

Bestemmingsplan

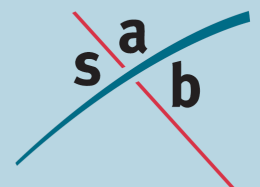
# Herontwikkeling Bochanenterrein

Gemeente Alblasterdam

Datum: 28 juni 2016

Projectnummer: 140479

ID: NL.IMRO.0482.bpherbochanen094-vg01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>18</b>
4.1	Bodemkwaliteit	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Flora en fauna	28
4.7	Water	30
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.9	Niet Gesprongen Explosieven	37
4.10	Toets ladder voor duurzame verstedelijking	38
4.11	Verkeer en parkeren	43
4.12	Technische infrastructuur	46
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>47</b>
5.1	Algemeen	47
5.2	Locatiekeuze	47
5.3	Stedenbouwkundige opzet	51
<b>6</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>56</b>
6.1	Algemeen	56
6.2	Verbeelding	56
6.3	Regels	56
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>

<b>8</b>	<b>Procedure</b>	<b>60</b>
<b>8.1</b>	<b>Inspraak</b>	<b>60</b>
<b>8.2</b>	<b>Vooroverleg</b>	<b>60</b>
<b>8.3</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>60</b>

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 3: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 4: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 5: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 6: Watertoets
- Bijlage 7: Distributieve effectenstudie 2013
- Bijlage 8: Actualisatie distributieve effectenstudie 2015
- Bijlage 9: Verkeerskundige verkenning
- Bijlage 10: Parkeerbalans
- Bijlage 11: Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 12: Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 13: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 14: Advies provinciale commissie detailhandel

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het gebied tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in Alblasserdam (ook wel bekend als de Bochanenlocatie), ligt al enige jaren (grotendeels) braak. Bogor projectontwikkeling is voornemens om op deze locatie een supermarkt met een maximale brutovloeroppervlakte (BVO) van 2.050 m<sup>2</sup> en dagwinkels met een maximale brutovloeroppervlakte van 450 m<sup>2</sup> te realiseren<sup>1</sup>. De supermarkt betreft een Dirk (voorheen Bas van der Heijden), die hiertoe wordt verplaatst vanaf de Sportlaan en hierdoor kan worden gemoderniseerd en uitgebreid. Naast de supermarkt en dagwinkels worden op de begane grond drie appartementen gerealiseerd. Boven de supermarkt worden in drie verdiepingen nog maximaal 28 appartementen gerealiseerd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat in het zuiden van de kern Alblasserdam. Ten zuiden van het plangebied liggen de rivier de Alblas en de A15 en ten oosten ligt de rivier de Noord.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

<sup>1</sup> Dit komt overeen met een supermarkt van circa 1.600 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (WVO) en circa 450 m<sup>2</sup> WVO aan dagwinkels.



*Globale begrenzing plangebied*

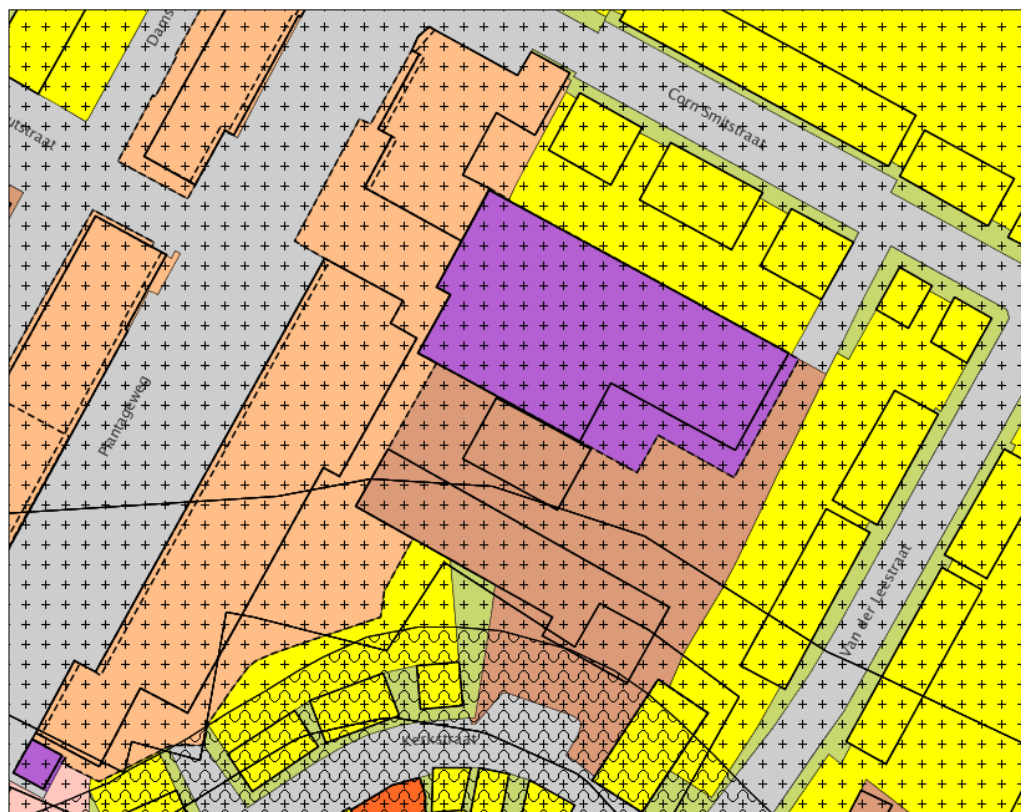
### 1.3 Doel

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is om de realisatie van een supermarkt met dagwinkels en maximaal 28 woningen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een planologisch juridische basis geboden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasterdam'. Dit bestemmingsplan is op 31 maart 2015 door de gemeenteraad van Alblasterdam vastgesteld.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan*

Het geldende bestemmingsplan kent ter plaatse van het plangebied de volgende bestemmingen: 'Bedrijf', 'Gemengd - 1', 'Wonen', 'Tuin', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De ontwikkeling van een supermarkt met dagwinkels en appartementen past qua functie en maat van de bebouwing niet (volledig) in het geldende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt echter al veel bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plangebied. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de verplaatsing van de supermarkt naar het plangebied en de realisatie van woningen mogelijk te maken.

## 2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie die tussen de Plantageweg, de Cornelis Smitstraat, de Van der Leestraat en de Kerkstraat ligt, aan de oostkant van het centrumgebied van Alblasserdam. In verleden waren er verschillende functies in het plangebied aanwezig, zoals wonen en bedrijvigheid (autogarage en gemeentewerf). Momenteel is er sprake van een grotendeels braakliggend terrein. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie binnen het plangebied.



*Huidige situatie plangebied*



De nabije omgeving wordt getypeerd als een gemengd gebied. Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich het centrum van Alblasterdam. Hier komen centrumfuncties als detailhandel, horeca, dienstverlening op de begane grond voor, waarbij op de verdiepingen daarboven wordt gewoond. Het plangebied grenst aan de Plantageweg, waarbij deze menging van functies goed zichtbaar is. De navolgende afbeelding geeft een impressie van het straatbeeld in de Plantageweg weer.



*Straatbeeld Plantageweg, gezien vanuit het zuiden*

Ten noorden en oosten van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
  - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
  - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

### **3.1.2 *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie bepaald dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaardwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. 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.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven 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, en;

- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

### **3.1.4 Toetsing rijksbeleid**

Met het plan is sprake van de realisatie van een supermarkt met dagwinkels binnen bestaand stedelijk gebied. Feitelijk is er sprake van een verplaatsing van een bestaande supermarkt, waarbij een uitbreiding plaatsvindt van de WVO. Daarnaast worden er maximaal 28 woningen gerealiseerd.

Uit paragraaf 4.10 blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte aan de uitbreiding van de WVO aan supermarkten binnen het bestaand stedelijk gebied van Alblasterdam. Met de realisatie van maximaal 28 woningen wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave, die regionaal voor Alblasterdam is vastgesteld. Hieruit maar ook uit de navolgende paragrafen blijkt dat het plan in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met het initiatief zijn geen overige rijksbelangen gemoeid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit**

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

### **1. Beter benutten en opwaarderen**

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

### **2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)**

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

### **3. Versterken ruimtelijke kwaliteit**

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

### **4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving**

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

## **3.2.2 Verordening ruimte 2014**

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid- Hollandse situatie.

De voor het plan van belang zijnde regels worden hierna kort behandeld.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 2.1.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - 1 gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - 2 passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
  - 3 zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

#### *Detailhandel*

Met het plan is sprake van de realisatie van nieuwe detailhandel. In artikel 2.1.4 van de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel mag voorzien op gronden:

- d binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- e binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- f binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

### **3.2.3 Toetsing provinciaal beleid**

Het plan betreft de realisatie van een supermarkt (maximaal 1.600 m<sup>2</sup> WVO) met dagwinkels (maximaal 450 m<sup>2</sup> WVO) binnen bestaand stedelijk gebied op een herstructureringslocatie. Feitelijk is er sprake van een verplaatsing van een bestaande supermarkt (900 m<sup>2</sup> WVO), waarbij een uitbreiding plaatsvindt van de WVO van de supermarkt van circa 700 m<sup>2</sup>. Met de verplaatsing van de supermarkt naar het centrum kan de supermarkt moderniseren en uitbreiden en heeft daarmee een toekomstbestendige omvang.

Tevens wordt met de realisatie van maximaal 28 woningen invulling gegeven aan de woningbouwopgave, die regionaal voor Alblisserdam is vastgesteld (zie paragraaf 3.4.3).

Voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Tot slot wordt het volgende opgemerkt. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor een reactie voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Deze is als bijlage aan deze nota van inspraak en vooroverleg gehecht. Op basis van de reactie van de provincie is het bestemmingplan voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Per 1 juli 2015 adviseert deze commissie, die zijn grondslag vindt in de aangepaste provinciale Verordening ruimte, bij nieuwe detailhandelsvestigingen. De commissie toetst of de gemeentelijke plannen voor nieuwbouw op een juiste manier zijn gemotiveerd en of de eventuele regionale vraag deugdelijk is onderbouwd. In haar vergadering van 7 oktober 2015 is de commissie tot een positief advies gekomen. Het advies is als bijlage aan dit bestemmingsplan gehecht.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met provinciale belangen.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden (2013)**

Het doel van de visie is om het huidige regionale beleid ten aanzien van het detailhandelsdeel te actualiseren.

Het resultaat is een visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de regio, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de huidige trends en ontwikkelingen op het vlak van detailhandel.

Het centrum van Alblisserdam verdient vanwege haar omvang en positie in de regionale structuur een gelijkwaardige positie als de overige hoofdwinkelcentra van de Drechtsteden in de provinciale visie en zou dus deel uit moeten maken van de provinciale hoofdstructuur voor detailhandel. In de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat het huidige aanbod van de dagelijkse sector aan de krappe kant is. Daarnaast wordt aangegeven dat er voor de Dirk-supermarkt (voorheen Bas van der Heijden) in Alblisserdam plannen ter uitbreiding en eventueel verplaatsing zijn, maar dat er nog wordt gezocht naar een gepaste locatie hiervoor.



In maart 2014 heeft de gemeenteraad van Alblaserdam ingestemd met de regionale detailhandelsvisie Drechtsteden. In deze visie wordt geconstateerd dat het centrum van Alblaserdam van oudsher twee winkelgebieden kent: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is teveel versnipperd winkel-aanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen. Voor de dagelijkse sector wordt in Alblaserdam nog ruimte gezien maar wordt ook verplaatsing voorgestaan. In dat kader is verplaatsing van de Dirk-vestiging naar het centrum benoemd.

### **3.3.2 Regionale woonvisie 2010-2020**

De regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' is vastgesteld in december 2009. Centraal in de ambitie op het gebied van wonen staat het streven naar kwaliteit. De centrale ambitie van 'een regio met meer kwaliteit' wordt voor wonen als volgt ingevuld.

*Centrale ambitie: Een regio met meer kwaliteit*

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Zeggenschap en keuzevrijheid
- Duurzame regio

*Doelstellingen woonkwaliteit:*

- Beter aanbod voor hogere inkomens
- Betere kwaliteit in de sociale sector en betere spreiding
- Meer levensloopbestendige woningen en keuzevrijheid
- Beter aanbod voor doelgroepen
- Betere toekomstwaarde, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaamheid.

*Doelstellingen woonomgevingskwaliteit:*

- Beter aanbod hoogwaardige stedelijke woonmilieus
- Beter aanbod groene en blauwe woonmilieus
- Herstructurering verouderde wijken
- Versterken kwaliteit bestaande wijken.

