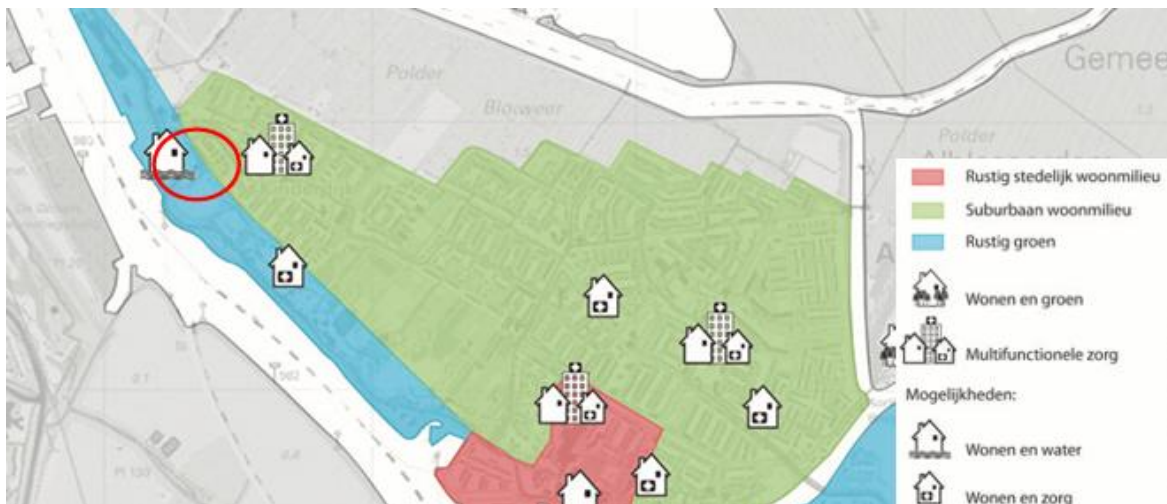
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040

De Structuurvisie Alblasserdam 2040 is vastgesteld op 29 oktober 2013 en vormt het ruimtelijke beleidskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente tot 2040.

De structuurvisie is opgebouwd uit een beschrijving van het profiel van de gemeente, een beschrijving van de lange termijn ruimtelijke opgaven en ambities welke zijn vertaald in bijbehorende ontwikkelstrategieën. De structuurvisie vormt het ruimtelijke toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. In de gemeente Alblasserdam worden geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het uitgangspunt van de visie is het behoud en de versterking van het profiel van een 'bedrijvig Hollands dijkdorp'. Bepalend voor de gemeente is de ligging tussen rivier en polderlandschap. Het dorp Alblasserdam heeft hierdoor twee gezichten ('januskop'): enerzijds een stedelijk deel met voorzieningen en maritieme bedrijvigheid en anderzijds een kleinschalig en groen polderdorp.

Belangrijke ambities voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn: het behoud van de lintstructuur, het ontwikkelen van hoogwaardige dorpsranden en het versterken van het contact met de rivier. Bij nieuwbouw wordt ingezet op het vergoten van de variatie in woningtypen en onderscheidende leefmilieus. Voor de ontwikkelingen van toekomstige woningen binnen de kern zijn leefmilieus gedefinieerd die van elkaar verschillen in de mate van functiemenging. Om de kern toekomstbestendig te houden, dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefbaarheid in de woongebieden. Door aan te sluiten op de karakteristiek van de dorpsse leefmilieus wordt bijgedragen aan het aangenaam wonen binnen de gemeente.



Afbeelding 6: Uitsnede Leefmilieus: 'Rustig groen' (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied 'rustig groen' en grenst aan het 'suburbaan woonmilieu'. Kenmerkend is de combinatie tussen wonen, groen en water. Tevens grenst het plangebied aan het beschermd dorpsgezicht van Alblasserdam. Onderdeel van deze historische stedenbouwkundige structuur zijn de dijken met historische dijkbebouwing, de wielen, landschappelijke zichtlijnen en de historische kern. De omgeving van het plangebied kent weinig functiemenging. De

beoogde realisatie van twee koopwoningen langs de West-Kinderdijk, sluit in aard, schaal en bouwwijze aan op de bestaande structuur van de omgeving.

3.4.2 Lokaal uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031

Met de Nota Wonen 2012-2020 werd een uitwerking gegeven aan de doelstellingen uit de regionale Woonvisie Drechtsteden. De Drechtsteden benaderen de regio als een gezamenlijke woningmarkt en één stedelijk gebied. In mei 2019 is het lokale woningbouwbeleid van Alblisserdam geactualiseerd in het uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2031. Op lokaal niveau is sprake van een autonome huishoudensgroei van circa 490 huishoudens. De plancapaciteit tot 2017 sluit reeds voldoende aan bij de te verwachten autonome groei. Op regionaal niveau is afgesproken dat alle gemeenten tevens invulling geven aan de gewenste bovenlokale kwalitatieve opgave. Regionaal is een overcapaciteit van 40% besproken om uitval van plannen te compenseren. Voor Alblisserdam is van belang dat met de groeiopgave ook in het behoud van het dorpse en groene karakter en een goede bereikbaarheid behouden blijven. In kwalitatief opzicht is behoefte aan eengezinswoningen (koop) in het duurdere segment (>300.000). Door koopkrachtige huishoudens aan te trekken, ontstaat een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en een breder draagvlak voor voorzieningen. De realisatie van aantrekkelijke woonmilieu's gericht op meer koopkrachtige huishoudens voorkomt uitstroom van deze inkomensgroep en brengt een regionale verhuisketen op gang. De ontwikkeling van duurdere woningen op onderscheidende locaties wordt gezien als een hefboom voor sociaaleconomische groei.

Onderliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader op basis waarvan twee gezinswoningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen vallen onder het midden-/duurdere koopsegment. De locatie is goed ontsloten, ligt bij de dijk, in een groene omgeving en grenst aan het beschermd dorpsgezicht van de kern. Het ontwikkelen van koopwoningen is passend op de locatie. Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling en het ontwikkelen van een aantrekkelijk woonmilieu.

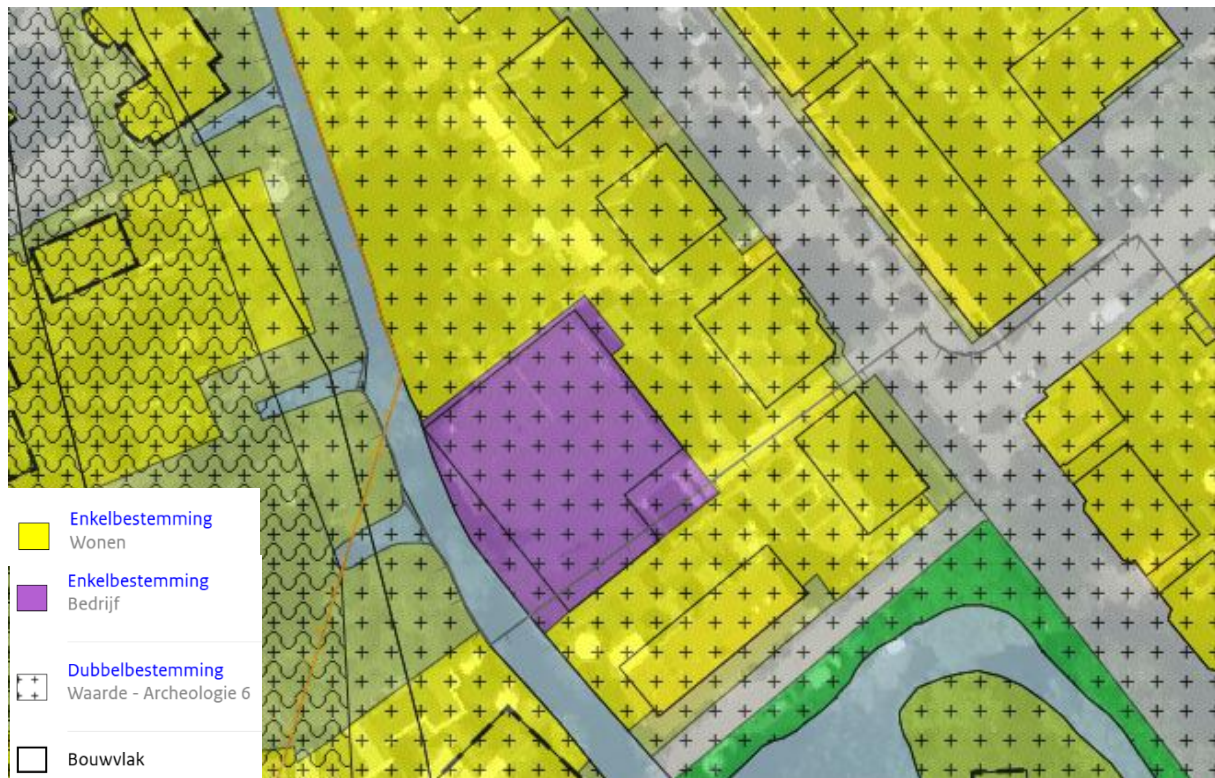
3.4.3 Energiestrategie 'Drechtsteden, Energieneutraal 2050'

Met de regionale energiestrategie wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities uit de Groeiagenda 2030. Verbindende thema's uit de groeiagenda zijn: duurzaamheid, kwaliteit en innovatie. In het toekomstperspectief wordt beschreven op welke wijze de Drechtsteden energieneutraal kunnen worden en wat dit betekent voor de regionale werkgelegenheid. Het toekomstperspectief is uitgewerkt in bouwstenen. Doelstelling voor de Drechtsteden is om in 2050 volledig energieneutraal te zijn. Voor de gebouwde omgeving wordt een snellere transitie voorgenomen: namelijk energieneutraal in 2035. Door de uitfasering van het gebruik van fossiele brandstoffen, energiebesparing en het gebruik van duurzame bronnen, wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd. De gevraagde aanpassingen aan de bebouwde omgeving creëren lokale arbeidsplaatsen en hebben daarmee ook lokale sociaal-economische opbrengsten.

De beoogde woningen worden gasloos gerealiseerd zoals het Bouwbesluit inmiddels voorschrijft. Tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het gebruik van duurzame bouwmaterialen en energiebesparing.

3.4.4 Bestemmingsplan

De planologische kaders voor de locatie zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' (vastgesteld 31 maart 2015). Dit bestemmingsplan is tijdelijk onderdeel van het Omgevingsplan. Aan de planlocatie is de bestemming 'Bedrijf' toegekend met een bouwvlak ter hoogte van de bestaande bedrijfsbebouwing (zie afbeelding 7). Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 6' ter bescherming van archeologische waarden in de ondergrond. Binnen de geldende bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit bijlage 1 van het bestemmingsplan.



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan moeten worden herzien. Met onderliggend bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch kader geboden op basis waarvan de benodigde vergunningen voor het bouwen van de woningen kunnen worden aangevraagd. Ter plaatse worden twee woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapvolume mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfsbestemming wordt op basis van onderliggend bestemmingsplan gewijzigd in een woonbestemming. De planregels zijn gebaseerd op de bouw- en gebruiksbepalingen zoals opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'. De maximale bouwhoogte en goothoogte van de woningen bedragen respectievelijk 10 meter en 6,5 meter.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen en parkeernormen'

Op 9 mei 2023 heeft de gemeente Alblasserdam het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen en parkeernormen' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan heeft als doel om voor het gehele gemeentelijk grondgebied in één keer op een goede en eenduidige manier te beschikken over een toetsingskader voor wonen en parkeren.

3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Een functiewijziging is mogelijk mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot parkeeroverlast voor de omgeving. In oktober 2019 is het GVVP vastgesteld. In het GVVP is tevens de parkeernotitie uit 2014 opgenomen op basis waarvan het benodigde aantal parkeerplaatsen per ruimtelijke ontwikkeling kan worden bepaald. De parkeervraag van een ontwikkeling dient in eerste instantie op eigen terrein opgevangen te worden. Het GVVP maakt onderscheid in verschillende gebiedstypologieën en woningcategorieën. In bijlage 1 van het GVVP zijn de te hanteren parkeernormen weergegeven.

Het plangebied maakt onderdeel van het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor een twee-onder-een-kap koopwoning geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Binnen de norm is tevens het bezoekersaandeel opgenomen.

Binnen het plangebied zijn op basis van de geldende parkeernormen $2 \times 1,8 = 3,6$ parkeerplaatsen benodigd. Binnen de parkeernorm is het aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen. De parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op eigen perceel. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de benodigde 4 parkeerplaatsen te kunnen voorzien voor eigen vervoersmiddelen. Per woning wordt een eigen oprit met twee parkeerplaatsen gerealiseerd. In de huidige situatie is aan de achterzijde van de woning aan de Fop Smitstraat 48 een tweede entree tot de woning, aangrenzend aan de inrit tot het plangebied gesitueerd. In de nieuwe situatie is deze combinatie van erftoegangsweg en woningtoegang in het kader van de verkeersveiligheid ongewenst. In samenhang met het plan zal het deel van de aanbouw, inclusief de tweede entree, en de huidige luifel worden gesloopt.

In de planstudie voor het plangebied is invulling gegeven aan de gemeentelijke parkeernormen. De invulling van de parkeerbehoefte en de ontsluiting van het plangebied staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de richting die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingeslagen verder voortgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen. Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In de cultuurhistorische atlas van de Provincie Zuid-Holland maakt het plangebied onderdeel uit van de verloopcontouren van de waterdriehoek en van de Oude Hollandse Waterlinie. De West Kinderdijk is aangemerkt als een historisch landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Het beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang is vastgelegd in de Omgevingsvisie. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in aard en schaal te passen binnen de identiteit van het landschap. Structuurbepalende elementen zijn de West Kinderdijk als landschapselement, de openheid van het veenweidegebied in contrast tot de bebouwde kom, de doorzichten vanaf de dijk. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te passen in de identiteit van het dorp. De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van twee grondgebonden woningen tussen het historische dijklint, de historische kern en een vroege uitbreidingswijk van de kern mogelijk. De huidige grootschalige bedrijfsbebouwing en de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Met de transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonerf wordt beter aangesloten op de omliggende woonfunctie. Met de situering, detaillering en landelijke bouwstijl van de woningen wordt zowel een verbinding gelegd tussen de zichtrelatie naar de dijk en het karakter van de collectieve woonwijk. De ontwikkeling sluit aan op de kenmerkende cultuurhistorisch waardevolle structuren.

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet die een wijziging omvat van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Op grond hiervan moeten overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening houden met het behoud van archeologische waarden.

De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' aangemerkt met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 6. Ter plaatse geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen onder de vrijstellingsgrens zijn uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Op basis van de regels van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die dieper reiken dan 400 cm-mv waarbij tevens bouwwerken worden opgericht van een oppervlakte vanaf 500m².

Bij de bouw van de woningen zal de vrijstellingsgrens van de bewerkingsoppervlakte niet worden overschreden. De vrijgestelde bewerkingsdiepte wordt alleen overschreden als gevolg van de aanleg van de paalfundering van de woningen. Bij een paalzetting tot 5% van het nieuw te bebouwen oppervlak is sprake van een algemeen aanvaardbare en beperkte verstoring van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Bij de sloop-, bouw-, en aanlegactiviteiten van de woningen zullen geen of in aanvaardbare beperkte mate archeologische waarden worden bedreigd of verstoord. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De nieuwe bodemwerkzaamheden als gevolg van de aanleg van nieuwe bebouwing zijn kleinschalig van aard. Het aspect archeologie is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen en de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de energieprestatie zijn opgenomen.

Bij het bouwen van de woningen wordt uitgegaan van duurzaamheidsaspecten zoals gasloos bouwen, gebruik van duurzame energievoorzieningen (zonnepanelen/warmtepompen), duurzaam ruimtegebruik (aansluiten op bestaande structuren) en natuurinclusief bouwen (toegevoegde ecologische waarde). De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidscriteria van het bestemmingsplan, de vereisten voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit en de richtlijnen vanuit het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd. De natuurwaarden nemen toe door de transformatie van een bedrijfsperceel naar een woonperceel met tuin.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro dient inzichtelijk gemaakt te worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van de woning. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Ontheffing kan alleen worden verleend indien maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van de woningen maximaal 33 dB bedraagt.

De gemeente Alblasserdam heeft eigen geluidbeleid vastgesteld in het document 'Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening'. Op grond van dit beleid moet bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, het geluid afkomstig van 30-km wegen op dezelfde wijze worden beoordeeld als het verkeer op gezoneerde wegen.

Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. Door De Roever Omgevingsadvies is in februari 2026 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de nieuwe situatie. De woningen worden gesitueerd binnen de bebouwde kom van Alblasserdam en binnen de invloedssfeer van de West- Kinderdijk en het Zwarte Paard. Voor deze wegen geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 50 km/ uur. De wegen die onderdeel uitmaken van de bebouwde kom hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn alleen relevant voor het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting.

'Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 49 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.'

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 49 dB ter plaatse van de zuidwestgevels van beide woningen op de 2e verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $49 - 33 = 16$ dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.'