### **3.3.3 Toetsing regionaal beleid**

Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen wordt invulling gegeven aan de beoogde herstructurering binnen het plangebied. Met de ontwikkeling van de locatie wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van centrum van Alblaserdam. Het centrumgebied profiteert van de trekkracht van de dan dichterbij gelegen supermarkt.

Tevens wordt met de realisatie van maximaal 28 woningen invulling gegeven aan de woningbouwopgave die regionaal voor Alblaserdam is vastgesteld.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Alblasserdam 2040

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Structuurvisie Alblasserdam 2040 vastgesteld.

De doelstelling voor het centrum is als volgt:

*De aandacht voor het Centrum heeft te maken met het gewenste profiel van Alblasserdam waarin gesproken wordt over een aantrekkelijk en levendig centrum met meer mogelijkheden voor toeristen. Maar ook met de veranderingen in koopgedrag, en met de problemen ten aanzien van de ontsluiting. De kwaliteitsverbetering van het Centrum is al in gang gezet maar kan verder worden versterkt door in te zetten op de marktplaatsgedachte: een plaats waar mensen elkaar ontmoeten, waar handel is en waar evenementen plaatsvinden.*

Met betrekking tot detailhandel wordt aangegeven dat het aantal m<sup>2</sup> detailhandel krimpt en in de toekomst waarschijnlijk verder zal krimpen. Dit gaat ten koste van de diversiteit van het aanbod en daarmee de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden. Daarnaast werkt het leegstand in de hand. Om levensvatbare en toekomstbestendige centra te houden is het daarom nodig om keuzes te maken. De gemeente kiest primair voor het Centrum als kernwinkelgebied. Het Scheldeplein beschouwt de gemeente als secundair winkelcentrum. De gemeente wil winkeliers ruimte geven om te experimenteren, zodat zij kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen als bijvoorbeeld internet winkelen. De gemeente hanteert daarbij wel als voorwaarde dat de ontmoetingsfunctie en marktplaatsfunctie van de winkelcentra behouden blijft. De gemeente wil een onderscheid maken tussen het dagelijkse aanbod dat vooral in Makado en omstreken en het Scheldeplein te vinden is en het toeristische aanbod. Voor dit laatste zal ruimte gevonden bij de ontwikkeling van Haven Zuid. Daarnaast wordt in de toeristische sector gewerkt aan het bij elkaar brengen van ondernemers om elkaar te versterken.

In de structuurvisie Alblasserdam 2040 is opgenomen dat de aantrekkelijkheid van het centrum dient te worden verbeterd door een aanpak van de openbare ruimte, een inperking van het kernwinkelgebied en het faciliteren en sturen op rondje haven. Op een indicatieve kaart staat aangegeven welk gebied ongeveer wordt gezien als het centrum van Alblasserdam. De Plantageweg, waaraan de Bochanenlocatie is gelegen, maakt hier onderdeel van uit. Naast detailhandel in het centrum, is deze ook te vinden in een kleine winkelstrip aan de van Hogendorpweg en een klein winkelcentrum in de wijk Kinderdijk. Een inperking van het kernwinkelgebied betekent mede dat de aandacht primair uitgaat naar het centrum van Alblasserdam. Het Scheldeplein is het secundaire centrum binnen Alblasserdam.

### **3.4.2 Startdocument Centrumvisie Alblasserdam**

Het centrum herbergt een groot deel van de voorzieningen en bepaalt mede het woongenot en de aantrekkelijkheid van Alblasserdam. De eerste roep om dit centrum te verlevendigen werd gehoord in de gesprekken met bewoners en ondernemers voor de structuurvisie. Deze roep was zo sterk dat zij onderdeel is geworden van het driepuntige uitvoeringsprogramma van de structuurvisie én onderdeel van de verkiezingsprogramma's.

Samen met het feit dat er momenteel twaalf locaties in het centrum herontwikkeld worden en de blijvende uitdaging om het voorzieningenniveau hoog te houden, vormt deze roep de basis van de noodzaak om het centrum van Alblasserdam vanuit visie te besturen. In het startdocument zijn de uitgangspunten opgenomen voor de start van een traject om te komen tot een visie voor het centrum; een traject dat gevoerd wordt zonder dat de wereld daarvoor stil hoeft te staan en maatschappelijke initiatieven 'in de wacht' worden gezet. De dynamiek en de initiatieven van partijen zijn minstens zo belangrijk als de samen met hen te vormen visie.

Het plangebied is ook opgenomen als ontwikkellocatie in het centrum van Alblasserdam.

### **3.4.3 Nota wonen Alblasserdam**

Deze gemeentelijke nota betreft een uitwerking van de regionale Woonvisie Drechtsteden 2010-2020. Het lokale woonbeleid past binnen het regionale woonbeleid. De Drechtsteden functioneren als één stedelijk gebied en één woningmarkt.

Voor Alblasserdam wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van een nieuwbouwproductie van tenminste 900 woningen en 100 onttrekkingen, dus een netto toevoeging van 800 woningen. Het gaat hierbij om: de onttrekking van 100 sociale huurwoningen, de bouw van 50 appartementen sociale huur, 50 eengezinswoningen sociale huur, 350 koopappartementen en 450 koop eengezinswoningen. In de nota worden de belangrijke projecten om deze opgave te realiseren aangegeven. Het betreft de Alblasserwerf, Waterhoven, Cornelis Smitstraat/Kerkstraat, Hof en Singel en Parallelweg.

### **3.4.4 Toetsing gemeentelijk beleid**

Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen wordt invulling gegeven aan de beoogde herstructurering binnen het plangebied. Met de ontwikkeling van de locatie wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van centrum van Alblasserdam. Met de verplaatsing van de supermarkt naar het centrum kan de supermarkt uitbreiden en heeft daarmee een toekomstgerichte omvang. Het centrumgebied, en specifiek de Plantageweg, profiteert van de trekkracht van de dan dichterbij gelegen supermarkt.

Tevens wordt met de realisatie van maximaal 28 woningen invulling gegeven aan de woningbouwopgave die regionaal voor Alblasserdam is vastgesteld.

## 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Bodemkwaliteit

#### 4.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### 4.1.2 Bodemonderzoek

In 2010 en 2011 zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan:

- Eindsituatie bodemonderzoek Plantageweg 35 te Alblasterdam, Adico Milieutechniek B.V., kenmerk 10.0270.VO, 2 september 2010;
- Afperkend bodemonderzoek Plantageweg 35 te Alblasterdam, Adico Milieutechniek B.V., kenmerk 10.0515.AO, 9 maart 2011.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater. De verontreinigingssituatie kan als volgt worden samengevat:

- In de voormalige werkplaats en ter plaatse van de voormalige banden-opslag is de grond over een oppervlakte van ca. 450 m<sup>2</sup> sterk verontreinigd in een laagdikte van ca. 0,6 meter (0,7-1,3 m-mv). De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt geschat op 250 m<sup>3</sup>.
- Het grondwater is in een bodemvolume van 350 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd met minerale olie. De omvang van de grondwaterverontreiniging komt grotendeels overeen met de grondverontreiniging.
- Ter plaatse van de voormalige overkapping aan de achterzijde van de voormalige werkplaats bevindt zich een spot matig met minerale olie verontreinigde grond in het traject 1,0-1,5 m-mv (achtergebleven bij bodemsanering in 1997 om civieltechnische redenen).

Bij de onderzoeken is tevens een slakkenverharding onder de werkplaats vastgesteld diepte variërend van 1,0 tot 1,5 meter. De verhardingslaag is (getoetst aan de normen voor grond) matig verontreinigd met koper en nikkel.

#### 4.1.3 Sanering

Voor het geval van ernstige bodemverontreiniging is het 'Saneringsplan Plantageweg 35 te Alblasterdam, Adico Milieutechniek B.V., kenmerk 10.0270.VO, 2 september 2010' opgesteld. Hierin zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de sanering:

- de te nemen maatregelen zijn gebaseerd op de verontreinigingssituatie zoals die tijdens de eindsituatie en afperkend bodemonderzoek is vastgelegd;
- tijdens de sanering dient zo min mogelijk overlast plaats te vinden;
- ter plaatse van de saneringslocatie heerst een grondwaterstand van ca. 0,6 m-mv;
- gezien de ontgravingsdiepte (ca. 1,5 m-mv) zal een grondwaterstandsverlaging noodzakelijk zijn;

- het bemalingswater zal (vanwege het ontbreken van oppervlaktewater nabij de saneringslocatie) worden geloosd op het gemeentelijk riool;
- voorafgaand aan de werkzaamheden dient toestemming te worden verkregen voor het onttrekken van het grondwater en het lozen van het grondwater op het gemeentelijk riool;
- uitgangspunt is dat de ontgraving volledig wordt aangevuld. Er is geen maaiveldverlaging voorzien.

Namens de Provincie Zuid-Holland is op 4 mei 2011 door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid een beschikking afgegeven inzake de instemming met het hierboven omschreven saneringsplan.

Inmiddels zijn bodemsaneringswerkzaamheden uitgevoerd en milieukundig begeleid in het plangebied. De werkzaamheden bestonden uit het verwijderen van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater. Het doel van de sanering is geweest om het terrein geschikt te maken voor het toekomstige gebruik. Uit de controlemonsters van de grondsanering blijkt dat aan de saneringsdoelstelling is voldaan. In een aantal controlemonsters wordt een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. De verhoogde gehalten zijn echter marginaal en zintuiglijk niet waarneembaar. Uit de resultaten van de na de sanering geplaatste en bemonsterde controlepeilbuizen blijkt dat voor het grondwater is voldaan aan de saneringsdoelstelling. Er is geen grondwateronttrekking gestart.

De bodem en het grondwater zijn geschikt voor het beoogde gebruik.

#### **4.1.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

## **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.2.1 Algemeen**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

### **4.2.2 Toetsing**

Met het plan wordt de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt en dagwinkels mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er maximaal 28 appartementen voorzien. Er is daarmee sprake van de realisatie van nieuwe milieuhinderveroorzakende functies in de vorm van een supermarkt en dagwinkels.

Door SAB is in februari 2015 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder van de nieuwe milieuhinderveroorzakende functies binnen het plangebied op de woningen binnen het plangebied en de omliggende woningen<sup>2</sup>.

### ***Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau<sup>3</sup>***

Uit het onderzoek blijkt dat na het treffen van maatregelen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" nog steeds wordt overschreden in de dag- en avondperiode. De richtwaarden worden bij twee bestaande en 10 nieuwe appartementen overschreden. Gezien het treffen van verdere maatregelen ongewenst of niet doeltreffend zijn, wordt geadviseerd om voor de optredende maximale geluidniveaus maatwerkvoorschriften op te stellen.

Bij het vaststellen van maatwerkvoorschriften dient het binnenniveau te worden waarborgd. Conform art. 2.20, lid 2 van het Activiteitenbesluit dienen de woningen aan een binnenniveau te voldoen van 35 dB(A). De eventuele gevelmaatregelen van de nieuwe woningen kan worden afgestemd op de benodigde binnenniveau. Voor de bestaande woningen bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau hoogstens 52 dB(A). Met een minimale gevelwering van 20 dB(A) wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de bestaande woningen kan worden voldaan aan het binnenniveau.

### ***Maximaal geluidniveau***

Uit het onderzoek blijkt dat, na het treffen van maatregelen, de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' wordt overschreden op basis van de maximale geluidniveaus. Wanneer in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook wordt getoetst aan de maximale geluidbelastingen afkomstig van het laden en het lossen in de dagperiode, dan bedraagt de maximale geluidbelasting 80 dB(A). Deze maximale geluidbelastingen worden veroorzaakt door het afblazen van de remlucht door de vrachtwagens bij de bevoorrading van de supermarkt. Het afblazen van de remlucht gebeurt niet constant. Door de beperkte frequentie van het afblazen van de remlucht in de dagperiode zijn de optredende maximale geluidbelastingen vanwege de laad- en losactiviteiten acceptabel.

Vanwege dichtslaande autoportieren worden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' overschreden in de dagperiode en nachtperiode. In de dagperiode vindt de overschrijding plaats ter plaatse van de Kerkstraat 10 en de Kerkstraat 38a. Gezien het treffen van verdere maatregelen ongewenst of niet doeltreffend zijn, wordt geadviseerd om voor de optredende maximale geluidniveaus maatwerkvoorschriften op te stellen.

---

<sup>2</sup> SAB, 2 februari 2015, akoestisch onderzoek industrielaawaai, Plantageweg 35, Alblasserdam, gemeente Alblasserdam, projectnr. 140174.

<sup>3</sup> Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen betreffen de maximale geluidsbelastingen per periode van de dag (overdag, avond en nacht).

Bij het vaststellen van maatwerkvoorschriften dient het binnenniveau te worden gewaarborgd. De eventuele gevelmaatregelen van de nieuwe woningen kan worden afgestemd op de benodigde binnenniveau. Op basis van de gevelopbouw van de bestaande woningen wordt geconcludeerd dat het binnenniveau redelijkerwijs is te waarborgen.

In de nachtperiode is uitsluitend sprake van maximale geluidniveaus vanwege het dichtslaan van portieren door de bewoners van de nieuwe appartementen. Deze activiteiten behoren niet bij de inrichting en hoeven niet getoetst te worden aan de normen van het Activiteitenbesluit. Het parkeren van auto's maakt deel uit van het aanwezige omgevingsgeluid. Bovendien vinden er beperkte parkeerbewegingen in de nacht plaats. De optredende maximale geluidbelastingen worden daarmee acceptabel geacht.

#### ***Geluidbelastingen t.g.v. indirecte hinder***

Onder indirecte hinder wordt verstaan: de nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt door activiteiten die, hoewel plaatsvinden buiten het terrein van de inrichting, aan de inrichting zijn toe te rekenen. Gezien vanuit het perspectief van geluidhinder zijn verkeersbewegingen van en naar de inrichting een belangrijke vorm van indirecte hinder.

Het verkeer van en naar de inrichting op de openbare weg wordt berekend tot:

- het punt waarop het verkeer is opgenomen in het reguliere (heersende) verkeersbeeld, bijvoorbeeld doordat het dezelfde snelheid heeft (meestal circa 100 meter);
- het meest nabijgelegen kruispunt in het geval van een ontsluiting op een weg met een lage verkeersintensiteit;
- tot het punt waar de verhoging van de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting niet meer dan 2 dB(A) bedraagt.

De Plantageweg is de directe ontsluitingsweg van en naar de supermarkt. Uit de verkeersmilieukaart van de gemeente Alblasterdam blijkt dat het reguliere verkeer op de Plantageweg circa 6.650 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Op basis van de verkeersaantrekkende werking van het plan (2.486 autobewegingen en 14 vrachtwagenbewegingen) wordt geconcludeerd dat de toename vanwege de verkeersaantrekkende werking maximaal ( $10 \cdot \text{LOG}[9150/6650]$ ) 1,4 dB(A) bedraagt. De verkeersaantrekkende werking is daarmee opgenomen in het heersende verkeersbeeld en is akoestisch niet herkenbaar. De indirecte hinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.3 Geluid**

### **4.3.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### **4.3.2 Toetsing**

Een supermarkt met dagwinkels is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Deze nieuwe functie binnen het plangebied veroorzaakt echter wel geluid. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Naast de supermarkt met dagwinkels zijn er ook 28 appartementen beoogd. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

In februari 2015 (geactualiseerd in juni 2016) is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van omliggend wegverkeer<sup>4</sup>. Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat bij 17 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Rijksweg A15. De hoogste geluidbelasting op de woningen ten gevolge van Rijksweg A15 bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande autosnelweg bedraagt 53 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden.

### **4.3.3 Verlening van hogere waarden**

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Rijksweg A15, het realiseren van een afscherming tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de 17 woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

---

<sup>4</sup> SAB, 14 juni 2016, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier, Plantageweg 35, Alblasserdam, gemeente Alblasserdam, projectnr. 140174.



Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- de woningen dienen in principe een geluidluwe gevel te hebben;
- een buitenruimte ligt bij een woning in beginsel niet aan de hoogst belaste zijde;
- het geluidniveau in de buitenruimte van de woning mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidbelasting op de als geluidluwe gevel aangemerkte gevel;
- elke woning bevat in beginsel 1 slaapkamer die niet aan de hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidgevoelige ruimtes of de helft van het oppervlakte van alle geluidgevoelige ruimtes samen niet aan de hoogst geluidbelaste zijde gesitueerd.

De volgende hogere waarden moeten worden aangevraagd:

- voor twee woningen een hogere waarde van 49 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor één woning een hogere waarde van 50 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor vijf woningen een hogere waarde van 51 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor drie woningen een hogere waarde van 52 dB vanwege de Rijksweg A15;
- voor zes woningen een hogere waarde van 53 dB vanwege de Rijksweg A15.

#### **4.3.4 Beoordeling 30 km/h-wegen**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Plantageweg, de Cornelis Smitstraat en de Kerkstraat (30 km/h) inzichtelijk gemaakt.

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en zijn er ook geen normen opgenomen in de Wgh. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel onderzoek uitgevoerd. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Als gevolg van de Plantageweg en de Cornelis Smitstraat bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.3.5 Conclusie**

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft de geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer. De procedure tot het verlenen van hogere grenswaarden voor 17 woningen loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

#### **4.4.1 Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### 4.4.2 Toetsing

Het plan bestaat uit de realisatie van een supermarkt met dagwinkels en 28 appartementen winkels. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor deze ontwikkeling winkels. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om die reden is door SAB in februari 2015 een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling uitgevoerd<sup>5</sup>.

#### NIBM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling groter is de NIBM-grens van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , daardoor zal het plan 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm noodzakelijk, aangezien het plan IBM is. In het kader van de Wm wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde overschrijding.

#### Grenswaarden

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof ( $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2.5}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Plantageweg. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast zijn in de tabel de concentraties opgenomen als gevolg van de planontwikkeling (de planbijdrage).

	Concentraties ter hoogte van de ontsluitingswegen						
	Stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), Jaargem. concentratie			fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ), jaargem. concentratie			fijn stof ( $\text{PM}_{2.5}$ ), jaargem. concentratie
	NSL- monitorings tool	Planbijdrage (NIBM-tool)	Totaal	NSL- monitorings tool	Planbijdrage (NIBM-tool)	Totaal	
2013	36,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	37,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	26,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	26,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	17,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2015	35,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	37,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	28,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	28,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	18,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	28,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	30,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	27,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	27,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	17,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2030	23,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	26,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	15,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarden			40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$			40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de vier jaren (2013, 2015, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

<sup>5</sup> SAB, 4 februari 2015, Luchtkwaliteit Plantageweg 35 Alblasterdam, projectnummer 140479.

#### **4.4.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### **4.5.1 Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

##### ***Plaatsgebonden risico***

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

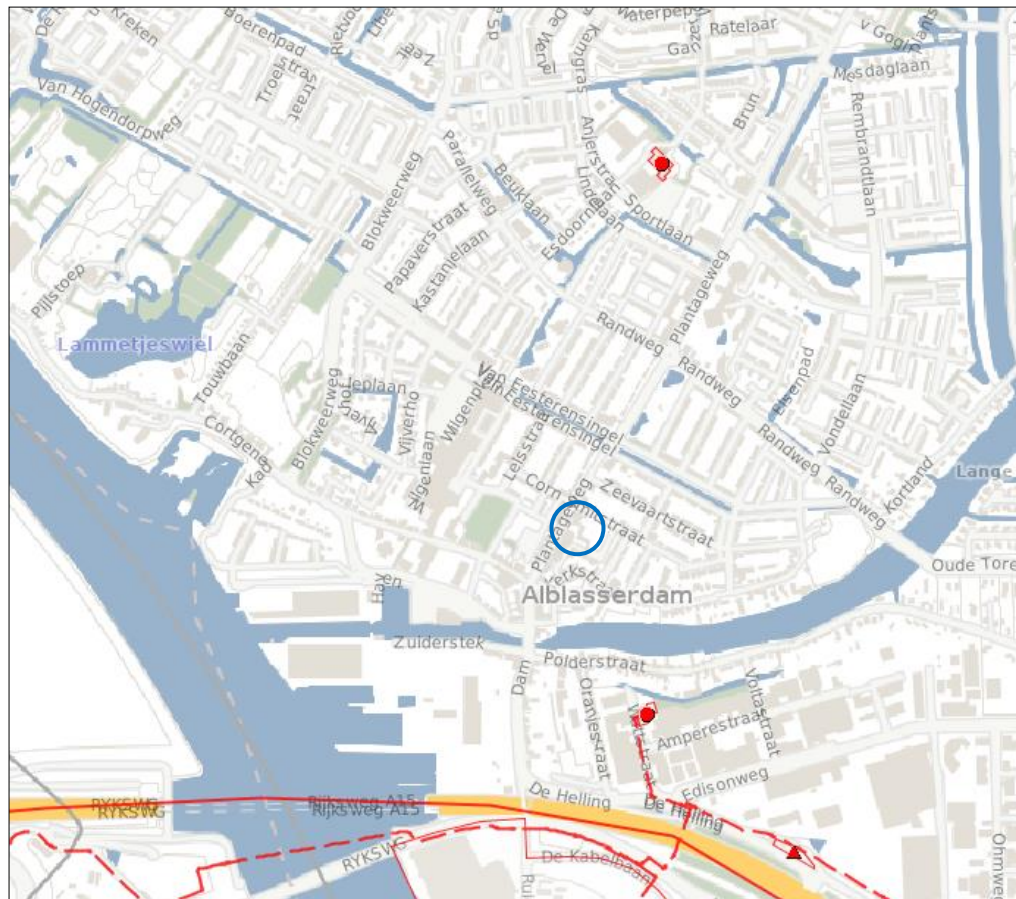
##### ***Groepsrisico***

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

#### 4.5.2 Toetsing

Door SAB is in januari 2015 een quick scan externe veiligheid uitgevoerd<sup>6</sup>. Met de ontwikkeling binnen het plangebied is er sprake van een intensivering van het gebruik, waardoor het groepsrisico toeneemt. Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied.

##### Stationaire bronnen



*Uitsnede risicokaart met weergave ligging plangebied en omliggende stationaire bronnen*

Voor het in beeld brengen van de stationaire bronnen in de omgeving van het plangebied is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen Beveiligingsinrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Op de navolgende afbeelding is een fragment van risicokaart opgenomen en is het plangebied aangeduid met een blauw cirkel.

<sup>6</sup> SAB, 19 januari 2015, Quicksan externe veiligheid, bestemmingsplan 'Supermarkt Plantageweg', Plantageweg 35, projectnummer 140479.

### ***Mobiele bronnen***

In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied.

### ***Buisleidingen***

In de omgeving van het plangebied ligt de hogedrukaardgasleiding W-530-06. De hogedrukaardgasleiding heeft een invloedsgebied van 78 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt niet tot het plangebied, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. De hogedrukaardgasleiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### ***Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor***

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere toetsing kan hiermee achterwege blijven. De A15 ligt op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat het invloedsgebied van het groepsrisico niet over het plangebied ligt. Het plasbrandaandachtsgebied van deze weg reikt niet tot de grenzen van onderhavige locatie. Over De Noord worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico en hoeft daardoor niet nader beschouwd te worden.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorlijnen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

### **4.5.3 Conclusie**

Het groepsrisico hoeft niet verder te worden verantwoord, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van de aangegeven risicobronnen ligt. De planontwikkeling heeft daardoor geen effect op het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.6 Flora en fauna**

### **4.6.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### 4.6.2 Toetsing

Daarom is door SAB in februari 2015 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd<sup>7</sup>. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld.

##### **Gebiedsbescherming**

De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op Natura 2000-gebieden, EHS en weidevogelgebieden. Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot deze gebieden wordt niet noodzakelijk geacht.

##### **Soortenbescherming**

###### Quick scan

Uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat op basis van de Flora- en faunawet strikt beschermde vleermuissoorten in het plangebied niet uit te sluiten zijn. Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming is noodzakelijk voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten.

Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in of direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstorend werken op deze broedende vogels. Er is dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen wordt geadviseerd om deze buiten de broedperiode te starten. Ook kan in de broedperiode gestart worden als aantoonbaar is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn.

Overige strikt beschermde soorten zijn niet binnen het plangebied aangetroffen en worden niet verwacht. Mogelijk komen licht beschermde soorten wel voor in het plangebied. Samen met alle andere voorkomende soorten, geldt hiervoor de zorgplicht.

###### Nader onderzoek

Omdat uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen in het plangebied niet kan worden uitgesloten, is in 2015 nader onderzoek<sup>8</sup> verricht naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Conclusie van het nader onderzoek luidt dat er op deze locatie geen sprake is van verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of essentiële vliegroutes van vleermuizen. Van de gewone dwergvleermuis zijn wel een aantal essentiële en daardoor strikt beschermde elementen direct rond het plangebied aanwezig. Het betreft hier twee zomerverblijfplaatsen en twee paarterritoria, met hierin één vastgestelde paarverblijfplaats. Eén van de paarterritoria buiten het plangebied loopt gedeeltelijk in het plangebied door. Echter, aangezien het plangebied nauwelijks onderdeel uitmaakt van dit paarterritorium en de verblijfplaats zich buiten het plangebied bevindt, zullen de be-

---

<sup>7</sup> SAB, 3 februari 2015, quick scan flora en fauna, realisatie supermarkt/appartementen, Plantageweg/Cornelis Smitstraat Alblasterdam, projectnr. 140479.