Conclusie

Op basis van de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen blijkt dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de berekende cumulatieve geluidsbelasting blijkt dat er sprake is van een 'zeer goed' tot 'redelijk' woon- en verblijfsklimaat voor de nieuwe bewoners. De invloed van wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen hogere waarden procedure nodig. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

4.4 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Om doorgang te vinden dient een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de grenswaarde niet te overschrijden;
- b. luchtverontreinigende stoffen dienen in concentratie (per saldo) niet toe te nemen;
- c. Niet In Betekenende Mate bij te dragen volgens de in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- d. Onderdeel uit te maken van een vastgesteld onderdeel binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL) en dus is gericht op het aan de grenswaarden laten voldoen van grote ruimtelijke ontwikkelingen.

Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wet milieubeheer). Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen (Bijlage 2 Wet milieubeheer).

Binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren door middel van de gebiedsgerichte benadering van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Op basis van artikel 5.16 van de Wet Luchtkwaliteit voldoen ruimtelijke ontwikkelingen aan de luchtkwaliteitseisen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de ontwikkeling:

- niet leidt tot overschrijdingen van een in Bijlage 2 (Wm) opgenomen grenswaarde voor luchtverontreinigende stoffen;
- per saldo leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit danwel niet leidt tot een verslechtering;
- niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een luchtverontreinigende stof zoals opgenomen in Bijlage 2 (Wm);
- is opgenomen in een vastgesteld programma van maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit of het NSL.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Voor een aantal categorieën van projecten is op basis van getalsmatige grenzen vastgesteld wanneer er sprake is van een ontwikkeling welke op voorhand NIBM bijdraagt aan luchtverontreiniging. De ondergrens voor onderzoek bedraagt voor woningbouw:

- 1500 woningen netto bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling van twee woningen is kleinschalig en valt ruimschoots binnen de getalsmatige grenswaarden voor woningbouw. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Indien aan de richtafstanden wordt voldaan, kan zonder verdere toetsing worden aangenomen dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten (inclusief de maximale planologische ruimte). De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bovenstaande tabel geeft (VNG 2009) per milieucategorie aan welke afstand tussen verschillende functies wordt aangehouden. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont.

Het plangebied bevindt zich in een woongebied. De omgeving kan worden aangemerkt als rustige woonwijk met weinig tot geen functiemenging. In de omgeving van het plangebied komen uitsluitend een aantal aan de kern gebonden maatschappelijke functies voor zoals een basisschool en een kerk. Deze functies zijn kleinschalig, liggen op relatief grote afstand van het plangebied en passen in aard en schaal binnen een woonomgeving. Door de beoogde functiewijziging vervalt de huidige bedrijfsbestemming en de hiermee samenhangende milieu-uitstraling vanuit het plangebied naar de omgeving. De functiewijziging leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De nieuwe woningen vormen geen nieuwe belemmering voor de ontwikkeling van omliggende activiteiten. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als gevolg van de planologische beëindiging van het gevestigde bedrijf, wordt het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbeterd.

4.6 Bodem

In het kader van de planologische procedure dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse in principe geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Indien er binnen een planperceel sprake is van een verontreiniging van de bodem, dan is de uitwerking en uitvoering van een eventuele saneringsmethode geregeld in milieuregelgeving.

Om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor de nieuwe woonfunctie is in april 2021 door Inventerra een verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek voor de bodem uitgevoerd. Binnen het perceel hebben bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden in een werkplaats met magazijn waarbij tevens gebruik is gemaakt van een bovengrondse huisbrandolietank. Op basis van de historische gegevens en de bodemkwaliteitskaart wordt de algemene bodemkwaliteit ingeschaald op klasse 'Industrie'. Ter plaatse wordt een diffuus belaste bodem verwacht met mogelijk plaatselijk een duidelijke verontreinigingskern. Op basis van het historisch vooronderzoek en eerder aangetroffen asbestverdacht puinmateriaal in de bodem is in het asbestonderzoek uitgegaan van een 'verdachte, diffuus belaste locatie'.

Het bodemonderzoek en de gevolgen voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid- Holland Zuid. De beoordeling van OZHZ is onderstaand opgenomen:

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en asbest in de grond aanwezig is. Voorts is er een sterke verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater aanwezig (geen ernstig geval van bodemverontreiniging). Bij herontwikkeling van deze locatie dienen deze sterke verontreinigingen met zware metalen en asbest, zijnde de gevallen van ernstige bodemverontreiniging, te worden gesaneerd. In hoeverre de saneringskosten een belemmering vormen voor de geplande ontwikkelingen op de locatie, is op basis van de beschikbare informatie niet door ons in te schatten. De bestemmingsplanwijziging kan, voor wat de bodem betreft, wel plaatsvinden.

Het bodemonderzoek moet bij aanvraag van een omgevingsvergunning nogmaals worden getoetst. Dit is een ander toetsingskader. Hierbij wordt aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen vanuit bodemkundig oogpunt wel verleend kan worden, echter nog niet in werking kan treden. Dit vanwege de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan in dat geval een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

Op basis van de analyseresultaten van de bodem blijkt de huidige milieu hygiënische gesteldheid van de ondergrond niet geschikt voor gebruik als woongrond. De ondergrond dient te worden gesaneerd. Alvorens met bouwwerkzaamheden kan worden aangevangen is een sanering op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd en door een gecertificeerd onderzoeksbureau opgesteld saneringsplan noodzakelijk. De bodemrapportage met de volledige onderzoeksresultaten is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. Het treffen van bodemsanerende maatregelen op basis van een goedgekeurd saneringsplan is in de planregels opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Na bodemsanering is de ondergrond geschikt voor het beoogde gebruik.

4.7 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende beschermde diersoorten, planten en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten.

Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden. Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode. Natura 2000-gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Met de Wet Natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet geïntegreerd. In de wet staat het behoud en herstel van soorten en natuurlijke habitats in samenhang met een duurzame economische ontwikkeling centraal. Het Besluit natuurbescherming wijst gebieden aan waar maatregelen worden getroffen die de gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten zoals opgenomen in bijlage I en II van de Habitatrichtlijn waarborgen. Gedeputeerde Staten (GS) stelt noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen per gebied vast en dragen zorg voor de daadwerkelijke uitvoering hiervan (artikel 2.2 Wnb).