<sup>8</sup> SAB, 14 december 2015, nader onderzoek vleermuizen, herontwikkeling Bochanenterrein gemeente Alblasterdam, projectnr. 140479.

oogde ontwikkelingen geen effect hebben op het paarterritorium van deze gewone dwergvleermuis.

In dit geval is niet te verwachten dat door de voorgestelde plannen deze elementen verstoord zullen worden. Aangezien de verblijfplaatsen zich allen buiten het plangebied bevinden kan bij vleermuizen in theorie vooral nog sprake zijn van verstoring door kunstmatig licht. Het paarterritorium ten noordwesten van het plangebied bevindt zich op ongeveer 20 m van de noordgrens van het plangebied. Gezien deze afstand wordt niet verwacht dat vanuit het plangebied een dermate hoeveelheid licht wordt uitgestraald dat het paarterritorium ongeschikt wordt. Ook de paarverblijfplaats ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich ver genoeg van de plangrens om niet door kunstmatig licht tijdens de werkzaamheden verstoord te worden. Een effect van de werkzaamheden op deze verblijfplaats is uitgesloten.

De zomerverblijfplaatsen bevinden zich echter vlakbij de plangrens. In de nieuwe situatie blijven de verblijfplaatsen, alsmede de vrije in- en uitvliegruimtes, gewaarborgd. Om (licht)verstoring van deze elementen te voorkomen dient voldaan te worden aan de voorwaarden uit paragraaf 6.2.1 van het nader onderzoek. Als aan alle voorwaarden uit zowel paragraaf 6.2.1 als 6.2.2 wordt voldaan is een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet niet noodzakelijk. In dat geval zullen de plannen de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in en direct rond het plangebied niet negatief beïnvloeden.

Het bestemmingsplan is dan haalbaar in het licht van de Flora- en faunawet.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

## **4.7 Water**

### **4.7.1 Algemeen**

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.



## 4.7.2 **Beleid**

### ***Europees en nationaal beleid***

#### *Kaderrichtlijn Water (KRW)*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritare stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

#### *Waterbeheer 21 eeuw (WB21)*

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen, is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

### *Waterwet*

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

### *Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

### **Provinciaal beleid**

#### *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015*

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoggaven:

- 1 waarborgen waterveiligheid;
- 2 zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- 4 realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

### *Deelstroomgebiedvisies*

In de 'Deelstroomgebiedvisies' in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

### **Waterschapsbeleid Waterschap Rivierenland**

Door het Waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

### **Gemeentelijk beleid**

#### *Waterplan Alblasserdam*

In 2006 is het Waterplan Alblasserdam opgesteld door de gemeente en het Waterschap. Het Waterplan verschaft zowel de Gemeente als het Waterschap inzicht over het functioneren van het watersysteem in Alblasserdam. Bovendien wordt in het plan de gezamenlijke visie op het water en het waterbeleid tussen de partijen vastgelegd. Met het opstellen van het Waterplan Alblasserdam realiseren de bij het waterbeheer betrokken partners een aantal doelen, te weten:

- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterbeheer op lange termijn (2020) en het formuleren van concrete maatregelen voor de korte termijn (2010);
- het afstemmen van waterbeleid en het verdelen van taken tussen de betrokken partijen en zorgen dat de uitvoering van maatregelen verwerkt wordt in de uitvoeringsprogramma's van de betrokken organisaties;
- het maken van afspraken voor de goede afstemming van water en ruimtelijke ordening;
- bekendheid geven aan het Waterplan om de betrokkenheid van externe partijen bij duurzaam waterbeheer te vergroten.

### **4.7.3 Situatie plangebied**

#### ***Waterkwantiteit***

Het plangebied is momenteel en al jaren volledig verhard. De oppervlakteverharding van de vorige functie is nooit verwijderd. In de toekomstige situatie is het plangebied eveneens volledig verhard. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zal er geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak, waardoor geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

#### ***Afvoer hemelwater***

Er loopt een oude riolering achterlangs de panden aan de Plantageweg. Hemelwaterafvoer wordt in nieuwe situaties zoveel mogelijk losgekoppeld van riolering. Voor de plannen zal een gescheiden rioolstelsel wordt aangebracht binnen het plangebied.

#### ***Waterkeringen***

Ten zuiden van het plangebied ligt de rivier de Alblas. De Kerkstraat, die direct ten zuiden van het plangebied ligt fungeert als regionale waterkering voor deze rivier. De beschermingszone van de waterkering is op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering zijn daarmee gewaarborgd in dit bestemmingsplan.

#### ***Waterkwaliteit***

Het vuilwater en (schoon) hemelwater wordt gescheiden ingezameld. En gescheiden aangeboden aan het rioolstelsel. Om vervuiling te beperken wordt bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's).

### **4.7.4 Watertoets**

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er sprake is van een normale watertoetsprocedure<sup>9</sup>. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. De ingevulde watertoets is als bijlage bijgevoegd.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Het waterschap heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt te reageren op de plannen en heeft enkele opmerkingen gemaakt, die zijn verwerkt in het plan.

### **4.7.5 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

---

<sup>9</sup> Waterschap Rivierenland, 8 januari 2014, Watertoets, dossiercode 20150108-9-10197.

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.8.1 Algemeen**

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **4.8.2 Archeologisch onderzoek**

#### Archeologisch vooronderzoek

Op de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Alblaserdam kent het plangebied een variabele archeologische verwachting. Vanwege de ligging in het bewoningslint langs de Alblas heeft het zuidelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van (bewonings)resten uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen. Het noordelijk deel van het plangebied valt buiten het lint. Dit deel heeft dan ook een lage verwachting voor de aanwezigheid van resten van bebouwing uit die periode, hier kunnen resten aanwezig zijn van erfstructuren (bijgebouwen, waterputten e.d.) en/of agrarisch gebruik (zoals greppels en akkerlagen). Indien in de ondergrond van het plangebied rivierduinafzettingen aanwezig zijn hebben deze een zeer hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot aan het moment dat het rivierduin volledig bedekt raakte door veen of holocene rivierafzettingen. Gezien de verwachte diepte van 8 m - NAP zal dit gedurende het Mesolithicum hebben plaatsgevonden. Het veen en het komgebied heeft een lage archeologische verwachting voor alle perioden.

In een in februari 2015 ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en veldonderzoek)<sup>10</sup> wordt geconstateerd dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de Laat Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen geldt. Vindplaatsen uit deze perioden kunnen voorkomen op de oeveren/of crevasseafzettingen van de Alblas, direct onder de recente bouwvoor. Het gaat daarbij om vindplaatsen met een oppervlakte van circa 500 tot 2.050 m<sup>2</sup> die worden gekenmerkt door een vondstspreading van aardewerk en waarschijnlijk een archeologische laag. Het zal voornamelijk gaan om losse huisplaatsen/boerderijen of een verzameling van enkele bij elkaar. Binnen de vindplaatsen kan, naast aardewerk, ook hout(skool), natuursteen en metaal voorkomen. Mogelijk kunnen er ook sporen aan-

---

<sup>10</sup> RAAP, Plangebied Plantageweg 35 in Alblaserdam, gemeente Alblaserdam, 13 februari 2015.

wezig zijn van agrarisch gebruik van de locatie, zoals greppelsystemen en sporen van percelering. Dergelijke complextypen zijn echter met een booronderzoek niet of nauwelijks op te sporen.

Op basis van de ligging in de laatmiddeleeuwse ontginningsas geldt voor het zuidelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (nederzettingsresten) uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Op grond van de ontginning omstreeks de 13e eeuw dient in het overige deel van het plangebied tevens rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van overige archeologische resten uit de Late Middeleeuwen, zoals gebruiksvoorwerpen en sporen van agrarisch grondgebruik uit deze periode (greppels, kuilen e.d.). Dergelijke archeologische resten worden verwacht in de bovenste lagen van het klei-op-veengebied binnen circa 1 m Mv, maar zijn met een booronderzoek niet of nauwelijks op te sporen.

Verder wordt dat in de diepere ondergrond afzettingen rivierduinen verwacht, waarvoor een zeer hoge archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen vanaf het Laat Paleolithicum tot aan het moment van verdrinking van het rivierduin geldt. Vindplaatsen uit het Laat Paleolithicum/Mesolithicum op rivierduinen zullen zich kenmerken als (zeer) kleine kampementen met een dunne vondstspreading van vuursteen. Met een booronderzoek zijn dergelijke complextypen nauwelijks op te sporen. Bewoning van een rivierduin kan zich ook kenmerken door de aanwezigheid van humeuze afvallagen langs de flanken van het duin met daarin indicatoren zoals houtskool, (on)verbrand bot, vuursteen en dergelijke. Afwezigheid van dergelijke afvallagen betekent echter niet dat een vindplaats kan worden uitgesloten.

Op grond van de historische kaarten worden in het zuidelijk deel van het plangebied, direct aan de Kerkweg, overblijfselen (funderingen) van twee gebouwen uit Nieuwe tijd in het plangebied verwacht. In het overig deel van het plangebied, met name op de percelen die in gebruik waren als erf en-of tuin, kunnen erfstructuren, perceelsgreppels en dergelijke aanwezig zijn uit deze periode. Om het verwachtingsmodel te toetsen en aan te vullen, wordt een verkennend veldonderzoek door middel van boringen noodzakelijk geacht.

#### Verkennend veldonderzoek

Op basis van het archeologisch vooronderzoek is geconstateerd dat vervolgonderzoek in de vorm van boringen nodig is. In dit nader onderzoek<sup>11</sup> wordt melding gemaakt van de volgende resultaten:

Tijdens het onderzoek is de bodemopbouw en de mate van recente verstoringen van de bodem van het plangebied in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied in het recente verleden tot een diepte van tenminste 0,5 m –mv is verstoord en plaatselijk wel tot 2,5 –mv. Hieronder zijn de kom- en oever- / geulafzettingen van de Alblasstroomgordel aangetroffen. In de oeverafzettingen kunnen archeologische resten verwacht worden. Voor dit deelgebied blijft de middelhoge archeologische verwachting voor resten uit de periode Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen gehandhaafd. Ter hoogte van de voormalige historische bebouwing langs de Kerkweg is vanaf 55 cm –mv een vindplaats in de vorm van een cultuurlaag aangetroffen. Hier kunnen de overblijfselen (funderingen) van deze twee gebouwen

---

<sup>11</sup> RAAP, Plangebied Plantageweg 35 in Alblaserdam, gemeente Alblaserdam, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek, 17 maart 2016.

nog aanwezig zijn. Direct rondom de funderingen worden resten van erfstructuren zoals kullen, waterputten, beerputten, greppels en dergelijke verwacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek worden in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstappen noodzakelijk geacht. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in het noorden van het plangebied, in de zone met komafzettingen waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. Indien in het zuidelijke deel van het plangebied alsnog bodemingrepen worden uitgevoerd die dieper zijn dan 0,5 m –mv, wordt ophoging van de gronden danwel vervolgonderzoek aangeraden. Van dergelijke plannen is echter nu geen sprake.

#### **4.8.3 Cultuurhistorie**

Op 26 november 2013 heeft het college van B&W een beschermd dorpsgezicht met daarin 331 beeldbepalende zaken aangewezen. De aanwijzing heeft plaatsgevonden conform de Erfgoedverordening Alblasserdam 2013 in nauwe samenwerking met de begeleidingscommissie, bestaande uit de monumentencommissie en de Historische Vereniging West-Alblasserwaard, commissie dorpsbehoud. De lijst met beeldbepalende zaken is nadien naar aanleiding van bezwaren nog aangepast. Dit heeft ertoe geleid dat er 228 zaken op de lijst staan. Met de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht kunnen panden en andere zaken daarbinnen niet zonder advies van de monumentencommissie worden gesloopt. Beeldbepalende zaken kunnen daarbovenop niet zonder meer aan de buitenkant worden gewijzigd. Naast de gebruikelijke toetsingen bij vergunningverlening zal de monumentencommissie bij deze zaken om advies worden gevraagd over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop of wijziging.

Voorliggend plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De voormalige bebouwing behoorde echter niet tot de lijst met beeldbepalende zaken en is inmiddels gesloopt. De nieuwe plannen zijn in overleg met de monumentencommissie tot stand gekomen, teneinde zo goed mogelijk aan te sluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. Door de sloop van een niet in de omgeving passend bedrijf, kan met de nieuwe bebouwing juist recht worden gedaan aan de doelstellingen van het beschermd dorpsgezicht.

#### **4.8.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

### **4.9 Niet Gesprongen Explosieven**

#### **4.9.1 Algemeen**

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog Niet Gesprongen Explosieven (NGE) in de (water)bodem aanwezig zijn.

#### **4.9.2 Toetsing**

Om in beeld te brengen of in het plangebied niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn, is een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA) uitgevoerd. De PRA betreft een beoordeling van de risico's van de op basis van het vooronderzoek te verwachten Conventionele explosieven in het gebied.

Conclusie van het onderzoek is dat in het noordelijke deel van het plangebied zonder risico de voorgenomen (grond)werkzaamheden op reguliere wijze kunnen plaatsvinden zonder risico. In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een opsporing naar vliegtuigbommen aanbevolen in verband met aan te leggen riolering. Voor overige werkzaamheden zijn geen vervolgstappen nodig.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de aanbevolen vervolgstappen voor zijn rekening te nemen.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft niet-gesprongen explosieven.

### **4.10 Toets ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **4.10.1 Algemeen**

Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een regionale behoefte en dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg heeft, dat dit uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken regio leidt.

#### **4.10.2 Beleid**

Voor een beschrijving van de inhoud en de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt verwezen naar paragrafen 3.1.3. en 3.2.2. (rijks- en provinciaal beleid).

In maart 2014 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam ingestemd met de regionale detailhandelsvisie Drechtsteden. In deze visie wordt geconstateerd dat het centrum van Alblasserdam van oudsher twee winkelgebieden kent: de organische Dam/Plantageweg en het planmatige Makadocentrum. Beide gebieden kennen een eigen identiteit en voorzien in een bepaalde behoefte. Ingezet dient te worden op het versterken van deze twee identiteitsdragers en de verbinding tussen beide gebieden waardoor het centrum als één gebied ervaren wordt. Er is teveel versnipperd winkelaanbod in overige delen van het centrum. Perspectiefrijk versnipperd winkelaanbod uit het centrum of elders uit de gemeente dient verplaatst te worden naar het Makadocentrum of de Dam/Plantageweg om de kritische massa op deze plekken te versterken en leegstand op te vullen. Voor de dagelijkse sector wordt in Alblasserdam nog ruimte gezien maar wordt ook verplaatsing voorgestaan. In dat kader is verplaatsing van de Dirk-vestiging naar het centrum benoemd.



#### 4.10.3 *Detailhandel*

Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte aan het geboden programma. In het navolgende vindt deze toets plaats. Voorts is onderzocht wat de distributieplanningologische effecten zijn van het toestaan van detailhandel in het plangebied. Het toelaten van detailhandel mag immers niet leiden tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken regio.

Door adviesburo Kardol is in juli 2013 hiertoe een distributieve effectenstudie naar de verplaatsing en schaalvergroting van de beoogde supermarkt uitgevoerd<sup>12</sup>. Deze verkenning is geactualiseerd in oktober 2015<sup>13</sup>. In het onderzoek is de huidige marktsituatie van supermarkten in Alblasserdam onderzocht, is vervolgens bekeken welke distributieve ruimte nog aanwezig is in de kern en is onderzocht wat de effecten zijn van de verplaatsing en vergroting van Dirk van de Broek op de detailhandelssituatie in Alblasserdam.

##### ***Huidige marktpositie van de supermarkten in Alblasserdam***

Bij het verkrijgen van inzicht over de noodzaak van de verplaatsing van de Dirk van den Broek en de invulling van het achterblijvende pand aan de Sportlaan in Alblasserdam, is het van belang eerst inzicht te hebben in de huidige structuur van de supermarktsector in Alblasserdam. In Alblasserdam is thans een vijftal supermarkten gevestigd met een gezamenlijke winkeloppervlakte van ca. 3.950 m<sup>2</sup> WVO.

De volgende opmerkingen worden gemaakt over de supermarktsector in Alblasserdam:

- Er zijn vijf verschillende supermarktformules in de kern.
- Alle supermarktsegmenten zijn vertegenwoordigd in Alblasserdam (service, prijs en discount).
- De vijf supermarkten zijn verspreid gelegen over de kern.
- Er zijn op dit moment twee supermarkten in het centrum gevestigd (AH en Lidl).
- Van de vijf supermarkten hebben drie een lokale en zelfs een bovenlokale winkel-functie (AH, Dirk en Lidl).
- Twee supermarkten (Coop en MCD) hebben voornamelijk een buurtverzorgende functie.
- Ondanks de beperkte winkelmaat is de Dirk van den Broek momenteel marktleider in Alblasserdam, direct gevolgd door de Albert Heijn.

Op basis van een verkenning van de aanwezige supermarkten in Alblasserdam worden in het onderzoek de volgende conclusies getrokken:

- In Alblasserdam zijn vier supermarkten met een incourante en/of niet toekomstbestendige winkelmaat. De vijfde plaatselijke supermarkt, Albert Heijn, heeft ook geen gunstige winkelmaat.

---

<sup>12</sup> Adviesburo Kardol, 18 juli 2013, Alblasserdam – Distributieve effectenstudie Verplaatsing en schaalvergroting Bas van der Heijden, bo.090.docx.

<sup>13</sup> Adviesburo Kardol, 19 oktober 2015, Alblasserdam – Distributieve een markttechnische achtergronden, bo.229.docx.

- Eigenlijk voldoet het merendeel van de plaatselijke supermarkten niet meer aan de eisen die de moderne consument van haar supermarkten eist.
- Bijzonder is het dat de Dirk van den Broek, met een volstrekt te kleine winkelmaat en gelegen op een ‘buurtwinkelplek’ wel de plaatselijke marktleider is.

Zoals aangegeven hebben vier supermarkten in Alblasterdam een incurante maatvoering. Dit wil zeggen dat de Coop, Lidl, MCD en Dirk van den Broek geen toekomstbestendige winkelsetting meer hebben. Deze negatieve beoordeling van de winkelsetting is gezien vanuit de rol die deze supermarkten vervullen en het type supermarkt. Naast de winkelmaat zijn er voor de bovenlokaal functionerende Dirk van den Broek te weinig parkeerplaatsen en het laden en lossen vindt plaats op de openbare weg. Daarnaast is deze winkel op een solitaire plek gelegen buiten het centrum. Dit wil zeggen dat andere winkels in Alblasterdam niet kunnen meeliften op de trekkracht van deze belangrijke supermarkt. Ook de MCD kampt als full-service supermarkt met een groot ruimtegebrek, maar daarnaast zijn er ook andere negatieve ruimtelijke condities zoals een verscholen ligging, zeer matige bereikbaarheid, matige vormgeving laden en lossen en onvoldoende parkeerplaatsen. De discounter Lidl en ook de buurtsupermarkt Coop kampen vooral met een ruimtegebrek. Het functioneren van deze winkels en daarmee de verzorgende functie voor Alblasterdam en in het geval van Dirk van den Broek ook voor de omliggende regio staat onder druk. Met de plannen voor de komst van de Dirk van den Broek in het plangebied worden de ruimtelijke condities van de Dirk van den Broek sterk verbeterd. Voor de toekomst zal een oplossing voor de MCD, Coop en Lidl moeten worden gezocht (zie verderop).

### ***Huidige distributieve ruimte***

Om te kunnen beoordelen de effecten zijn van de verplaatsing en vergroting van Dirk van der Broek, moet eerst worden verkend of er nog distributieve ruimte is voor supermarkten in Alblasterdam en zo ja, hoeveel ruimte er is.

In 2013 is de distributieve ruimte berekend voor de supermarktsector in Alblasterdam, destijds in het kader van de verplaatsing van de Bas van der Heijden, nu Dirk van den Broek. Toen bleek dat er, met de vijf supermarkten, sprake was van een hoge lokale binding van 92% en eveneens een hoge toevloeiing van 22,5%. Niet alleen hadden de supermarkten een goede grip op de lokale bestedingen, maar was er ook een hoge aantrekkingskracht op de omliggende regio. De distributieve ruimte in de supermarktsector in Alblasterdam bedroeg in 2013 ca. 1.160 m<sup>2</sup> WVO.

In 2013 was er een opvallend hoge vloerproductiviteit te zien in de supermarktsector. Dit wil zeggen dat de aanwezige supermarkten, met name Albert Heijn en Dirk van den Broek een zeer hoge omzet per m<sup>2</sup> realiseerden. In het geval van Dirk van den Broek (toen Bas van der Heijden) was er zelfs een prestatie die 2,5 x hoger dan de normvloerproductiviteit lag. Een extreme situatie destijds en daarmee ook een kwetsbare situatie.

In 2015 is deze situatie opnieuw bekeken en kan het volgende beeld worden geschetst van de distributieve mogelijkheden in Alblasterdam. De distributieve verhoudingen wijken licht af van die in 2013, dat heeft te maken dat enkele winkels nagenoeg aan hun top zitten en op de huidige locatie zich niet veel verder kunnen ontwikkelen (met name Dirk van den Broek en MCD). In de afgelopen periode van twee jaar zijn basiscijfers, zoals bestedingen en vloerproductiviteitscijfers, veranderd. In

2015 is de 'vraagzijde' nog steeds groter dan de 'aanbodzijde'. In de praktijk zal dit betekenen dat de vloerproductiviteit hoger is dan de normvloerproductiviteit. De distributieve ruimte bedraagt thans ca. 1.270 m<sup>2</sup> WVO op basis van het huidig inwonertal van 19.849 van Alblasserdam. Uitgaande van de schaalvergroting van de Dirk van den Broek van ca. 900 m<sup>2</sup> WVO naar ca. 1.600 m<sup>2</sup> WVO, is er per saldo een toename van 700 m<sup>2</sup> WVO. Hiermee resteert er nog een distributieve ruimte van 570 m<sup>2</sup> WVO.

#### ***Toekomstige distributieve ruimte***

Voor de becijfering van de toekomstige distributieve ruimte, horizon 2020, zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden. Wel is er rekening gehouden met een groter aantal inwoners in het lokale verzorgingsgebied (op basis van de Primos prognoses) en een gewijzigde kooporiëntatie.

Anno 2020 zal de distributieve ruimte verder toenemen tot ca. 1.358 m<sup>2</sup> WVO. Minus de voorgenomen uitbreiding van de Dirk van den Broek van ca. 700 m<sup>2</sup> WVO resteert er dan nog ca. 658 m<sup>2</sup> WVO voor andere plannen. Overigens zullen de totale omzetmogelijkheden slechts beperkt toenemen na de verplaatsing en uitbreiding van de Dirk van den Broek. De vloerproductiviteit ofwel omzet per vierkante meter zal daarentegen licht gaan dalen met name bij de Dirk van den Broek zelf tot een meer 'normaler' niveau.

#### ***Effecten verplaatsing en schaalvergroting van Dirk van den Broek op het functioneren van het supermarktaanbod in Alblasserdam***

De omzeteffecten vanwege de schaalvergroting van de Dirk van den Broek op de andere lokale aanbieders in de dagelijkse sector zullen vrijwel nihil zijn. Ten eerste is er sprake van voldoende distributieve ruimte in Alblasserdam, zowel nu als in de toekomst. Daarnaast functioneert deze Dirk van den Broek bovenmatig, dit wil zeggen dat er een extreem hoge omzet per vierkante meter winkelruimte is. Dit duidt er op dat de huidige supermarkt volstrekt te klein is voor de gemiddeld behaalde omzet. In feite zal de beoogde schaalvergroting grotendeels benut worden voor de verbetering van de interne circulatieruimte voor de winkelbezoeker én het creëren van meer ruimte voor de presentatie van de artikelen. Verwacht wordt dat de gemiddelde omzet van deze supermarkt, door de geplande schaalvergroting, slechts beperkt zal gaan toenemen, hetgeen betekent dat de vloerprestaties (de omzet per m<sup>2</sup> winkelruimte) iets zullen gaan afnemen tot meer 'normale' proporties. Met andere woorden: de omzeteffecten van een vergrote Dirk van den Broek op het overige supermarktaanbod van Alblasserdam zullen verwaarloosbaar zijn.

#### ***Ruimtelijke effecten verplaatsing en schaalvergroting van Dirk van den Broek***

De vraag of de verplaatsing van de Dirk van den Broek zal leiden tot winkelleegstand, is een belangrijke overweging in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds winkelleegstand, die ontstaat door de voorgenomen plannen van de Dirk van den Broek en anderzijds winkelleegstand, die ontstaat doordat de locatie aan de Sportlaan niet meer wordt ingevuld.