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. De Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland: NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee-tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient, op basis van deze zorgplicht, in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde natuurgebieden voor. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogelrichtlijngebied 'Boezems Kinderdijk' op een afstand van circa 400 meter. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen betreft de Biesbosch op een afstand van circa 11 kilometer. Binnen de bebouwde kom van Alblasterdam komen geen gebieden voor die deel uitmaken van het NNN. Het NNN in het buitengebied valt samen met het Natura 2000-gebied 'Boezem Kinderdijk'.

Het plangebied bevindt zich op een bebouwde bedrijfskavel in de bebouwde kom. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt. De bestaande bedrijfsfunctie wordt beëindigd. Naar de aanwezigheid van beschermde soorten is in januari 2026 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door Blom Ecologie BV. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen sloop van de bebouwing niet zal leiden tot aantasting van de beschermde natuurwaarden. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

De planlocatie ligt buiten het NNN en heeft geen directe verbinding met omliggende verbindingszones. Er is sprake van een grote afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura- 2000 gebieden. Effecten als gevolg van onder meer geluid, licht en versnippering kunnen op voorhand worden uitgesloten. Een toename van de stikstofdepositie op natuurgebieden kan van invloed zijn op de beschermde soorten aldaar. Bij het gebruik van de woningen vindt uitstoot van stikstof plaats door verkeersbewegingen. In samenhang met het plan worden de bedrijfsactiviteiten duurzaam beëindigd. Door de Roever Omgevingsadvies is in januari 2026 een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd op basis van het voorschreven rekenmodel Aerius Calculator. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de depositie van stikstof als gevolg van het gebruik van de woningen niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.

Op basis van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering zijn bouwwerkzaamheden sinds 1 juli 2021 vanwege het kortstondige karakter vrijgesteld van vergunningplicht. De beoogde ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten. De resultaten van de depositieberekening zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Op basis van de terreinsituatie, afstand tot omliggende natuurgebieden en de resultaten van een stikstofdepositieberekening en een verkennende flora- en faunaonderzoek voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming.

4.8 Water

Centraal in het waterbeleid staat dat water een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening is. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te verbeteren: het 'Goed Ecologisch Potentieel' (GEP). De Europese doelstellingen worden via de nationale Waterwet geïmplementeerd. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en werkt door in de ruimtelijke ordening.

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de toelichting van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van het bestemmingsplan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen.

Algemene leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Vanuit de Waterwet (die zal opgaan in de Omgevingswet) geldt de verplichting tot het opstellen van een Waterbeheerprogramma. Het waterschap heeft haar strategische lange termijn doelstellingen vastgelegd in de Watervisie 2050. Door middel van het Waterbeheerprogramma 2022- 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is een tactische vertaling gemaakt in oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Europese KRW. Ruimtelijk relevante aspecten van het waterbeleid worden vertaald in het bestemmingsplan. Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in het Waterbeheerprogramma zijn op hoofdlijnen:

- Waarborgen van waterveiligheid;

- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken effecten van bodemdaling;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik.

Sinds 2003 vormt volgens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de Watertoets een verplicht onderdeel van de afweging van elk ruimtelijk plan. In een waterparagraaf dient te worden beschreven hoe met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding wordt omgegaan.

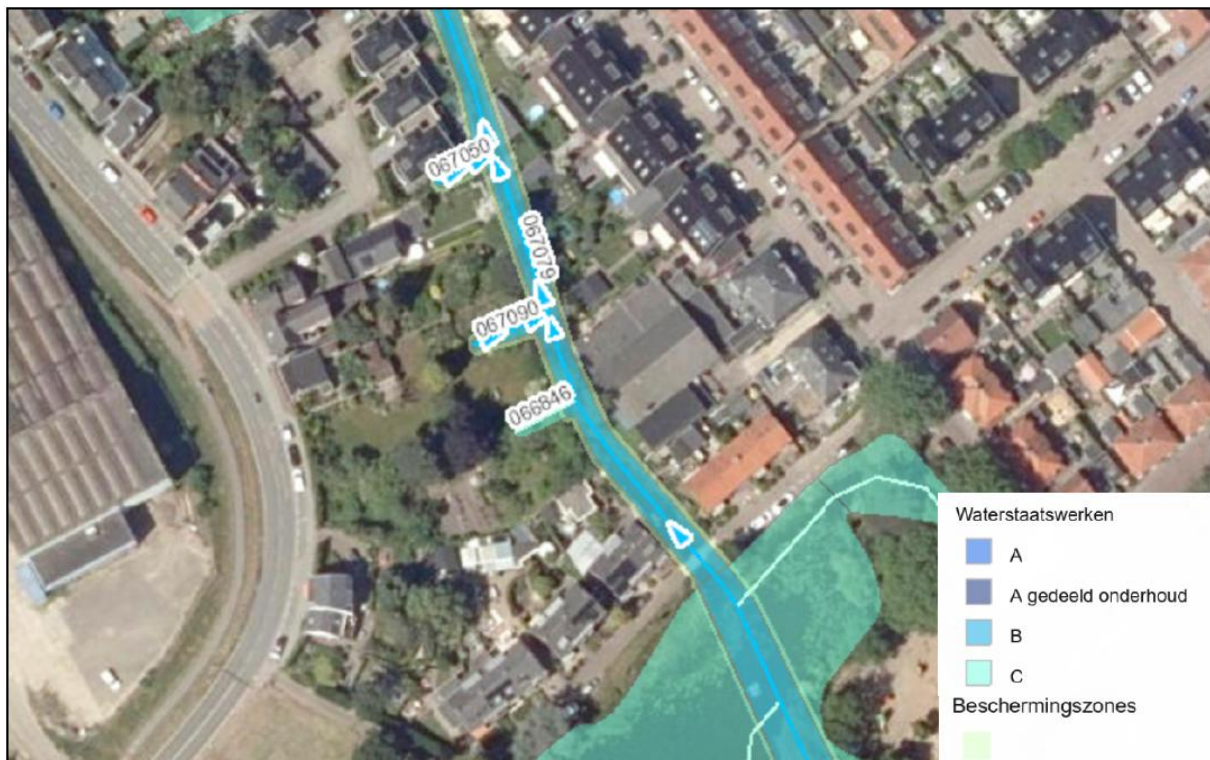
De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Alblasterdam. Het plangebied ligt op circa 70 meter afstand van de West- Kinderdijk. De West- Kinderdijk is een primaire waterkering. Deze waterkeringen beschermen tegen hoogwater vanuit de Noordzee en de grote rivieren waaronder 'de Noord'. Het plangebied bevindt zich deels binnen de beschermingszone en deels in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Het is op grond van de Keur waterkeringen verboden om zonder vergunning bouwwerken op te richten in en op een primaire waterkering en diens bijbehorende beschermingszone. Voor het uitvoeren van een aantal veel voorkomende werkzaamheden in de buitenbeschermingszone gelden algemene regels. Voor het uitvoeren van aanleg- en bouwwerkzaamheden, waaronder bodem- en grondwatersaneringen op en bij een primaire waterkering gelden toetsingscriteria. Voor het oprichten van een permanent bouwwerk gelden de toetsingscriteria van de Keur (artikel 5.18a) onder A: nieuwbouw. Nieuwe ontwikkelingen mogen de stabiliteit van de waterkering en de waterkerende functie niet belemmeren. Tevens dient de waterkering ook in de toekomst doelmatig te kunnen worden onderhouden en beheerd.