Wat betreft het eerste type leegstand wordt het volgende opgemerkt. De supermarktsector in Alblasserdam draait nu 'op de toppen van haar kunnen', er is een zeer grote omzet per vierkante meter. Uitbreiding van gevestigde aanbieders en dan met name de Dirk van den Broek is noodzakelijk om ook in de toekomst de consument adequaat te kunnen bedienen. Gezien de grote distributieve ruimte zullen er geen ongewenste

verschuivingen gaan plaatsvinden, winkelleegstand vanuit de gedachte van distributieve verstoring is dan ook bij de schaalvergroting van de 'Dirk' geenszins aan de orde.

Wat betreft het tweede type leegstand het volgende. Zoals bovenstaand is aangegeven zijn er mogelijkheden voor een reallocatieprogramma van de MCD vanuit de oostkant van Alblasserdam. De locatie Sportlaan zou daarvoor een uitermate geschikte locatie zijn, zodat deze opnieuw zal worden ingevuld. Ook zijn er andere geschikte winkelformules aanwezig. Structurele leegstand is voor de locatie Sportlaan dan ook niet te verwachten.

#### ***Achterblijvende supermarktllocatie(s)***

Het aantal supermarkten in Alblasserdam verandert niet met dit bestemmingsplan. Het gaat hier om een verplaatsing van een bestaande supermarkt (Dirk) welke momenteel gevestigd is aan de Sportlaan in Alblasserdam. De achterblijvende locatie zal, naar het zich laat aanzien, worden ingevuld door een andere (bestaande) supermarkt (MCD), welke zich momenteel midden in een woonwijk bevindt. Genoemde verplaatsing maakt daarmee onderdeel uit van een meer omvattender beweging die met de verplaatsing van één supermarkt kan worden ingezet en bewerkstelligd. De vrijkomende ruimte van ca. 900 m<sup>2</sup> wvo van de bestaande Dirk-vestiging zal hierdoor worden ingevuld door een andere, midden in een woonwijk gelegen, bestaande supermarkt (MCD). De alsdan vrijkomende ruimte (ca. 500 m<sup>2</sup> wvo) van deze laatstgenoemde supermarkt MCD zal worden gesaneerd of het zal in ieder geval in planologisch-juridische onmogelijk worden gemaakt dat deze ruimte nog voor detailhandels-doeleinden kan worden aangewend. Gedacht kan worden aan het nemen van een voorbereidingsbesluit voor bedoelde locatie. Betrokken marktpartijen Dirk en MCD zijn momenteel in onderhandeling over de voorwaarden waaronder de MCD de huidige vestiging van Dirk kan betrekken. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de achterblijvende MCD locatie zal worden gesaneerd. Naast een toevoeging van detailhandelsmogelijkheden met dit bestemmingsplan wordt door sanering van een achterblijvende locatie uiteindelijk 500 m<sup>2</sup> onttrokken aan de Alblasserdamse winkelvoorraad.

#### **4.10.4 Woningbouw**

De realisatie van maximaal 28 appartementen in het plangebied past binnen de doelstellingen van de Nota Wonen Alblasserdam. Tevens zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de realisatie van deze woningen. Gezien de ligging van de locatie in stedelijk gebied, wordt hiermee ook wat betreft de woningbouw voldaan aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.10.5 Conclusie**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan de komst van een supermarkt met dagwinkels aan de Plantageweg. Hierbij wordt ingezet op een nieuwe supermarkt met ongeveer 1.600 m<sup>2</sup> WVO aan vloeroppervlak (maximaal 2.050 m<sup>2</sup> BVO), hetgeen een toekomstbestendige omvang is en mogelijkheden biedt voor realisatie van een moderne supermarkt.

In het voorgaande is aangetoond dat geen sprake is van een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau in Alblasterdam. Daarnaast zal de komst van de supermarkt in het plangebied geen ongewenste ruimtelijke effecten elders hebben. Met de ontwikkeling van een supermarkt en woningen wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het aspect distributieplanologie / het behoeftevraagstuk vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 4.11 Verkeer en parkeren

### 4.11.1 Verkeer

Door Goudappel Coffeng is in juli 2013 een verkeerskundige verkenning voor de ontwikkeling uitgevoerd<sup>14</sup>. Hierin is onder andere ingegaan op de locatiekeuze voor de supermarkt met betrekking tot verkeer- en parkeeraspecten (zie paragraaf 5.2). In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeersaspecten voor het plangebied.

#### **Verkeersafwikkeling**

De ontsluiting van de supermarkt en woningen vindt plaats rechtstreeks op de Plantageweg, ter hoogte van de bestaande aansluiting naar het parkeerterrein naast het pand Plantageweg 29 (foto Teunissen). Op de navolgende afbeelding is met een blauwe pijl aangegeven waar de ontsluiting op de Plantageweg wordt gerealiseerd.



*Huidige inrichting Plantageweg en locatie aansluiting geplande ontwikkelingen, gezien vanuit het noorden*

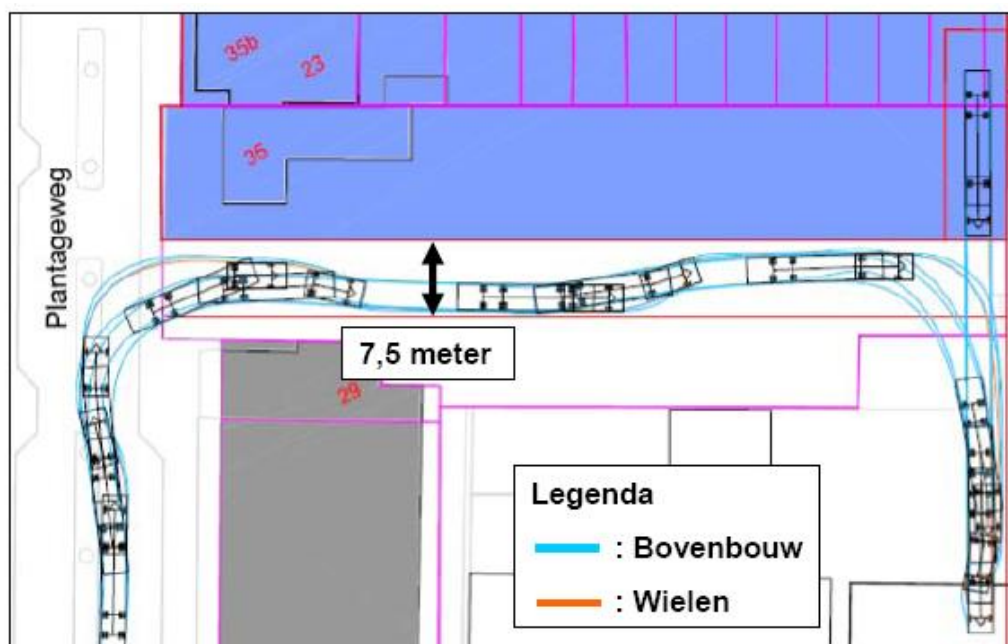
---

<sup>14</sup> Goudappel Coffeng, 19 juli 2013, Verkeerskundige verkenning ontwikkeling supermarkt Alblasterdam, kenmerk: BOR051/Nbc/0144.

De Plantageweg heeft de functie en vormgeving van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Ter hoogte van de aansluiting van de ontwikkellocatie zijn de rijbanen gescheiden. Fietsverkeer wordt gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Op basis van het huidige wegprofiel en menging van auto- en fietsverkeer is een verkeersintensiteit van maximaal circa 6.000 mvt/etmaal acceptabel. In de huidige situatie maken circa ter hoogte van de ontwikkellocatie 6.200 mvt/etmaal gebruik van de Plantageweg. De verkeersintensiteit zit in de huidige situatie aan de bovenkant van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit. Naar verwachting zal het verkeer van en naar het plangebied gebruik maken van de Plantageweg. Daarmee zal de verkeersintensiteit toenemen naar circa 8.500 mvt/etmaal. In overleg met de gemeente zal hiervoor naar een oplossing gezocht moeten worden. Een mogelijke oplossing is het opschalen van de functie van de weg naar gebiedsontsluitingsweg en de vormgeving hierop aanpassen (aanbrengen van fietsvoorzieningen). Alternatief is trachten de huidige verkeersdruk omlaag te brengen door het nemen van netwerkmaatregelen. De mogelijke maatregelen worden nader onderzocht.

### **Bevoorrading detailhandel**

De bevoorrading voor de detailhandel op de locatie bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied. Deze wordt bereikt vanaf de Plantageweg via het parkeerterrein. Op de navolgende afbeelding wordt de bevoorrading schematisch weergegeven.



*Wijze van bevoorrading detailhandel*

Tussen de zijgevel en de parkeerplaatsen, die aan de zuidzijde van het plangebied worden voorgesteld, zit een rijbaan met een breedte van 7,5 meter. Dit is voldoende voor de combinatie van een inrijdende vrachtwagen en een tegemoetkomende personenauto. Om het inrijden mogelijk te maken dient de middenberm op de Plantageweg aangepast te worden. Tevens dient er op deze weg een boom te worden verwijderd (zie voorgaande afbeelding).

Ook voor de uitgaande beweging is het noodzakelijk dat de middenberm op de Plantageweg wordt aangepast en overrijdbaar wordt gemaakt voor vrachtverkeer. Wanneer dit het geval is levert de uitrijdende beweging geen problemen op.

#### 4.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Door Goudappel Coffeng is in januari 2015 een parkeerbalans opgesteld voor de ontwikkeling<sup>15</sup>.

Het programma bestaat uit:

- 2.500 m<sup>2</sup> BVO winkels, waarvan een supermarkt van maximaal 2.050 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 450 m<sup>2</sup> BVO 'losse winkels';
- 14 startersappartementen;
- 11 'gewone' appartementen;
- 3 grondgebonden appartementen;

De gemeente Alblasserdam beschikt niet over vastgestelde gemeentelijke parkeernormen. De berekening van de parkeervraag voor de verschillende geplande functies is daarom gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers<sup>16</sup>. Binnen de CROW parkeerkencijfers is een bandbreedte beschikbaar. Er is uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers op basis van een matig stedelijk gebied en de stedelijke zone 'schil centrum'. De navolgende tabel laat de gehanteerde CROW-parkeerkencijfers voor de verschillende functies zien.

functie	functie CROW	CROW parkeerkencijfer	eenheid
supermarkt	fullservice supermarkt	4,0-4,7 <sup>a</sup>	per 100 m <sup>2</sup> bvo
losse/overige winkels	wijkcentrum (klein)	3,8	per 100 m <sup>2</sup> bvo
startersappartementen**	huur, etage, midden/goedkoop	1,2	per woning
'gewone' appartementen**	koop, etage, midden	1,6	per woning
grondgebonden appartementen**	koop, etage, duur	1,7	per woning

<sup>a</sup> Omdat niet bekend is welk type supermarkt wordt gerealiseerd, is gerekend met een bandbreedte van de parkeerkencijfers voor een fullservice supermarkt prijsniveau middelhoog/hoog (bijvoorbeeld Plus) en middellaag/laag (bijvoorbeeld Jumbo).

<sup>\*\*</sup> Bij de functie wonen (appartementen) is onderscheid gemaakt naar een parkeerkencijfer voor bewoners en voor bezoek. Van het parkeerkencijfer wordt 0,3 parkeerplaats toegerekend aan bezoek. De reden hiervoor is dat de aanwezigheidspercentages voor deze delen verschillend zijn.

Met behulp van de CROW-aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dubbelgebruik. In de navolgende tabel staan voor de verschillende functies de aanwezigheidspercentages voor de verschillende momenten van de week weergegeven. Voor de verschillende typen appartementen zijn de aanwezigheidspercentages hetzelfde.

functie	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
supermarkt	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
losse/overige winkels	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
appartementen bewoners	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
appartementen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%

<sup>15</sup> Goudappel Coffeng, 22 januari 2015, Parkeerbalans supermarktontwikkeling Alblasserdam, kenmerk: BOR064/Nbc/0163.02.

<sup>16</sup> CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317.