Voor het oprichten van bouwwerken geldt dat de fundering het profiel van de vrije ruimte en het leggerprofiel niet mag doorsnijden. De planlocatie bevindt zich in legervak AW 145+055m op een afstand vanaf circa 70 meter uit de waterkering. Het profiel van de vrije ruimte bevindt zich op - 1,50m t.o.v. NAP. Bij het oprichten van bouwwerken mag het maaiveld niet worden verlaagd. Tevens mogen geen holle ruimtes worden gerealiseerd ter hoogte van de beschermingszone. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden op basis waarvan maximaal twee woningen kunnen worden gerealiseerd. In de planregels en verbeelding zijn de aanduidingen 'vrijwaringszone-dijk 1' en 'vrijwaringszone-dijk 2' opgenomen ter hoogte van de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van de waterkering. Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden bij de waterkering is toestemming nodig van het waterschap. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd.

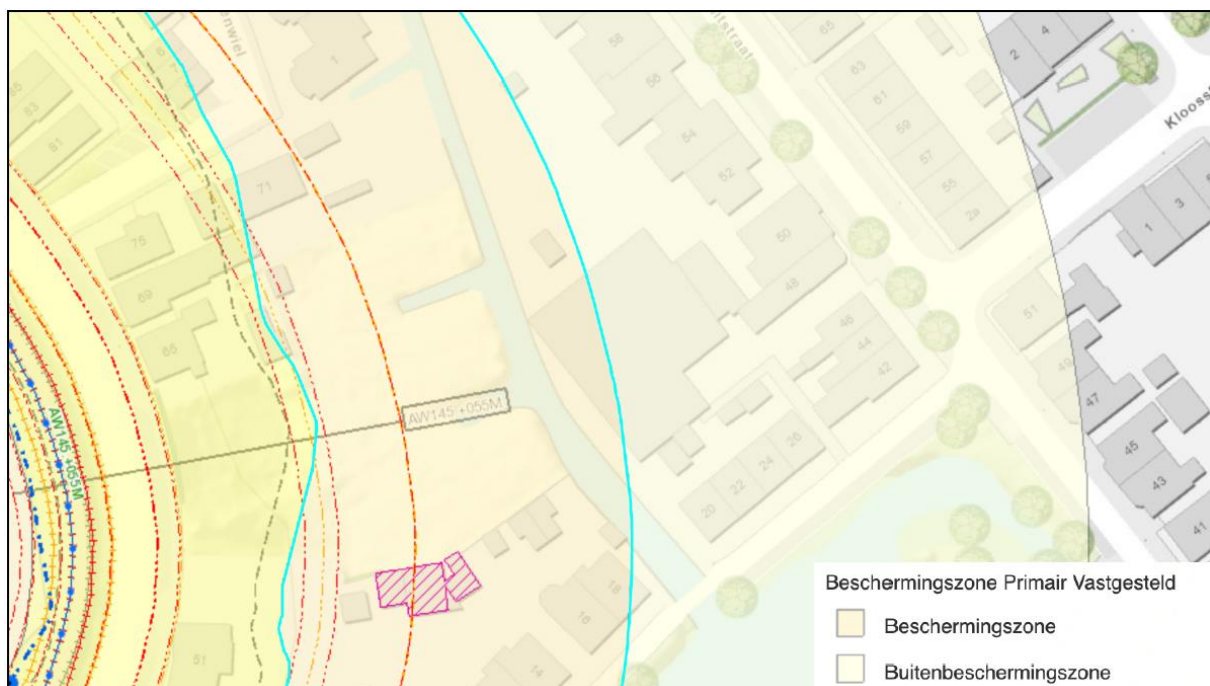
Het plangebied bevindt zich volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland niet in een boringvrije zone, waterwingebied of in een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied bevindt zich in peilgebied NDW034. Het winterpeil en het zomerpeil voor dit gebied zijn vastgesteld op -2,07m -NAP.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een watergang die worden beschermd op grond van de Keur. De noord-zuid georiënteerde watergang heeft een B-status (066846), deze B-watergang mondt uit in een A-watergang ten noorden van de bebouwde kom ('Middelwetering'). De B-watergangen hebben een

beschermingszone van 1 meter aan weerszijden. De nieuwe woningen worden buiten de beschermingszone van de watergang gebouwd.



Afbeelding 8: Uitsnede legger wateren



Afbeelding 9: Uitsnede legger waterkeringen

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als bedrijfslocatie en als zodanig bestemd. Het perceel is thans volledig verhard. In samenhang met de beoogde functiewijziging wordt de bestaande bedrijfslocatie planologisch en feitelijk beëindigd. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de bebouwing wordt gesaneerd. In de nieuwe situatie worden binnen het perceel twee woningen met tuin

gerealiseerd. Het areaal verhard oppervlak zal door de beoogde functiewijziging afnemen. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hergebruik van hemelwater bij woningen kan in beperkte mate plaatsvinden door middel van de opvang van gietwater voor de tuin. Het overtollig water vloeit af via aanliggende B-watgang naar de Middelwetering. De woningen zijn reeds ontsloten via een uitrit op de Fop Smitstraat.

De beoogde functiewijziging naar een woonfunctie is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De waterhuishoudkundige situatie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Voor de bouw- en aanlegwerkzaamheden in de beschermingszone van de primaire waterkering zal een melding danwel een watervergunning worden aangevraagd. De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro voor advies en ter beoordeling aan waterschap Rivierenland voorgelegd.

4.9 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is sinds april 2015 vastgelegd in de Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijvigheid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) van belang. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. In gebieden met een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen is sinds 2015 vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van het Bevt is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.

De Regeling Basisnet stelt risicoplafonds langs hoofdtransportroutes vast. Per trajectdeel is aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Nieuwbouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden (zone van 30 meter) gelden aanvullende eisen uit het Bouwbesluit 2012. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied (200 meter) van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Alblasterdam. Woningen zijn geen activiteiten met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is volgens het Bevi een kwetsbaar object.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op basis van de Risicokaart Zuid-Holland geen inrichtingen met een veiligheidsrisico. Ten noorden van de bebouwde kom, aan de Molenkade, is een biologische kaasboerderij gevestigd. Het bedrijf betreft een risicovolle inrichting als gevolg van een bovengrondse propaantank met een inhoud van 7,2 m³. De boerderij betreft geen Bevi inrichting. De veiligheidsafstand ten opzichte van de propaantank bedraagt 25 meter (PR 10-6). Het plangebied bevindt zich ruim buiten de veiligheidsafstand van de inrichting. De activiteiten van het bedrijf vormen geen veiligheidsrisico voor de nieuwe bewoners van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De vaarweg de Noord is opgenomen in het Basisnet als binnenvaartroute binnen de Corridor Rotterdam- Duitsland. Over de Noord vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waaronder brandbare vloeistoffen en toxische gassen. De plaatsgebonden risicocontour van de vaarweg (PR 10-6 contour) reikt op basis van Bijlage 3 uit de `regeling Basisnet tot de oeverlijn. De bevaarbaarheidsklasse van de vaarweg is volgens de 'Atlas Leefomgeving' vastgesteld op VIc. Bij bouwplannen binnen 200 meter langs de vaarweg dient een verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico. Wanneer het groepsrisico lager ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, wordt volstaan met een standaard verantwoording.

Het plangebied ligt op circa 265 meter van het midden van de vaarweg de Noord. Het herontwikkelen van een voormalig bedrijfsterrein tot woongebied in binnendijks gebied en binnen de bebouwde kom is kleinschalig en heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. De ontwikkeling heeft door de kleine schaal en afstand tot de vaarweg, geen gevolgen voor de doorvaart, zichtlijnen voor scheepvaart op de Noord noch voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten van de vaarweg. Ten aanzien van de woningen kan worden volstaan met het standaard advies waarbij de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt beschouwd.

De woningen worden opgericht volgens de geldende bouwregelgeving en brandveiligheidsvereisten volgens het Bouwbesluit 2012. Bewoners kunnen bij een calamiteit op de vaarweg zelfstandig de woning verlaten en van de risicobron af vluchten. Het scenario met de grootste effectafstand betreft een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen. In dit scenario wordt aangeraden om de woningen te voorzien van centraal afsluitbare mechanische ventilatie conform 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld wanneer er in de omgeving toxische gassen aanwezig zouden zijn.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een veiligheidsrisico geldt.



Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart

Brandveiligheid

De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpvoertuigen en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moeten voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland 2020). De brandveiligheidsvereisten voor een woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Daar waar de planologische ontwikkeling een gebouw mogelijk maakt dienen een aantal brandveiligheidsaspecten onderzocht te worden. De gemeente stemt bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal brandveiligheidsaspecten vroegtijdig af met de Veiligheidsregio. De brandveiligheidsaspecten betreffen met name de bereikbaarheid door de brandweer via de openbare weg, de brandweezorgnorm, de primaire bluswatervoorziening op de openbare weg en de secundaire bluswatervoorziening. Er wordt voldaan aan de handreiking indien: het collectieve terrein een minimale beschikbare rijstrookbreedte heeft van 3,25 meter, een vrije ruimte met een breedte van 3.50 meter en een doorgangshoogte van minimaal 4,20 meter óf de afstand van het begin van het collectieve terrein tot aan de toegang van de woning niet meer is dan 40 meter. Indien blijkt dat er niet voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen dienen er maatregelen getroffen te worden in het plan. Voorbeelden hiervan zijn een opstelplaats voor de brandweer of een secundaire bluswatervoorziening. In dat geval moet deze voorziening in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden en ook geborgd worden in de anterieure overeenkomst. De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom. Het perceel en de nieuwe woningen zijn bereikbaar vanaf de Fop Smitstraat. Voor een nieuwbouwwoning in een kleinschalige woonwijk geldt het advies om op een afstand van maximaal 200 meter van de woning te voorzien in een bluswatervoorziening met een capaciteit van

minimaal 60 m³ per uur. Het beschikbare breedte en hoogte van het collectieve terrein, voldoet aan de voorschriften uit de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Binnen het plangebied moet worden voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland 2020).

4.10 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (water, elektra). De vuilwaterafvoer van de woningen ter plaatse wordt aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsysteem. De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk stelsel van Alblasserdam. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via een gescheiden systeem.

Bij de aanleg van de aansluitingen van de nieuwe woningen zal worden voldaan aan alle bouwtechnische en gemeentelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit. Deze toetsing vindt plaats binnen de omgevingsvergunningprocedure voor het onderdeel bouwen. Binnen het plangebied is een strook aanwezig waar zich kabels en leidingen bevinden. Deze leidingstrook blijft onbebouwd. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

4.11 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarden geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Onderliggend bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk. Op basis van het beoogde planologische kader wordt de oprichting van twee woningen mogelijk. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit mer. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling bedraagt voor deze activiteit het oprichten van minimaal 2000 woningen of ontwikkelingen met een oppervlakte van 100ha of meer. Om de milieugevolgen van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. In de planregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan, voorafgaand aan het verrichten van sloopwerkzaamheden op het terrein, de bodem is gesaneerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. De onderzoeksresultaten staan de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld voor onderliggend bestemmingsplan. Daarbij is uit hoofdstuk 4 en de bijbehorende onderzoeken gebleken dat er, gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben, geen sprake is van significante milieugevolgen. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemgesteldheid is een

voorwaardelijk verplichting opgenomen op basis waarvan de uitvoering van bodemsanerende werkzaamheden is geborgd.

4.12 Provinciale milieubelangen

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- Bescherming van stiltegebieden: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- Windenergie stimuleren: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven: De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein.
- Beschermen van grote groepen mensen: De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het invloedsgebied van het Groepsrisico van een EV-relevante risicobron (vaarweg de Noord). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Op basis van de afstand tot de risicobron en de aard van de activiteit, is een standaard verantwoording van het groepsrisico opgenomen in paragraaf 4.9. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde oprichting van 2 woningen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade en sanering van de aangetroffen bodemverontreiniging opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Met de anterieure overeenkomst wordt geborgd dat de noodzakelijke saneringsmaatregelen om tot een goede milieu hygiënische bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten uit het uitgevoerde nadere bodemonderzoek voor de locatie en de hierin genoemde mogelijke saneringsmethoden, is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat de milieu hygiënische situatie van de bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van twee woningen. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. De planregels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' uit 2015.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

De nieuwe woningen beschikken over een woonbestemming. De bouw- en gebruiksbepalingen zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam'.

Een klein deel van de woonbestemming is aangemerkt als 'Overige zone- beschermd dorpsgezicht'. De bestaande bebouwing dient behouden te blijven. Binnen deze gronden is echter geen bebouwing aanwezig. Binnen de woonbestemming valt het eigen erf van de woningen en het collectieve woonerf.

Bouwvlak

Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak mogen maximaal twee woningen worden opgericht in de vorm van een twee-onder-een-kapvolume.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 6'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem.

Vrijwaringszone- dijk

De beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering West Kinderdijk is geborgd door middel van de aanduidingen 'vrijwaringszone-dijk 1' en 'vrijwaringszone-dijk 2'.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone- beschermd dorpsgezicht'

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

7 De procedure

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Aan het waterschap, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst is in het kader van het vooroverleg om een advies gevraagd. Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen.

7.1 Reacties vooroverleg

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan is het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden gevoerd. De reacties afkomstig van de wettelijke vooroverlegpartners Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De reacties zijn weergegeven in de Nota van beantwoording reacties vooroverleg in de bijlage van deze toelichting.

7.2 Zienswijzen

In 2022-2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen en een overlegreactie ingediend. Deze zijn weergegeven in de Nota van zienswijze in de bijlage van deze toelichting.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een nieuwe eigenaar van de planlocatie. Deze nieuwe eigenaar heeft er voor gekozen om wél in overleg te treden met de omwonenden. Er hebben participatiemomenten plaatsgevonden in juni-september 2025. De indiener van de zienswijzen waren hierbij ook aanwezig. Een indiener niet, aangezien men inmiddels is verhuisd en geen belanghebbende meer is. Uit dit participatiemoment is gebleken dat:

- Enkele omwonenden hebben moeite met de inijk die ontstaat door de te realiseren woningbouw;
- Enkele omwonenden vragen zich af hoe om te gaan met de erfscheiding;

De omwonenden zijn content het feit dat de nieuwe eigenaar sinds de aankoop in 2023 goed gecommuniceerd. Middels de input uit het participatiemoment is de initiatiefnemer aan de slag gegaan. Na de participatie is het plan op de volgende punten geoptimaliseerd om de omwonenden tegemoet te komen:

- De twee vrijstaande woningen zijn gewijzigd in een compacter twee-onder-een-kapvolume;
- De goothoogte is verlaagd en er is een schuin dakvlak ontworpen. Hierdoor is de bebouwing minder massief naar de omwonenden;
- De topgevel is gedraaid;
- Dakramen in plaats van dakkappen;
- De dakkappen die blijven worden zo hoog als mogelijk geplaatst;
- De bestaande tuinmuur blijft behouden;
- De erfafscheiding kan in overleg met de toekomstige bewoners worden bepaald;
- Er is een zonnestudie opgesteld;

- Er is een intentie een stukje grond te verkopen aan een van de indieners van de zienswijze.

Mede door deze planoptimalisatie zijn er ambtshalve wijzingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen in de bijlage van deze toelichting. Er zijn aanpassingen gedaan naar aanleiding van de overname van de locatie door een nieuwe eigenaar, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en naar aanleiding van participatie met de omwonenden. Dit alles met als doel een betere uitvoering van het plan teweeg te brengen.