In de navolgende tabel is de parkeerbalans als gevolg van de ontwikkeling voor de verschillende momenten weergegeven.

functie	on- ge- wogen*	werk- dag- middag	werk- dag- avond	koop- avond	werk- dag- nacht	zater- dag- middag	zater- dag- avond	zon- dag- middag
supermarkt	80/94	48/56	32/38	64/75	0/0	80/94	32/38	0/0
losse winkels	15	9	1	11	0	15	0	0
startersappartementen	13	6	11	10	13	8	10	9
'gewone' appartementen	14	7	13	11	14	9	11	10
grondgebonden appartementen	4	2	4	3	4	3	3	3
bezoek woningen	8	2	7	6	0	5	8	6
<b>totale parkeervraag**</b>	<b>135/149</b>	<b>75/83</b>	<b>69/74</b>	<b>106/118</b>	<b>32/32</b>	<b>119/133</b>	<b>66/71</b>	<b>28/28</b>
<b>parkeeraanbod</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>126</b>
verschil t.o.v. huidige situatie	-9/-23	51/43	57/52	20/8	94/94	7/-7	60/55	98/98

\* Ongewogen bedraagt de parkeervraag zonder rekening te houden met dubbelgebruik.

\*\* Deze optelling kan afwijken van de optelling van de afzonderlijke parkeervraag vanwege afrondingsverschillen

Op zaterdagmiddag, het maatgevende moment, bedraagt de parkeervraag 119 tot 133 parkeerplaatsen. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van 126 parkeerplaatsen op maaiveld. Omdat niet bekend is welk type supermarkt wordt gerealiseerd, is gerekend met een bandbreedte van de parkeerkcijfers voor een fullservice supermarkt prijsniveau middelhoog/ hoog (bijvoorbeeld Plus) en middellaag/laag (bijvoorbeeld Jumbo). Afhankelijk van het type supermarkt is er op zaterdag sprake van een overschot van 7 parkeerplaatsen tot een tekort van 7 parkeerplaatsen (worst-case). Op de overige momenten is de netto toevoeging van 126 parkeerplaatsen voldoende om de parkeervraag van de functies binnen de ontwikkeling te faciliteren.

Aangezien het theoretische tekort van 7 parkeerplaatsen (in het geval er een fullservice supermarkt in de categorie middellaag/laag wordt gerealiseerd) minimaal is en slechts op één dagperiode in de week voor kan komen, zullen de nieuwe functies binnen het plangebied naar verwachting geen onevenredige gevolgen hebben op de parkeerdruk in de omgeving.

#### 4.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

## 4.12 Technische infrastructuur

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.



## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie, die al enige jaren (grotendeels) braak ligt. Bogor projectontwikkeling is voornemens om op deze locatie een supermarkt (maximaal 2.050 m<sup>2</sup> BVO) en dagwinkels (maximaal 450 m<sup>2</sup> BVO) te realiseren. De supermarkt betreft een Dirk van den Broek, die hiertoe wordt verplaatst vanaf de Sportlaan en hierdoor kan worden uitgebreid. Naast de supermarkt en dagwinkels worden nog maximaal 28 appartementen gerealiseerd.

### 5.2 Locatiekeuze

#### *Algemeen*

Voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Dirk van den Broek-supermarkt (inclusief dagwinkels) naar het centrum kwamen drie locaties in aanmerking:

- 'Wipmolen' (locatie Zeevaartschoollaan/Dam/Cortgene);
- 'Makado-Centrum' (locatie hoek Wilde Woutstraat/Zeilmakerstraat);
- 'Plantageweg' (locatie hoek Cornelis Smitstraat).

Deze drie locaties liggen op korte afstand van elkaar en zijn alle gesitueerd in of aan de rand van het centrum van Alblasterdam. Op de navolgende afbeelding worden de drie locaties weergegeven.



*Drie mogelijke locaties voor verplaatsing van de Supermarkt*

Deze locaties zijn beoordeeld wat betreft de distributie-planologische geschiktheid (zie tevens paragraaf 4.10) en de verkeerskundige geschiktheid (zie tevens paragraaf 4.11). Voor de distributie-planologische geschiktheid is gebruik gemaakt van het eerder genoemde onderzoek van adviesburo Kardol uit juli 2013. Voor de verkeerskundige geschiktheid is gebruik gemaakt van het eerder genoemde onderzoek van Goudappel Coffeng uit juli 2013.

### **Distributie-planologie**

De locatie 'Wipmolen' is gelegen aan de zuidkant van het centrumgebied van Alblasersdam, alwaar voorheen een sociaal cultureel centrum was gevestigd. Het betreft hier een locatie onderaan de dijk, hetgeen niveaoverschillen bij de toegankelijkheid zal opleveren. Er is bij de locatie 'Wipmolen' geen directe functionele, ruimtelijke of visuele samenhang met de winkels aan de Dam/Cortgene. De locatie ligt aan de achterzijde van de winkels. De locatie voorziet o.a. in de realisatie van winkelruimte van circa 2.100 m<sup>2</sup> BVO.

De tweede locatie is gelegen aan de achterzijde van het Makado-Centrum, grenzend aan de expeditiezijde van de winkels. Momenteel betreft het een locatie met parkeerplaatsen en een speelterreintje. Ondanks de ligging direct bij het winkelgebied is er geen directe functionele, visuele of ruimtelijke relatie met de winkels in het Makado-Centrum (door de ligging met de rug naar de winkels). Er is een ontwikkeling van winkelruimte mogelijk van circa 1.400 m<sup>2</sup> BVO.

De laatste locatie is gelegen op de hoek van de Cornelis Smitstraat en de Plantageweg aan de oostkant van het centrumgebied. Momenteel is er sprake van een grotendeels braakliggend terrein. De locatie sluit direct aan op de winkels en overige voorzieningen aan de Plantageweg, er is hiermee een functionele relatie. De ruimtelijke en visuele relatie is door de ligging deels achter de winkels, matig. Hier kan circa 2.450 m<sup>2</sup> BVO aan winkelruimte worden ontwikkeld.

Deze drie locaties hebben allen hun eigen karakter en eigen ruimtelijk-functionele condities. In de navolgende afbeelding zijn de voor een supermarkt belangrijkste elf ruimtelijke en functionele aspecten opgenomen.

<b>Criteria</b>	<b>'Wipmolen'</b>	<b>'Makado'</b>	<b>'Plantageweg'</b>
Beschikbare oppervlakte voor winkel	Voldoende	Onvoldoende	Voldoende
Ligging t.o.v. lokaal marktgebied	Positief	Positief	Positief
Ligging t.o.v. direct omliggende winkels	Matig	Matig	Redelijk
Zichtbaarheid vanaf doorgaande weg	Slecht	Slecht	Matig
Bereikbaarheid (ook vanuit de regio)	Slecht	Matig	Redelijk
Ontsluiting / toegankelijkheid	Matig	Matig	Redelijk
Vindbaarheid supermarkt	Matig	Matig	Redelijk
Parkeerfaciliteiten	Positief	Slecht	Positief
Fysieke aansluiting bij andere winkels	Slecht	Slecht	Redelijk
Visuele samenhang met andere winkels	Slecht	Slecht	Matig
Positief effect voor omliggende winkels	Nauwelijks of geen	Nauwelijks of geen	Positief
Toekomstbestendigheid als supermarktlocatie	Negatief	Negatief	Redelijk
Risicoprofiel vestiging qua functioneren	Matig	Matig	Redelijk tot goed

*Verplaatsing Bas van der Heijden (thans Dirk van den Broek) – effectenstudie Beoordeling drie potentiële locaties*

De locatie 'Wipmolen' is gelegen achter de winkels aan de Dam/Cortgene, er is geen functionele, fysieke of zichtrelatie met deze winkelstraat. De locatie heeft een verscholen ligging onderaan de dijk. Een supermarkt op deze locatie zal dan ook geen impuls aan het centrumgebied geven, maar solitair gaan functioneren. De ligging onder aan de dijk heeft ook invloed op de toegankelijkheid en bereikbaarheid, dit kan leiden tot verkeersopstoppingen in het gebied. Het voordeel van deze locatie is de te ontwikkelen winkelmaat op deze locatie. Tenslotte dient vermeld te worden dat de locatie 'Wipmolen', gezien vanuit de kritische ruimtelijke vestigingscondities, niet beschouwd kan worden als een courante supermarktlocatie, noch als een toekomstbestendige winkelplek. Het centrum en specifiek het Makado-Centrum zal geen positief effect krijgen van een supermarkt op deze locatie.

De locatie 'Makado' is weliswaar op korte afstand van het Makado-Centrum gelegen, het betreft hier wel de achterkant van dit winkelcentrum. Er is derhalve geen fysieke en zichtrelatie met de winkels in het centrum aanwezig, noch zijn daar directe fysieke mogelijkheden om deze te realiseren. Cruciaal is dat, ondanks de nabije ligging, het Makado-Centrum niet of nauwelijks een positief effect van een supermarkt op deze plek zal ondervinden. De locatie heeft, gezien de achterkantsituatie, een te veel verscholen ligging. Bezien vanuit de kritische ruimtelijke vestigingscondities is de locatie 'Makado' niet volledig te beschouwen als een courante supermarktlocatie, dit heeft deels te maken met de beschikbare ruimte voor de supermarkt én parkeervoorzieningen en deels met de (auto)toegankelijkheid van deze locatie.

De locatie 'Plantageweg', ligt weliswaar aan de rand van het centrumgebied, er is wel een relatie met andere winkels en commerciële functies aan deze weg. Ook hier geldt dat de visuele en fysieke relatie met de andere functies niet optimaal is. Doordat de ligging deels achter de winkels aan de Plantageweg ligt, is hier sprake van een enigszins verscholen ligging. De plek aan de Plantageweg biedt wel de mogelijkheid om een courante winkelmaat én winkelvorm te realiseren, hetgeen de toekomstbestendigheid van deze winkelplek aanzienlijk zal verhogen. Een belangrijk voordeel van deze locatie is dat de verkeerstrafic, die een grotere supermarkt nu eenmaal genereert, bij de locatie Plantageweg op een meer veilige en efficiënte manier kan worden afgewikkeld.

Alle locaties kennen hun ruimtelijke en functionele voor- en nadelen. Geen van de locaties scoort op alle condities goed. Duidelijk is dat alleen indirect een bijdrage kan worden geleverd aan het verbeteren van het functioneren van het centrum, doordat er bij alle locaties sprake is van een (deels) verscholen ligging. Geen van de locaties ligt in het hart van het centrum met een ligging direct te midden tussen de andere centrumwinkels. Het is essentieel om een toekomstbestendige supermarktlocatie te creëren die, qua winkelmaat en overige ruimtelijke condities, een meerwaarde zal vormen voor de dagelijkse boodschappenfunctie voor de consument.

Bij de afweging van de drie locaties komt de locatie Plantageweg als beste naar voren, ook kunnen ook bij deze locatie enkele kleine ruimtelijke kanttekeningen worden gezet. Deze goede score van de Plantageweg-locatie heeft overigens met name te maken met de functionele combinatie met andere winkels én de relatief goede en veilige bereikbaarheid en toegankelijkheid van het supermarktcomplex.

## Verkeerskunde

In het onderzoek van Goudappel Coffeng uit juli 2013 is de geplande ontwikkeling op drie mogelijke locaties verkeerskundig verkend. Per locatie zijn het parkeren, de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van de bevoorrading beoordeeld. In de navolgende tabel staat de beoordeling voor de onderzochte criteria. De locaties zijn beoordeeld ten opzichte van de huidige situatie en tekstueel onder de tabel ten opzichte van elkaar. Voor de Makado-locatie zijn twee modellen beoordeeld.

criteria	Makado-locatie		Wipmolenlocatie	Plantageweglocatie
	model 1	model 2		
parkeerbalans	onvoldoende	onvoldoende	onvoldoende	voldoende, mits parkeerdek wordt gerealiseerd
toename verkeersintensiteit t.o.v. huidig	veel	veel	veel	matig
ontsluiting auto-verkeer	slecht	slecht	slecht	matig
bereikbaarheid locatie expeditieverkeer	slecht	slecht	slecht	goed, mits aanpassing middenberm Plantageweg
manoeuvreren expeditieverkeer	eenvoudig	eenvoudig	moeilijk	eenvoudig

Wat opvalt, is dat bij de beoordeling van de locaties elke locatie op één of meerdere punten negatief is beoordeeld. Verkeerskundig geeft een toevoeging van een functie per saldo een negatief effect, omdat het bijvoorbeeld drukker wordt en de parkeervraag toeneemt. Positieve effecten, zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, maken geen deel uit van de verkeerskundige verkenning.

De Makado-locatie en Wipmolenlocatie zijn op alle criteria slecht tot zeer slecht beoordeeld. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het parkeeraanbod op de Makadolocatie in beide modellen af en de parkeervraag toe. Op de Wipmolenlocatie worden ten opzichte van de huidige situatie 8 parkeerplaatsen toegevoegd, maar is de vraag als gevolg van de ontwikkeling groter. Per saldo verslechtert hierdoor de parkeersituatie op alle onderzochte momenten. Op de Plantageweglocatie is het parkeren in balans. Op het maatgevend moment, de zaterdagmiddag, is er een licht overschot van 3 parkeerplaatsen. Het is echter op basis van het parkeeraanbod niet mogelijk voor de bewoners van de woningen exclusiviteit te garanderen.

De Makado-locatie wordt bereikt via de Zeilmakersstraat. Dit is een erftoegangsweg, waarop een maximale verkeersintensiteit van 3.000 mv/etmaal acceptabel is. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersintensiteit naar verwachting fors toe. Dit is ongewenst. De Wipmolenlocatie ligt in een woongebied en is enkel te bereiken via woonstraten. Door een omvangrijker programma is de verkeersgeneratie hoger dan op de Makado-locatie. In combinatie met de woonstraten is dit als zeer slecht beoordeeld. De Plantageweglocatie wordt bereikt via de Plantageweg, een erftoegangsweg. De verkeersintensiteit zit in de huidige situatie aan de bovenkant van de maximaal acceptabele verkeersintensiteit. Een toename van de verkeersintensiteit op basis van de huidige vormgeving en functie is ongewenst. Aanpassingen van de vormgeving en/of functie zijn hierop mogelijk, maar dienen in overleg met de gemeente Alblisserdam nader onderzocht te worden.

De Makado-locatie en Wipmolenlocatie worden ook door vrachtverkeer bereikt via smalle woonstraten. Vanwege de beperkte wegbreedte zijn deze straten ongeschikt. Tegemoetkomende personenauto's kunnen een vrachtwagen niet passeren. De Plantageweglocatie is voor vrachtverkeer bereikbaar via de Plantageweg en een weg langs het parkeerterrein op eigen terrein. Bij een voldoende wegbreedte van deze weg (7,5 meter) en een aanpassing van de middenberm op de Plantageweg is deze locatie voor expeditieverkeer toegankelijk.

Op basis van de hiervoor genoemde bevindingen wordt geconcludeerd dat de Plantageweglocatie verkeerskundig de voorkeur geniet.

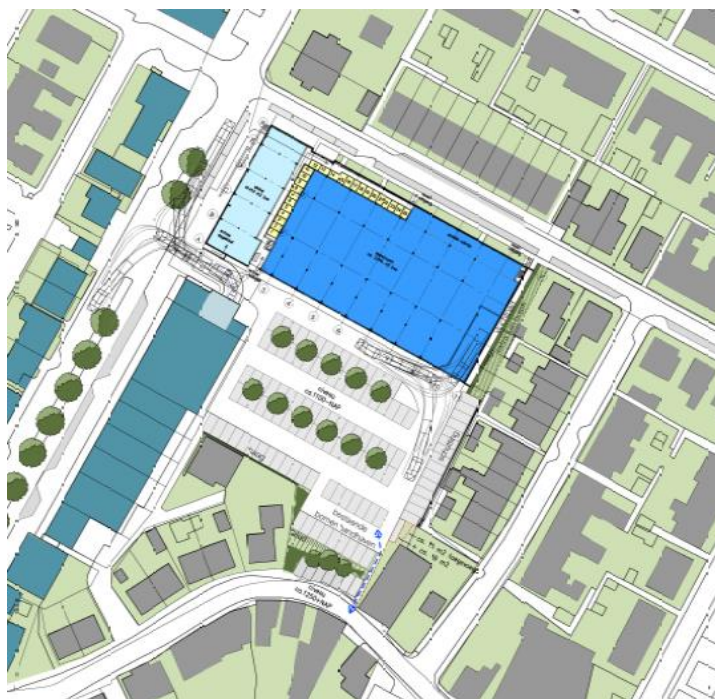
### **Conclusie**

Op basis van de distributieplanologische en verkeerskundige beoordeling van de drie mogelijke locaties, blijkt dat de locatie Plantageweg het meest geschikt is om de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling op de locatie Plantageweg.

## **5.3 Stedenbouwkundige opzet**

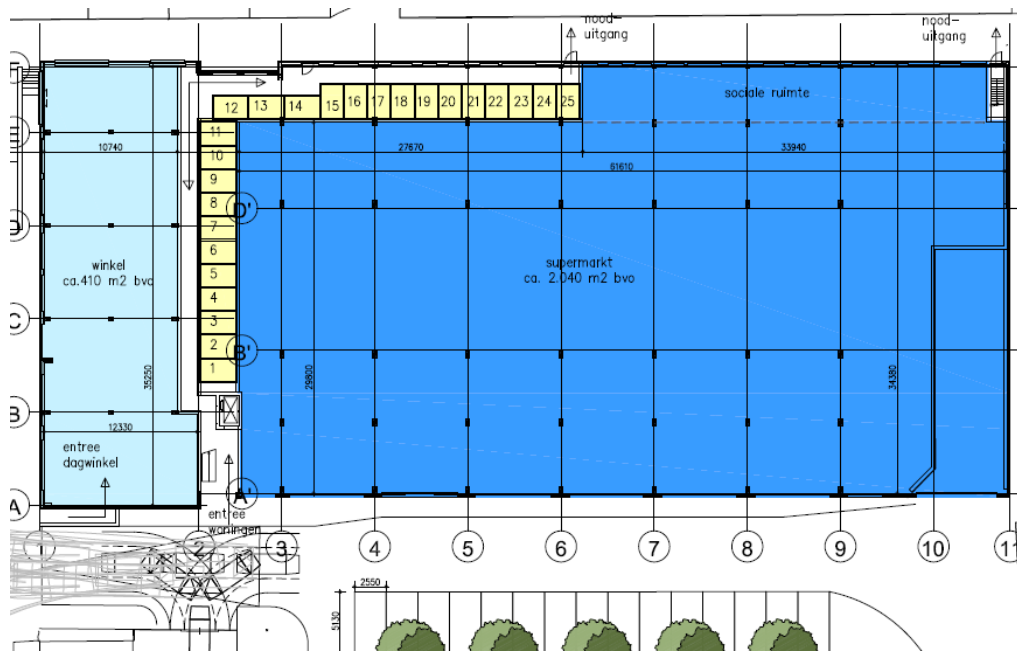
De bebouwing binnen het plangebied zal bestaan uit één gebouw. Dit gebouw wordt gesitueerd in het noorden van het plangebied. Het gebouw grenst aan de Plantageweg en de Cornelis Smitstraat. Ten zuiden van het gebouw wordt een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van de supermarkt, dagwinkels en de woningen.

De navolgende afbeelding geeft de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weer. Voor een impressie van de toekomstige inrichting is daarbij de situatie op de begane grond weergegeven.



*Stedenbouwkundige opzet plangebied*

De supermarkt en dagwinkels worden op de begane grond gerealiseerd. Hierbij is aansluiting gezocht met de bestaande voorzieningenfuncties die ook aan de Plantageweg voorkomen. De bevoorrading van de winkels vindt inpandig plaats aan de oostzijde van het gebouw (aangegeven in de afbeelding als 'expeditie'). De navolgende afbeelding geeft de situatie van de bebouwing binnen het plangebied op de begane grond weer.



*Situering bebouwing, begane grond*

Boven de supermarkt en dagwinkels zijn op de eerste verdieping 19 appartementen beoogd. Deze woningen beschikken over een voortuin. De navolgende afbeelding geeft de situatie van de bebouwing op de eerste verdieping weer.



*Plattegrond 1<sup>o</sup> verdieping*

Het gebouw wordt aan de Plantageweg in vier bouwlagen uitgevoerd. In afwijking van de overige bebouwing wordt hier een tweede en derde verdieping gerealiseerd met in totaal ongeveer 6 appartementen. Dit hoogteaccent sluit aan bij de bebouwing aan de Plantageweg, die hoger is dan de overige bebouwing in de omgeving. Een van de woningen (op de afbeelding met W20 aangeduid) wordt met een kap uitgevoerd. De navolgende afbeeldingen geven de situatie van de bebouwing op de tweede en derde verdieping weer.



*Plattegrond 2e verdieping*



*Plattegrond 3e verdieping*

De navolgende afbeelding geeft een vogelvluchtimpresie van de toekomstige situatie binnen het plangebied weer.



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het toekomstige straatbeeld nabij het plangebied weer.







Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt met dagwinkels en de realisatie van maximaal 28 appartementen wordt invulling gegeven aan de beoogde herstructurering binnen het plangebied. Met de ontwikkeling van de locatie wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van centrum van Alblasserdam.

Met de verplaatsing van de supermarkt naar het centrum kan de supermarkt uitbreiden en heeft daarmee een toekomstgerichte omvang. Het centrumgebied, en specifiek de Plantageweg, profiteert van de trekkracht van de dan dichterbij gelegen supermarkt.

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) die door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is uitgegeven en het vigerende bestemmingsplan voor de locatie.

### 6.2 Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

### 6.3 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming een bestemmingsomschrijving en bouwregels.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

#### 6.3.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

### **Gemengd - 1**

De supermarkt met de dagwinkels en de woningen zijn bestemd als 'Gemengd - 1'. Naast deze functies zijn aan-huis-verbonden beroepen bij de woningen, bijbehorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water, erven en tuinen en paden en wegen toegestaan. Detailhandel mag alleen op de begane grond plaatsvinden.

Het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'.

In de gebruiksregels is opgenomen dat de brutovloeroppervlakte voor de functie supermarkt niet meer mag bedragen dan 2.050 m<sup>2</sup>. Voor de dagwinkels is de brutovloeroppervlakte gemaximeerd op 450 m<sup>2</sup>. Daarnaast is in de gebruiksregels opgenomen dat voor de supermarkt, dagwinkels en woningen moet worden voldaan aan de parkeernormen (zie tevens paragraaf 4.11.2). Deze regel is noodzakelijk omdat met de komst van de Reparatiewet BZK 2014 de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. In de bouwverordening was opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd voor de betreffende ontwikkeling. Om het aspect parkeren voldoende te waarborgen, is hiervoor een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen. In de begripsomschrijving is aangegeven aan welke parkeernormen moet worden voldaan.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

Aan de noord- en oostzijde van het beoogde gebouw en aan de Kerkstraat zijn gronden bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen; voet- en fietspaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging; speelvoorzieningen; straatmeubilair; kunstwerken, beeldende kunst; nutsvoorzieningen; ambulante detailhandel en evenementen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

### **'Waterstaat - Waterkering'**

De Kerkstraat, die direct ten zuiden van het plangebied ligt fungeert als regionale waterkering voor deze rivier. De beschermingszone van de waterkering is bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen (Gemengd - 1 en Verkeer - Verblijfsgebied) mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering (de primaire waterkering valt hier

samen met de regionale waterkering) en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

### **6.3.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier, met uitzondering van de algemene aanduidingsregels, verder niet toegelicht.

#### ***Algemene aanduidingsregels***

Binnen het gehele plangebied komen de aanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' voor.

In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat de realisering van geluidgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Voor het beschermd dorpsgezicht is in de algemene aanduidingsregels een sloopverbod opgenomen om het beschermde dorpsgezicht te behouden en beschermen. In deze regeling is echter een uitzondering opgenomen voor de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Deze wordt namelijk gesloopt ten behoeve van de planontwikkeling. Het sloopverbod geldt wel voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied.

## **7 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, zodanig dat de door de gemeente te maken kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro dient de gemeenteraad in het kader van onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan vast te stellen. Omdat echter een exploitatieovereenkomst wordt gesloten, zijn de kosten van de grondexploitatie conform artikel 6.12 lid 2 Wro 'anderszins verzekerd'. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan vervalt hiermee. De economische haalbaarheid van het plan is gewaarborgd.

## **8 Procedure**

### **8.1 Inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 31 juli 2015. Omdat tijdens de procedure is gebleken dat niet alle bijlagen raadpleegbaar waren, is de termijn van de terinzagelegging verlengd met 4 weken. Daardoor heeft het voorontwerp-bestemmingsplan tot en met 28 augustus ter inzage gelegen. Op 14 juli is aanvullend een inspraakavond georganiseerd.

Gedurende de inzagetermijn zijn 7 inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### **8.2 Vooroverleg**

Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens verzonden aan een aantal wettelijk overlegpartners, zoals genoemd in artikel 3.1.1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **8.3 Zienswijzen**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 21 april 2016 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze over het plan bij de gemeenteraad van Alblusserdam kenbaar te maken. Voor de samenvatting en beantwoording van de ingebrachte zienswijzen, wordt verwezen naar de zienswijzennota, die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan