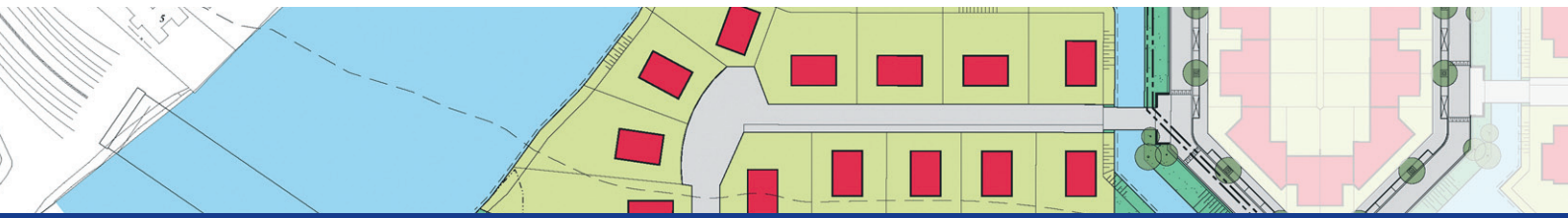


Bestemmingsplan

Uitwerkingsplan Waterhoven-west



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Toelichting en Voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Waterhoven-west" van de gemeente Alblasserdam

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alblasserdam

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, april 2006
Planstatus: Vastgesteld

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

	<u>Pag.</u>	
1	INLEIDING	1
	1.1 Algemeen	1
	1.2 Doel uitwerkingsplan	2
	1.3 Leeswijzer	2
2	RANDVOORWAARDEN	
	3	
	2.1 Algemeen	3
	2.2 Programma	3
	2.2.1 Volkshuisvesting	3
	2.2.2 Verkeer en Parkeren	3
	2.2.3 Groen- en speelvoorzieningen	4
	2.3 Water	5
	2.3.1 Waterhuishouding	5
	2.3.2 Waterkering	5
	2.3.3 Keur	5
	2.3.4 Riolering	6
	2.3.5 Aanlegsteigers	6
	2.3.6 Waterpeil	6
	2.4 Milieu	7
	2.4.1 Bodem	7
	2.4.2 Geluid	7
	2.4.3 Luchtkwaliteit	8
	2.5 Cultuurhistorie	9
	2.5.1 Archeologie	9
	2.5.2 Molenbiotoop	10
	2.6 Flora en Fauna	10
	2.7 Leidingen	11
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	12
	3.1 Hoofdstructuur	12
	3.2 Verkaveling en deelgebieden	13
	3.3 Openbare ruimte	14
	3.4 Beeldkwaliteit	15
4	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	16
5	JURIDISCHE ASPECTEN	20
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22

Bijlage: Onderzoek luchtkwaliteit binnen de locatie Lange Steeg te Alblasserdam

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan “Waterhoven-west” is een uitwerking van een tweetal bestemmingsplannen, namelijk Lange Steeg en Lange Steeg 1^e herziening.

Het bestemmingsplan Lange Steeg is vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam op 11 juli 2002, waarbij het plan op 18 februari 2003 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De plandelen waaraan goedkeuring is onthouden, zijn gecorrigeerd in de 1^e herziening. De 1^e herziening van het bestemmingsplan Lange Steeg is op 11 maart 2004 vastgesteld, en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 oktober 2004. Het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden, valt buiten het uit te werken woongebied.

Het plangebied is gelegen aan de zuidoost zijde van de bebouwde kom van Alblasserdam, begrensd door de Alblas aan de noordzijde van het plangebied en de Oude Torenweg aan de zuidzijde. Het gebied waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft, omvat het gedeelte ten noorden van de Oude Torenweg. Het plangebied Vinkenpolderweg is reeds in de 1e herziening uitgewerkt. Op onderstaande afbeelding is het uit te werken gebied aangegeven.



afbeelding: ligging plangebied

1.2 Doel uitwerkingsplan

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Lange Steeg is het nieuwe woongebied binnen de plangrenzen bestemd tot woongebied, uit te werken ex artikel 11 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening). Dit artikel geeft aan dat de betreffende bestemming woongebied zonder een nadere uitwerking onvoldoende basis ('geen directe bouwtitel') biedt om een bouwvergunning te verlenen. Als basis voor een te verlenen bouwvergunning moet eerst nog een uitwerkingsplan worden gemaakt dat voldoet aan de uitwerkingsregels die het 'moederplan' stelt.

Het voorliggende uitwerkingsplan Waterhoven-west beschrijft het gedeelte waar de bepalingen die voortkomen uit molenbiotop de minste belemmeringen geeft. Deze regels hebben vooral betrekking op de toegestane bouwhoogte.

Het doel van het uitwerkingsplan is tweeledig:

- het uitwerkingsplan stuurt de ontwikkeling van het woongebied waardoor de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit ontstaat;
- de uitwerking biedt als beheersplan het kader voor de toekomstige ontwikkelingen in het woongebied.

De verschillende functies en elementen worden aan hun toebedeelde plek gebonden. Aldus vormt de in de uitwerking neergelegde bestemmingsregeling een bevestiging van de gewenste situatie in het woongebied.

De in de toelichting van het moederplan opgenomen aspecten, ten behoeve van het stedenbouwkundig plan, krijgen een definitieve uitwerking in dit bestemmingsplan. Voor een deel van de aspecten wordt in dit uitwerkingsplan daarom verwezen naar het moederplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste randvoorwaarden met betrekking tot het uit te werken woongebied beschreven, deze randvoorwaarden zijn eerder in het moederplan naar voren gebracht. Tevens is hierbij aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de randvoorwaarden. Het stedenbouwkundige plan wordt beschreven in hoofdstuk 3. Hier komt de inrichting van het plangebied aan de orde en in globale zin de eisen ten aanzien van de vormgeving van de woningen. De procedure die betrekking heeft op dit uitwerkingsplan wordt in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid van het plan beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitgangspunten en doelstellingen die als basis hebben gediend voor het opstellen van de voorschriften.

2 RANDVOORWAARDEN

2.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Lange Steeg en de 1^e herziening bestemmingsplan Lange Steeg zijn een aantal programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd die een juridische vertaling gekregen hebben in de voorschriften en de plankaart. Deze randvoorwaarden zijn mede bepalend voor de uitwerking van het plangebied.

2.2 Programma

2.2.1 Volkshuisvesting

In het bestemmingsplan Lange Steeg is aangegeven dat het plangebied met goedkope, middeldure en dure woningen ingevuld kan worden. Het definitieve stedenbouwkundige plan voor het westelijk gelegen gedeelte voorziet uitsluitend in woningen in de dure prijsklasse. De keuze voor dit woningbouwprogramma sluit aan op het beleid zoals dat in het collegeprogramma 2002-2006 is geformuleerd, en sluit tevens aan op het beleid in de gemeentelijke Woonvisie. Daarnaast is gebleken dat in Alblasserdam veel vraag blijkt te zijn naar kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. In het plan voor 'De Waterhoven' wordt aan deze vraag ruimschoots voldaan door het opnemen van vrije kavels.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal conform het moederplan uitgevoerd worden als een 30 km/h gebied. Bij de inrichting van het woongebied is rekening gehouden met de richtlijnen van duurzaam veilig. Lange rechte straten zijn zo veel mogelijk vermeden. Bij de rechte stukken in de hoofdontsluiting rondom de kern worden er snelheidsremmende maatregelen getroffen door plateaus bij de aantakkingen van de eilandontsluitingen te realiseren. Daarnaast wordt er ten behoeve van voetgangers voorzien in een breed trottoir langs de hoofdontsluiting en informeel vormgegeven parkeer-/ voetgangersstroken langs de rijbaan bij de overige woonstraten op de eilanden

- Openbaar vervoer

Langs de Oude Torenweg wordt in de nabije toekomst een halte voor het streekvervoer opgenomen. Bij het plaatsen van de halte wordt tevens rekening gehouden met het stallen van fietsen en met veilige oversteekplaatsen.

- Parkeren

Het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeernorm zijn de normen van het C.R.O.W. Volgens de C.R.O.W. normen (uitgave april 2004) dient, uitgaande van een matig stedelijk gebied en een 'rest bebouwde kom', een minimale norm aangehouden te worden van minimaal 1,9 en maximaal 2,1 parkeerplaats per woning. Voor bezoekers dient rekening te worden gehouden met 0,3 parkeerplek per woning in de openbare ruimte. Door de gemeente is een norm gekozen van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij 0,3 parkeerplek ten behoeve van bezoekers is inbegrepen.

In het plan de Waterhoven wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, hiermee wordt in het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden. Voor de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplekken op eigen terrein. Bij de twee-onder-een-kap woningen dient tenminste 1 parkeerplek op eigen terrein te worden gerealiseerd. In het centrale deel van het plan zijn langs de rijbaan formele parkeervakken voorzien, langs de overige woonstraten op de eilanden zijn informeel vormgegeven parkeer- / voetgangersstroken voorzien.

2.2.3 Groen- en speelvoorzieningen

In de toelichting van het bestemmingsplan Lange Steeg is beschreven dat bestaande groenelementen indien mogelijk gehandhaafd worden. In hoofdzaak zullen echter de huidige struwelen en bomen niet worden gehandhaafd. De redenen hiervoor zijn dat het plangebied opgehoogd zal worden, het merendeel van het bestaande groen te weinig waardevol is gebleken en omdat bij handhaving van het bestaande groen geen efficiënte verkaveling mogelijk is. Daarnaast is het handhaven van het hoog opgaande groen deels in strijd met de richtlijn van de molenbiotop.

In het woongebied zorgt het groen voor een belangrijke ondersteuning van de structuur. Voor een nadere uitwerking van het groen wordt verwezen naar hoofdstuk 3, paragraaf 3.3. 'Openbare ruimte'.

De speelvoorzieningen worden conform het moederplan ingepast. In de kern van het plangebied is een groen / formele speelplek voorzien van circa 1500 m². Deze locatie speelt in op jonge kinderen (0-6 jr.) en schoolkinderen (6-12 jr.). De informele plekken in het plangebied zoals de oevers, de singel en de woonstraatjes op de eilanden zullen voornamelijk door schoolkinderen (6-12 jr.) en jongeren (12-18 jr.) gebruikt worden.

2.3 Water

Het gebied zal worden voorzien van een singel en een eilandenstructuur waarbij het water in het plangebied in directe verbinding staat met de Alblas. Het plangebied wordt buitendijks gemaakt en er zal een ophoging van het gebied plaats vinden.

2.3.1 Waterhuishouding

In het bestemmingsplan Lange Steeg is als uitgangspunt gehanteerd dat 10 % van het plangebied aan waterberging aanwezig moet zijn, bij een drooglegging van 60 cm.

In het plangebied wordt minimaal 10 % ingericht als waterberging. Er zal daarom worden voldaan aan de gestelde norm.

2.3.2 Waterkering

In het gebied Lange Steeg ligt in de huidige situatie een kade langs de oever van de Alblas. Deze kade zal in het stedenbouwkundig plan ingepast moeten worden. De nieuwe waterkering zal in een groenzone ten noorden van de Oude Torenweg en de bestemming waterleidingbedrijf ingepast worden. Hierdoor zal een waterkering gerealiseerd worden die aan de westzijde aansluit op de bestaande waterkering ter hoogte van de brug en aan de oostzijde op de bestaande waterkering ter hoogte van het waterleidingbedrijf. Het Hoogheemraadschap stelt m.b.t. hoogte en afmetingen van de kade de volgende eisen. De minimaal vereiste kruinhoogte is 0,35 m - N.A.P. Deze hoogte moet worden verhoogd met de verwachte zetting en klink na aanleg over 30 jaar. De kruinbreedte van de kade is minimaal 1,50 m, het talud minimaal 1:3, aan weerszijden van de kade is een ruimte van minimaal 2 meter vrij van obstakels. Het vereiste materiaal waarvan de kade wordt gemaakt is klei.

De waterkering wordt deels in het uit te werken woongebied ingepast, de exacte ligging is afhankelijk van de definitieve stedenbouwkundige opzet. Om deze reden zijn de waterkering en de bijbehorende keurstroken in het uit te werken woongebied nog niet aangegeven. In dit uitwerkingsplan zal de waterkering gedetailleerd worden weergegeven. Door het aangeven van een keurstrook in de definitieve bestemming verkeersdoeleinden en waterleidingbedrijf wordt in dit bestemmingsplan geanticipeerd op een ligging van de waterkering in het uit te werken woongebied, direct grenzend aan de bestemmingen verkeersdoeleinden (Oude Torenweg) en waterleidingbedrijf.

2.3.3 Keur

Door de waterbeheerder worden randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de kade, zoals de bebouwingsafstand, geen plaatsing van bomen of keten, geen wegen op de kade. Indien sprake is van werken in en nabij de waterkering, dient te allen tijden ontheffing van de keur aangevraagd te worden bij het Waterschap Rivierenland.

In het plangebied wordt een keurstrook aangehouden ten behoeve van de waterkering. Het gedeelte van de keurstrook ten zuiden van de waterkering is reeds opgenomen in (herzieningen van) het bestemmingsplan Lange Steeg. De keurstroken ten behoeve van de waterkering worden opgenomen op de plankaart. Langs de oevers van de Alblas en voor de centrale (U-vormige) watergang in het plangebied geldt tevens een keurstrook van 5 meter zodat het Waterschap Rivierenland bij calamiteiten bij de watergang kan komen. Voor oost-west watergangen geldt dat beheer en eigendom van de oevers overgaan naar de nieuwe eigenaren. De minimale breedte van de watergang ligt tussen 2 en 3 meter.

2.3.4 Riolering

Het beheer en met name het rioolbeheer, heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit binnen het plangebied. De riolering in het plangebied zal komen te bestaan uit een gescheiden stelsel met afkoppeling van de dakoppervlakken en de verharde oppervlakten. Het stelsel bestaat uit een droogweerafvoer (DWA) voor de dakoppervlakken dat via een centraal gemaal en persleiding naar de waterzuivering wordt geleid en een afvoer water verharde oppervlakten (RWA). Het systeem voorziet in de afvoer van dakwater, verhard oppervlak en drainages. Het water dat rechtstreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd vindt plaats via bodempassages.

Het systeem stelt randvoorwaarden aan de materialisering van woningen en openbaar gebied. De daken en goten van woningen mogen niet bestaan uit uitlogende materialen.

2.3.5 Aanlegsteigers

Ten behoeve van de woningen grenzend aan het open water bestaat de mogelijkheid om aanlegsteigers te realiseren. Voor de steigers langs de Alblas is artikel 9 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Lange Steeg" van toepassing, aangezien de steigers binnen de bestemming water vallen van datzelfde bestemmingsplan, en buiten de plangrens van dit uitwerkingsplan. De breedte van de steigers langs de Alblas mag daarom ten hoogste 15 % van de kavelbreedte bedragen tot een maximum van 3 meter (indien deze steigers binnen de bestemming water worden gerealiseerd). Voor steigers langs de overige watergangen geldt, conform artikel 5 van de voorschriften van dit plan, een breedte van de steigers van ten hoogste 35% van de kavelbreedte.

Voor bouwwerken binnen de beschermingszone (Keur) dient vergunning bij het Waterschap Rivierenland te worden aangevraagd.

2.3.6 Waterpeil

De waterpeilen van het oppervlaktewater zijn conform de peilen zoals opgenomen in het moederplan.

2.4 Milieu

2.4.1 Bodem

De voormalige vuilstort is in 2004 gesaneerd. Het verkennende bodemonderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan Lange Steeg is uitgevoerd, concludeerde een verontreiniging. Aanbevolen werd een aanvullend onderzoek uit te voeren naar deze sterke verontreiniging.

In juli 2004 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau MH Nederland BV betreffende twee half verharde paden (op gemeenterrein en op terrein Hydron tbv recreatiekavels). De resultaten van dit onderzoek vastgelegd in de rapportage: "Nader bodemonderzoek Lange Steeg te Alblasserdam", kenmerk B04.050.N1, d.d. juli 2004. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- A. de bodem naast het pad naar de recreatiekavels blijkt plaatselijk matig verontreinigd te zijn met koper en zink of matig tot sterk met PAK, het betreft een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Voor de sanering van deze gronden is een plan van aanpak opgesteld;
- B. de bodem langs en onder het pad naar de recreatiekavels en het pad op gemeenterrein is niet of slechts in lichte mate verontreinigd;
- C. een relatief klein deel van het pad naar de recreatiekavels is dermate sterk verontreinigd met asbest dat sanering onder asbestcondities nodig is;
- D. het overige deel van het pad naar de recreatiekavels is in lichte mate verontreinigd met asbest, maar de interventiewaarde en de norm voor hergebruik worden niet overschreden;
- E. het pad op het gemeenteterrein is niet verdacht ten aanzien van asbest.

De onder A genoemde sanering heeft inmiddels plaatsgevonden. De locatie is hiermee geschikt voor de bestemming 'wonen met een tuin'.

Voorts zijn de randvoorwaarden ten aanzien van bodem uit het bestemmingsplan Lange Steeg van toepassing.

2.4.2 Geluid

Naar aanleiding van het bestemmingsplan Lange Steeg is op 20 maart 2003 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had betrekking op de geluidsbelasting door het wegverkeer op de Oude Torenweg en de geluidszone van het industrieterrein. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een voorstudie voor het definitieve stedenbouwkundige plan. Op basis van dit onderzoek is een verzoek hogere grenswaarden ingediend bij Gedeputeerde Staten. In het besluit van Gedeputeerde Staten (besluit van 11 augustus 2003, kenmerk

DGWM/2003/11078A) zijn voor het uit te werken woongebied 22 ontheffingen tot 55dB(A) en 10 ontheffingen tot 60dB(A) verleend.

In het definitieve stedenbouwkundige plan zijn in totaal 20 ontheffingen tot 55dB(A) en 3 ontheffingen tot 60dB(A) noodzakelijk. Dit betekent dat de hogere grenswaarden, afgegeven door Gedeputeerde Staten van toepassing zijn. Aan het besluit van Gedeputeerde Staten zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten mag een waarde van 50dB(A) niet overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55dB(A) bedraagt;
- Het scherm aan de zuidzijde van de Oude Torenweg zal met 50 meter verlengd moeten worden (ten behoeve van de ontheffingen voor de woningen in het gebied wijzigingsbevoegdheid aan de Vinkenpolderweg).
- Bij de woningen dienen geluidwerende maatregelen te worden aangebracht, waardoor het geluidsniveau in de verblijfsruimten maximaal 35dB(A) zal bedragen.

2.4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 definieert luchtkwaliteitsniveaus voor diverse verontreinigende parameters. De gemeentelijke rapportageplicht in het Besluit luchtkwaliteit heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtverontreiniging. De luchtkwaliteitsniveaus zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels. Indien de grenswaarde niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke norm en zijn geen maatregelen vereist.

Het Besluit luchtkwaliteit verplicht de gemeente een plan op te stellen om overschrijdingen van de plandrempel en grenswaarde op te heffen met het uiteindelijke doel in 2010 een situatie te creëren zonder overschrijdingen van de grenswaarde.

Recente uitspraken van de Raad van State hebben gewezen op het feit dat niet alleen de luchtkwaliteit rond gevoelige bestemmingen van belang is maar dat ook de totale luchtkwaliteit in ogenschouw genomen moet worden.

In deze rapportage wordt dan ook de buitenluchtkwaliteit beschreven. Dit betekent dat niet alleen de luchtkwaliteit op de planlocatie wordt beschreven maar kwaliteit van de lucht op korte afstand van de weg, veelal de lucht tussen de wegrand en de eerstelijns bebouwing.

Lucht met betrekking tot het plan Lange Steeg

Lucht op de locatie

Voor de beschrijving van de lucht kwaliteit op de planlocatie wordt verwezen naar de rapportage van bureau Wissing (bijlage november 2005). Deze rapportage geeft aan dat de luchtkwaliteit op de locatie voldoet aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit.

Lucht langs de Oude Torenweg weg en het effect van de planlocatie hierop

Voor de beschrijving van de luchtkwaliteit nabij de Oude Torenweg mede t.g.v. de verkeers-aantrekkende werking van het plan wordt verwezen naar de rapportage van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid "Aanvulling luchtadvies Lange Steeg Alblasserdam" (december 2005). Deze rapportage geeft aan dat de beïnvloeding van het verkeer van en naar de Lange Steeg zeer gering is. Wanneer een situatie wordt gecreëerd met weinig bomen langs de Oude Torenweg is de beïnvloeding niet significant. In geval de definitie 4 meter vanuit het midden van de rijbaan conform de Raad van State wordt gehanteerd is er ook sprake van een niet significante beïnvloeding.

De gemeente Alblasserdam heeft een plan van aanpak lucht in voorbereiding. Het Besluit luchtkwaliteit geeft aan dat geringe toenames in luchtverontreiniging gecompenseerd kunnen worden door het plan van aanpak.

Het bovenstaande geeft aan dat het plan voldoet aan het gestelde van het Besluit luchtkwaliteit.

2.5 Cultuurhistorie

2.5.1 Archeologie

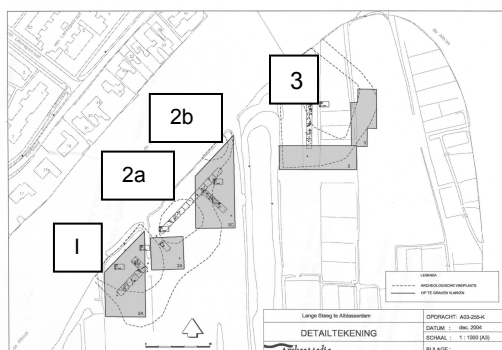
Op de plankaart van het moederplan zijn de gebieden met hoge en zeer hoge archeologische waarden aangegeven. Op deze plaatsen is tussen 23 juni 2003 en 7 juli 2003 door ArcheoMedia BV een waarderend archeologisch onderzoek uitgevoerd (rapport A03-255-Q, september 2003). Hierbij is een onderscheid gemaakt in 3 vindplaatsen. Het vondstmateriaal gaat terug tot de 12^e / 13^e eeuw. Vindplaats 1 (gelegen bij de Oude Brugweg) kon niet nader onderzocht worden omdat het betreffende perceel niet bereikbaar was. Deze vindplaats wordt niet door het plan bedreigd. Bij vindplaats 2 en 3 werden tussen het middeleeuwse vondstmateriaal Romeinse vondsten aangetroffen. Sporen uit de Romeinse tijd werden tijdens dit onderzoek niet aangetroffen.

In de uitwerking is met de archeologische waarden zoveel mogelijk rekening gehouden door middel van situering van bestemmingen. Vindplaats 3 aan de noordzijde van het plan, in het bijzonder het gebied met zeer hoge archeologische waarde, kan waarschijnlijk grotendeels in situ behouden worden door hier een groenbestemming op te projecteren. De resterende

delen van vindplaats 3 zijn reeds opgegraven. Vindplaats 1 met zeer hoge archeologische waarde aan de zuidzijde van het plangebied (bij de Oude Torenweg) kan tevens in situ behouden blijven doordat hier een groenbestemming en tuin op gesitueerd wordt.

Ook voor de gebieden met zeer hoge waarde in vindplaats 2a en 2b heeft opgraving plaats gevonden. Voor deze opgravingen en het hiermee samenhangende onderzoek is door Archeomedia in januari 2005 het Programma van Eisen (A04-553-E) opgesteld. Met betrekking tot de opgraving zijn de bevindingen hieruit opgenomen in de bijlage.

Concluderend kan worden gesteld dat voor de gebieden 2a en 2b en 3 geen belemmeringen gelden ten aanzien van toekomstige woningbouw.



afbeelding: op te graven vlakken geprojecteerd op de huidige situatie

In het moederplan is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan werkzaamheden (vergraven, versterking etc.) in gebieden met hoge en zeer hoge archeologische waarde.

2.5.2 Molenbiotoop

In het moederplan staan de eisen beschreven ten behoeve van het behoud van de molen aan de Alblas. Een van die eisen is een beperking in de bouwhoogte van bebouwing binnen de molenbiotoop. In het uitwerkingsplan wordt aan deze eis voldaan door een bouwhoogte te definiëren die is afgestemd op de molenbiotooplijn. Voor een beschrijving van de regeling met betrekking tot de molenbiotoop wordt verwezen naar het moederplan.

2.6 Flora en Fauna

In het kader van de Flora- en faunawet heeft een onderzoek plaatsgevonden, zoals vastgelegd in het rapport "Natuurwaarden van Lange Steeg te Alblassterdam" (adviesbureau Mertens d.d. november 2003 en het rapport "Toetsing van de natuurwaarden in het gebied Lange Steeg" (BRO adviseurs d.d. 11 november 2003). Op basis van dit onderzoek is door de gemeente Alblassterdam ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet

aangevraagd. Op 17 augustus 2004 is ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 9, 11 van de Flora- en faunawet. Dit voor zover het betreft vernielen en beschadigen van de gewone dotterbloem en de Grote Kaardebol. En het doden, verwonden, beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van; de bosmuis, haas, huisspitsmuis, konijn, mol, veldmuis, bruine kikker, gewone pad, groene kikker en kleine watersalamander. Aan de ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

2.7 Leidingen

De bestaande watertransportleidingen zoals aangegeven in het Bestemmingsplan Lange Steeg zullen vervangen moeten worden in verband met de ophoging van het plangebied. In het uitwerkingsplan worden de nieuwe leidingen gesitueerd aan de westzijde van de kern, zoals aangegeven op de plankaart. Voor de bovengenoemde leidingen geldt een keurstrook van 5 meter ten weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding. Daarnaast zal de telecommunicatieleiding in het plangebied opnieuw ingepast moeten worden.

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Hoofdstructuur

Het ruimtelijke concept voor het woongebied “Waterhoven” is in hoofdlijnen gebaseerd op het structuurplan ‘Lange Steeg’. De essentie van het structuurplan bestond uit een in noord-zuid richting gesitueerde kern met aan de oost- en westzijde woonmilieus met een lagere woningdichtheid, daarnaast was de betekenis van het water als woonkwaliteit in het structuurplan onderkend.

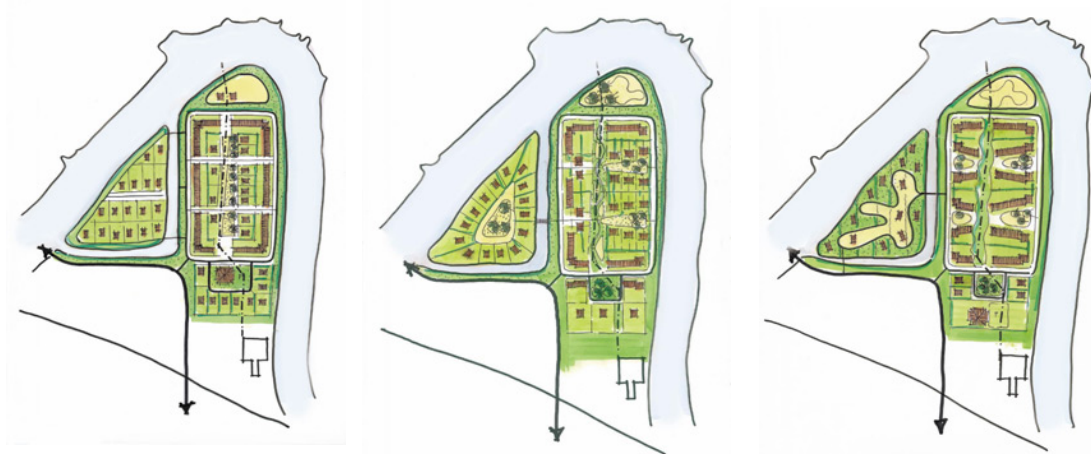
In de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan “Waterhoven” is de essentie van het structuurplan duidelijk afleesbaar; de hoofdstructuur bestaat uit de kern, en de oostelijke en westelijke hoven op eilanden ten weerszijden hiervan. De kern is via een centrale ontsluitingsweg aangesloten op de Oude Torenweg, vanuit de kern worden de hoven middels korte straatjes ontsloten. De singel rondom de kern staat in directe verbinding met de Alblas. Door de eilandenstructuur en de singels langs de kern is het water overal beleefbaar; vanuit de openbare ruimte en vanuit de woningen zelf. De singels en de brede groene bermen ter weerszijden verwijzen naar het onderliggende slagenlandschap. De verkaveling is op basis van vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen en patiowoningen op ruime kavels, hierdoor krijgt de buurt een open karakter.



afbeelding: stedenbouwkundig plan Waterhoven d.d. april 2005

- Relatie met de Scenario's

In het bestemmingsplan Lange Steeg is door middel van een aantal scenario's aangegeven hoe het woongebied Waterhoven ingevuld zal kunnen worden. Tevens is in de toelichting aangegeven dat ook andere invullingen tot de mogelijkheden behoren, hierbij is aangegeven dat de uitwerking van het stedenbouwkundig plan aan de hand van het collegeprogramma 2002-2006 zal plaatsvinden. Op basis van dit collegeprogramma is besloten tot een uitwerking van het woongebied met woningen in een dure prijsklasse. Een belangrijk uitgangspunt van het college was hierbij tevens om ruimte te bieden aan vrije kavels, aangezien deze in Alblaserdam zeer beperkt aangeboden worden. Daarnaast is er voor gekozen om het gehele plangebied buitendijks te maken en op te hogen, hierdoor is de Alblas overal in de buurt ervaarbaar.



afbeelding: stedenbouwkundig scenario's uit het bestemmingsplan Lange Steeg

3.2 Verkaveling en deelgebieden

Het woongebied 'Waterhoven-west' krijgt een ruim opgezette verkaveling, door de toepassing van vrijstaande- en twee-onder-één kapwoningen op ruime kavels wordt het groene en open karakter van de woonbuurt versterkt. Door het open karakter en de oriëntatie van de woningen op de kavels in relatie tot de overheersende windrichting (zuidwest) wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de noordoost gelegen molen aan de Alblas.

Aan de westzijde worden op het meest noordelijke eiland projectmatig drie woningen ontwikkeld. Op de overige plandelen aan de westzijde zijn in totaal 22 grote vrije kavels beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap. Uit reacties tijdens de informatieavonden is gebleken dat hieraan veel behoefte bestaat.

3.3 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal in belangrijke mate bijdragen aan het landschappelijke karakter van de buurt. Belangrijke landschappelijke elementen zijn het beleven van de Alblas en de structuur van het onderliggende slagenlandschap. De noord-zuid gerichte singels met brede groene bermen langs de kern benadrukken de oorspronkelijke landschapsstructuur van het gebied. De bermen van de singels zullen aan de zijde van de kern worden voorzien van boomgroepen, tussen de parkeervakken zullen in een nader te bepalen ritme bomen worden gesitueerd. Door de brede oost-west gerichte waterpartijen tussen de eilanden zijn vanaf de singel doorzichten naar het aanliggende landschap mogelijk. De groene openbare ruimte in de kern markeert het midden van de kern.

De inrichting van de openbare ruimte op de eilanden zal eenvoudig maar met hoogwaardige verhardingsmaterialen worden uitgevoerd.

Speelplekken zijn gesitueerd in de centraal gelegen openbare ruimte in de kern en op de kop van het plangebied, in de binnenbocht van de Alblas. In het voorgaande hoofdstuk 'Randvoorwaarden' is de situering en omvang van de speelvoorzieningen getoetst aan het gemeentelijke beleid.

De hoofdontsluiting van de Waterhoven takt aan op de bocht in de Oude Torenweg. De hoofdontsluiting is als een ring rondom de kern geprojecteerd. Langs deze ring is ruimte voor voetgangers gecreëerd door brede trottoirs aan de zijde van de woningen. Tevens zijn aan deze zijde parkeervakken gecreëerd. Elke woning in de kern heeft zodoende op eigen terrein een parkeerplaats, en heeft daarnaast een plek in de openbare ruimte.

De ontsluitingen van de eilanden takken op regelmatige afstanden aan op de ontsluitingsring. Ook op de eilanden is het wegprofiel deels ingericht voor auto's, langs de rijbaan is een strook ingericht die zowel voor voetgangers als voor geparkeerde auto's gebruikt kan worden. Hiermee kan plaats worden geboden aan het parkeren voor bezoekers. Dit is mogelijk vanwege de relatief lage verkeersintensiteit op de eilanden.

3.4 Beeldkwaliteit

In Waterhoven-west zal een exclusief woonmilieu met een sterke samenhang gerealiseerd worden. Om dit te bereiken is gekozen voor de architectuur uit de jaren '30 als inspiratiebron. Aan de architecten zal gevraagd worden om een eigentijdse interpretatie van deze stijl te ontwikkelen voor de Waterhoven. Deze architectonische stijl wordt onder andere gekenmerkt door het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen en hout en een sterke samenhang tussen bebouwing en groen. Om het gewenste beeld te realiseren is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op het uitwerkingsplan 'Waterhoven-west' is afdeling 3.4 van de huidige Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp van het uitwerkingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage wordt gelegd, zodat belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijzen kunnen indienen.

Na de termijn van 6 weken worden de zienswijzen in het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan door college burgemeester en wethouders behandeld. Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

Binnen 8 weken na verzending ter goedkeuring aan GS, wordt het besluit aan de gemeenteraad bekend gemaakt. Bij de belangenafweging betreffende de goedkeuring van het uitwerkingsplan worden de zienswijzen door Gedeputeerde Staten betrokken.

Beroep tegen het besluit tot goedkeuring is mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Procedure	Termijn
Ontwerp uitwerkingsplan ter inzage, mogelijkheid voor zienswijzen	6 weken
Vaststelling uitwerkingsplan door college	6 weken
Toezending uitwerkingsplan en zienswijzen aan GS	1 week
Goedkeuring uitwerkingsplan	Binnen 8 weken na toezending, mogelijkheid om met 4 weken te verdagen
Publicatie goedkeuringsbesluit, mogelijkheid tot beroep	Publicatie 1 week, beroep 6 weken
Inwerkingtreding goedkeuringsbesluit	Daags na afloop van de beroepstermijn (tenzij voorlopige voorziening wordt gevraagd)

4.1 Inspraak en commentaar

Waterschap Rivierenland

1. Geadviseerd wordt de omschrijving van de waterkering uit het bestemmingsplan Lange Steeg op te nemen in de plantoelichting van het uitwerkingsplan.

Commentaar ad. 1

De plantoelichting van het uitwerkingsplan wordt op dit punt gewijzigd.

2. Geadviseerd wordt in de plantoelichting een passage op te nemen over de wijze waarop het regenwater van het verhard oppervlak wordt afgevoerd.

Commentaar ad. 2

In de plantoelichting wordt een passage opgenomen waaruit blijkt dat er sprake is van een gescheiden stelsel met afkoppeling van dakoppervlakken bestaande uit een droogweerafvoer (DWA) dat via een centraal gemaal en persleiding naar de waterzuivering wordt geleid en een afvoer water verharde oppervlakten (RWA). Dit systeem voorziet in afvoer van dakwater, verhard oppervlak en drainages. Lozing op oppervlaktewater vindt plaats via een bodempassage.

3. Geadviseerd wordt aan te geven dat voor het plaatsen van steigers in de Alblas (maximaal 3 meter breed en 1 meter diep) en de nieuwe U-vormige A-watergang keurontheffing nodig is en voor de overige watergangen een meldingsplicht geldt.

Commentaar ad. 3

Ter verduidelijking zal in de plantoelichting gewezen worden op de aanwezigheid van een keur en de daaruit voortvloeiende consequenties.

4. Geadviseerd wordt het bepaalde over de bestemming 'ondergrondse leiding' in artikel 5 lid 1 sub e te laten vervallen aangezien die niet voorkomt op de plankaart.

Commentaar ad. 4

Het uitwerkingsplan is gebaseerd op het bepaalde in de bestemmingsplannen Lange Steeg en Lange Steeg eerste herziening. Voorzien was in één uitwerkingsplan; thans is gekozen voor een splitsing in twee uitwerkingsplannen. De ondergrondse leiding komt in het plangebied voor; de aanduiding dient daarom in stand te blijven. Dat de ondergrondse leiding binnen het uitwerkingsplan I niet samenvalt met de bestemming water doet daar niet aan af. In wijzigingsplan II zal van het samenvallen wel sprake zijn. Om te voorkomen dat er straks inhoudelijke verschillen gaan ontstaan met uitwerkingsplan II wordt er voor gekozen artikel 5 van de planvoorschriften ongewijzigd te laten.

5. Geadviseerd wordt het bepaalde in artikel 5 lid 4 (afstand tot waterlopen) met betrekking tot de breedte van de beschermingszone te veranderen van 2 meter in 1 meter.

Commentaar ad. 5

Het betreft hier een afstandsmaat welke voortvloeit uit de Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 (afstand tot waterlopen) moet worden beschouwd als een uitleg van de Keur. Aan de bepalingen van deze keur dient voldaan te worden. Het opnemen van een afstandsmaat van 1 meter in plaats van 2 meter stuit vanuit die optiek niet op bezwaren.

6. Geadviseerd wordt ten aanzien van het meest noordelijke bouwblok tot de watergang een afstand van 5 meter aan te houden.

Commentaar ad. 6

Aangezien bedoeld perceel is gelegen langs een A-watergang dient een beschermingszone van 5 meter in acht te worden genomen. Het ligt dan inderdaad in de rede deze afstand ook op de plankaart tot uitdrukking te brengen door een aanpassing van het bouwblok.

L. Clements, E. Gijsen, J. de Groot, P. de Lange, A. Maat, W. Vos en G. Laheij, namens hen E. Gijsen, Kortland 7 te Alblasserdam

7. Bezwaren van reclamanten spitsen zich toe op een belasting van het milieu ten aanzien van lucht (fijnstof en stank). Reclamanten verwachten een overschrijding van kritische waarden en zijn van mening dat er geen sprake is van adequaat flankerend beleid.

Commentaar ad.7

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 definieert luchtkwaliteitsniveaus voor diverse verontreinigende parameters. De gemeentelijke rapportageplicht in dit Besluit heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen worden blootgesteld aan (te hoge) concentraties luchtverontreiniging. De luchtkwaliteitsniveaus zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels. Indien de grenswaarde niet wordt overschreden, voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke norm en zijn geen maatregelen vereist. Daarnaast verplicht het Besluit Luchtkwaliteit de gemeente een plan (van aanpak) op te stellen om overschrijdingen van de grenswaarde en plandrempeel op te heffen met als uiteindelijk doel in 2010 een situatie te creëren zonder overschrijdingen van de grenswaarde.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt niet alleen de luchtkwaliteit op de planlocatie zelf maar ook de buitenluchtkwaliteit (langs de weg) beschreven. Uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit op de locatie voldoet aan de grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit. De kwaliteit van lucht op korte afstand langs de weg voldoet mits er een situatie wordt gecreëerd met weinig bomen langs de Oude Torenweg. Als gevolg van een waterkering is de plaatsing van bomen niet aan de orde. Voor beide onderzoeken geldt dat het theoretische model dat is gebruikt, uitgaat van het snelheidstype "doorstromend stadsverkeer". In het model maakt vrachtverkeer onderdeel uit van dat snelheidstype.

Het flankerend beleid is aan de orde in het Plan van aanpak lucht dat in voorbereiding is en in 2006 zal worden vastgesteld. Met dat Plan van aanpak zullen overschrijdingen van de grenswaarde en plandrempeel opgeheven moeten worden met als doel in 2010 een situatie te creëren zonder overschrijdingen van de grenswaarde.

8. Bezwaren van reclamanten spitsen zich toe op een belasting van het milieu ten aanzien van geluid (verkeerslawai inclusief geluidshinder van boten). Reclamanten verwachten een overschrijding van kritische waarden en zijn van mening dat er geen sprake is van adequaat flankerend beleid.

Commentaar ad. 8

Op 20 maart 2003 is, in het kader van het bestemmingsplan Lange Steeg, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had betrekking op de geluidsbelasting door het wegverkeer op de Oude Torenweg en de geluidszone van het industrieterrein. Met betrekking tot scheepvaartverkeer voorziet de Wet geluidhinder niet in geluidsnormen. Op basis van genoemd onderzoek is een verzoek hogere grenswaarden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. In het besluit vaststelling hogere grenswaarden van Gedeputeerde Staten (besluit van 11 augustus 2003, kenmerk DGWM/2003/11078A) zijn voor het uit te werken woongebied 22 ontheffingen tot 55dB(A) en 10 ontheffingen tot 60dB(A) verleend. Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

9. Reclamanten uiten bezwaren tegen de wijze van terinzagelegging van het plan. Een actief betrekken van een direct aangrenzende buurt had voor de hand gelegen.

Commentaar ad. 9

Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot het aspect terinzagelegging.

In de bestemmingsplannen Lange Steeg en Lange Steeg eerste herziening waarop dit uitwerkingsplan is gebaseerd, is bepaald op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen over de uitwerking naar voren te brengen. Met de ter inzage legging is hier aan gevolg gegeven.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van de bestemming Woongebied ex artikel 11 WRO van het bestemmingsplan “Lange Steeg”.

Krachtens artikel 11, lid 6 WRO maken de voorschriften van dit uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Daarom is in deze uitwerking naast de voorschriften alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de begripsbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Lange Steeg”.

Hieronder volgt de toelichting op de verschillende bestemmingen binnen het plangebied van het uitwerkingsplan.

Artikel 2 Woondoeleinden

Naast de ééngezinswoningen biedt de bestemming tevens ruimte aan beroepsmatige activiteiten aan huis en aan tuinen, erven en bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn de bebouwingsvlakken voor de hoofdbebouwing aangegeven, almede aanduidingen, die via de voorschriften bepalen welke de gebruik- en inrichtingsmogelijkheden zijn, zoals die gelden ten aanzien van de bouwhoogte en de situering van bijgebouwen en dergelijke. Daarnaast wordt bescherming geboden aan de binnen de bestemming aanwezige waterkering.

Artikel 3 Groendoeleinden

Deze bestemming omvat de groenvoorzieningen binnen het plangebied. Binnen de bestemming zijn, naast groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelplekken en voorwerpen van beeldende kunst toegestaan.

Artikel 4 Verkeersdoeleinden

De wegen en het verblijfsgebied hebben de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens groen en water toegestaan.

De enige toegestane bebouwing bestaat uit straatmeubilair.

Artikel 5 Water

De watergangen die binnen deze bestemming vallen dienen voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Op de wateren zijn de ge- en verbodsbepalingen en de onderhoudsverplichtingen volgens de Keur van toepassing.

Artikel 6 Waterkering (dubbelbestemming)

Het gaat hier om een dubbelbestemming. Primair zijn de gronden bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en secundair voor de bestemmingen die met de waterkering samenvallen.

Artikel 7 Aanlegvergunning

Deze bestemming regelt de bescherming van de in het gebied aanwezig archeologische waarden door te regelen dat een vergunning vereist is van burgemeester en wethouders indien men werken wil realiseren waarvoor geen bouwvergunning nodig is.

Artikel 8 Titel van het plan

Dit artikel geeft de naam waaronder dit plan kan worden aangehaald.

Artikel 9 Bepalingen van het bestemmingsplan "Lange Steeg" welke van toepassing zijn"

In dit artikel wordt aangegeven welke voorschriften van het moederplan onverkort van toepassing zijn binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente Alblasserdam zal 22 kavels uitgeven, waarop door particuliere opdrachtgevers woningen worden ontwikkeld. Op het meest noordelijke eiland aan de westelijke zijde worden 3 woningen ontwikkeld door in samenwerking met projectontwikkelaar Zondag bouwgroep BV. Totaal bestaat er dus ruimte voor het ontwikkelen van 25 woningen.

Door de gemeenteraad van Alblasserdam is voor het plan De Waterhoven in juni 2005 een herziening van de grondexploitatie vastgesteld. Alle werkzaamheden ten behoeve van dit project komen voor rekening van deze grondexploitatie. Het werk wordt voor het grootste deel uitgevoerd binnen de grenzen van de bestemming “woongebied ex art. 11 WRO”. Buiten deze bestemming moeten er op enkele plaatsen, waaronder op het waterleidingterrein, werkzaamheden ten behoeve van het plan worden uitgevoerd, welke eveneens in de grondexploitatie zijn opgenomen. Het resultaat van de grondexploitatie is positief. Hierbij is, voor zover mogelijk, rekening gehouden met een aantal benoemde risico's. De economische uitvoerbaarheid is hiermee zeker gesteld.

W.705

Onderzoek luchtkwaliteit
ten behoeve van het bestemmingsplan Lange Steeg
gemeente Alblasserdam

Opdrachtgever
Gemeente Alblasserdam

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht, november 2005 .

Inhoudsopgave

1	Inleiding	pag.	1.
2	Te onderzoeken bronnen		1
3	Grenswaarden		2
4	Gebruikte gegevens en uitgangspunten		4
5	Resultaten		5
6	Conclusie		6

Bijlagen:

Berekeningen CAR II voor 2004, 2010, 2015 en 2020

Stratenbestand voor CAR II

Samengevoegde berekeningen 2004 – 2020

Ligging plangebied 1 : 25.000

1 Inleiding

Voor nieuwe gevoelige situaties (waaronder wonen) dient tegenwoordig te worden voldaan aan de grenswaarden uit het "Besluit luchtkwaliteit 2005".

Hiertoe is met het programma CAR II, versie 4.0 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor de doorgaande Nieuwe Torenweg

Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit voor de woonbestemmingen binnen het bestemmingsplan aan alle kwaliteitseisen voldoet.

Door de omzetting van landbouwgrond in woningen neemt het aantal verkeersbewegingen ter plekke toe; deze omzetting heeft voor de verkeersintensiteit op de Oude Torenweg geringe gevolgen; de verkeersintensiteit neemt met ongeveer 5 % toe. Echter doordat het woongebied vrijwel geen vrachtverkeer genereert is invloed op de luchtkwaliteit nog minder.

2 Te onderzoeken bronnen.

Naast het verkeer op de Oude Torenweg wordt de luchtkwaliteit vooral beïnvloed door de aanwezigheid van (agrarische) bedrijven, overige (kleinere) wegen in de omgeving en de scheepvaart op de Noord.

De bijdrage van deze bronnen maken deel uit van de achtergrondconcentratie.

Voor deze achtergrondconcentraties put het rekenprogramma op basis van de coördinaten van de onderzochte weg automatisch uit het achtergrondconcentratiebestand.

3a Grenswaarden voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen

Volgens het besluit luchtkwaliteit 2005 gelden de volgende grenswaarden.

3b Grenswaarden voor zwaveldioxide

Voor zwaveldioxide gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 350 microgram per m³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vierentwintig maal per kalenderjaar mag worden overschreden;
- b. 125 microgram per m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal drie maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

3c Grenswaarden voor stikstofdioxide

1. Voor stikstofdioxide gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 200 microgram per m³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden, en
- b. 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie, uiterlijk op 1 januari 2010.

2. Het eerste lid, onder a, is met ingang van 1 januari 2010 van toepassing bij wegen waarvan ten minste 40.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken.

3. Tot 1 januari 2010 geldt bij de wegen, bedoeld in het tweede lid, voor stikstofdioxide een grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens van 290 microgram per m³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

4. Indien ten gevolge van maatregelen die door één of meer bestuursorganen zijn genomen met het oog op het voorkomen of beperken van luchtverontreiniging bij de wegen, bedoeld in het tweede lid, in een kalenderjaar voor het jaar 2010 de grenswaarde wordt bereikt van 200 microgram per m³ als uurgemiddelde concentratie, met maximaal achttien overschrijdingen per kalenderjaar, geldt, in afwijking van het tweede en derde lid, deze grenswaarde met ingang van het jaar volgend op het jaar waarin de grenswaarde, bedoeld in de eerste volzin is bereikt.

3c Grenswaarden voor zwevende deeltjes (PM₁₀)

Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie;
- b. 50 microgram per m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijfendertig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

In verband met de correctie voor de aanwezigheid van het onschadelijke zeezout binnen de groep zwevende deeltjes mogen voor de gemeente Alblasterdam de meetresultaten onder a met 5 microgram gecorrigeerd worden.

Het aantal overschrijdingen onder b mag in verband met het zeezout met 6 dagen worden vermeerderd.

3d Grenswaarde voor lood

Voor lood geldt 0,5 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie als grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens.

3e Grenswaarde voor koolmonoxide

Voor koolmonoxide geldt 10.000 microgram per m³ als acht-uurgemiddelde concentratie als grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens.

3f Grenswaarden voor benzeen

Voor benzeen gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens, gedefinieerd als jaargemiddelde concentraties:

tot 1 januari 2010, 10 microgram per m³

met ingang van 1 januari 2010, 5 microgram per m³.

4 Gebruikte gegevens en uitgangspunten.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het door TNO ontwikkelde programma CAR II (versie 4.1).

Voor de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de gehanteerde intensiteiten van het bestemmingsplan voor het jaar 2015.

Voor de groei is uitgegaan van 2 % per jaar. Dit levert onderstaande gegevens.

weg	Etmaalintensiteit weekdag	% vrachtverkeer licht zwaar	Snelheidstype	Type weg	Bomen- factor
Oude Torenweg 2005	14000 mvt/etm	4,5 % + 1,5 %	Doorstromend stadsverkeer	2 basistype	1
Oude Torenweg 2010	15400 mvt/etm	4,5 % + 1,5 %	Doorstromend stadsverkeer	2 basistype	1
Oude Torenweg 2015	17000 mvt/etm	4,5 % + 1,5 %	Doorstromend stadsverkeer	2 basistype	1
Oude Torenweg 2020	18500 mvt/etm	4,5 % + 1,5 %	Doorstromend stadsverkeer	2 basistype	1

Uitgegaan is van de gemiddelde meteoconditie volgens het CAR rapport.

Voor 2005 worden kunnen CAR II geen berekeningen worden uitgevoerd; in plaats hiervan worden de cijfers van 2004 gebruikt.

2004 Was voor de luchtkwaliteit een relatief gunstig jaar; vandaar dat de resultaten voor 2010 slechter uitvallen.

Voor de Oude Torenweg zijn de berekeningen zowel op 5 m uit de as van de weg (= rand verharding) als op 30 m (= de afstand tussen de weg en de woningen die het dichtst bij de weg zijn gelegen).

Van de gemeente Alblasserdam waren bij het opstellen van dit rapport geen maatregelen bekend om de luchtkwaliteit te verbeteren. Bovendien zijn de mogelijkheden daartoe binnen een gemeente die voor een groot deel uit natuurgebieden bestaat beperkt. Zoals uit de berekeningen blijkt is voor het onderzochte gebied de invloed van bronnen buiten de gemeente veel groter dan de invloed van de betreffende (drukke) weg. Wel dient het beleid van de gemeente Rotterdam een opmerking. De gemeente Rotterdam zet hoog in op het beperken van de luchtverontreiniging. Met name de inspanning van Rotterdam om het scheepvaartverkeer binnen haar gemeentegrenzen minder vervuilende stoffen te laten uitstoten, heeft ook voor het scheepvaartverkeer op de Noord grote invloed, en daarmee op de luchtkwaliteit in Alblasserdam. De (positieve) invloed van het Rotterdamse beleid op de luchtkwaliteit in Alblasserdam is in dit onderzoek niet meegenomen

Ook de invloed van de aanvullende maatregelen die het Rijk heeft aangekondigd op prinsjesdag 2005 worden in de huidige versie van CAR II niet meegenomen

5 Resultaten.

De resultaten zijn per onderzochte stof per peiljaar berekend.

Aangegeven zijn de jaargemiddelde concentraties in microgram per m³, en het aantal dagen dat de 24-uurs norm wordt overschreden

Daarnaast is de invloed van het achtergrondniveau aangegeven.

Op 5 m uit de as van de Oude Torenweg gelden de volgende waarden

Stof	soort norm	Norm	2004		2010		2015		2020	
				Achter		Achter		Achter		Achter
SO 2	Jaargemiddelde		4	4	4	4	4	4	4	4
	Overschr 24 u (125)	3	0	0	0	0	0	0	0	0
NO 2	Jaargemiddelde	40	44	33	37	30	36	29	35	29
	Overschr 24 u (200)	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Fijn stof PM10	Jaargemiddelde	(40+5=)45	32	28	34	31	34	31	34	31
	Overschr 24 u (50)	(35+6=)41	38	18	50	36	49	35	48	33
BaP	Jaargemiddelde	1,0	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3
Koolmonoxide	Jaargemiddelde	3,6 *	1,362	0,951	1,147	0,951	1,109	0,951	1,059	0,951
Benzeen	Jaargemiddelde	5	2	1	1	1	1	1	1	1

Op 20 m uit de as (= tuinen) van de Oude Torenweg gelden de volgende waarden

Stof	soort norm	Norm	2004		2010		2015		2020	
				Achter		Achter		Achter		Achter
SO 2	Jaargemiddelde		4	4	4	4	4	4	4	4
	Overschr 24 u (125)	3	0	0	0	0	0	0	0	0
NO 2	Jaargemiddelde	40	38	33	33	30	32	29	31	29
	Overschr 24 u (200)	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Fijn stof PM10	Jaargemiddelde	(40+5=)45	29	28	32	31	32	31	32	31
	Overschr 24 u (50)	(35+6=)41	25	18	41	36	40	35	38	33
BaP	Jaargemiddelde	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Koolmonoxide	Jaargemiddelde	3,6 *	1,097	0,951	1,022	0,951	1,009	0,951	0,990	0,951
Benzeen	Jaargemiddelde	5	2	1	1	1	1	1	1	1

Op 30 m uit de as (= eerste woningen) van de Oude Torenweg gelden de volgende waarden

Stof	soort norm	Norm	2004		2010		2015		2020	
				Achter		Achter		Achter		Achter
SO ₂	Jaargemiddelde		4	4	4	4	4	4	4	4
	Overschr 24 u (125)	3	0	0	0	0	0	0	0	0
NO ₂	Jaargemiddelde	40	37	33	32	30	31	29	31	29
	Overschr 24 u (200)	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Fijn stof PM ₁₀	Jaargemiddelde	(40+5=)45	29	28	32	31	32	31	32	31
	Overschr 24 u (50)	(35+6=)41	23	18	39	36	38	35	37	33
BaP	Jaargemiddelde	1,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Koolmonoxide	Jaargemiddelde	3,6 *	1,053	0,951	1,001	0,951	0,991	0,951	0,978	0,951
Benzeen	Jaargemiddelde	5	2	1	1	1	1	1	1	1

Voor koolmonoxide gebruikt CAR II een afgeleide van de norm. De 98 percentiel van 8 uurgemiddelden (in mg/m³); 3,6 mg/m³ geldt als equivalent van de feitelijke CO grenswaarde (10 mg/m³ als 8 uurgemiddelde concentratie)

6 Conclusie

In de huidige situatie wordt aan de wegrand niet aan de grenswaarden voldaan. Echter zowel op 20 m (tuin) als op de gevel van de woningen (30 m) wordt aan de grenswaarden voldaan. Door de steeds hogere eisen die aan de voertuigen worden gesteld neemt de kwaliteit van de lucht ter plekke toe zodat ook in de toekomst aan de kwaliteitseisen met betrekking tot de luchtkwaliteit wordt voldaan.

Met name aan de gevels is, door de afstand tot de weg, de invloed van het achtergrondniveau relatief hoog. Voor alle stoffen geldt hier dat de invloed van de weg slechts 10 % van de totale vervuiling uitmaakt, en dat de aanwezige achtergrondconcentratie goed is voor de overige 90 %.

Nabij de weg is de invloed van het achtergrondniveau geringer, doch ook hier geldt dat de invloed van het verkeer op de weg slechts maximaal 25 % bedraagt van de totale concentraties.

Het aantal dagen dat de 24 uren norm voor fijn stof nabij de bestaande weg wordt overschreden (48 in 2020) blijft echter boven de 41.

Voorschriften, behorende bij het
bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Waterhoven-west" van de
gemeente Alblasserdam

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Alblasserdam

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, april 2006

Inhoudsopgave		Pag.
Paragraaf I		<u>Inleidende bepaling</u> 1
	Artikel 1	Begripsbepaling 1
Paragraaf II		<u>Bestemmingsbepalingen</u> 2
	Artikel 2	Woondoeleinden 2
	Artikel 3	Groendoeleinden 6
	Artikel 4	Verkeersdoeleinden 7
	Artikel 5	Water 8
	Artikel 6	Waterkering (dubbelbestemming) 10
Paragraaf III		<u>Algemene bepalingen</u> 11
	Artikel 7	Aanlegvergunning 11
	Artikel 8	Titel van het plan 14
	Artikel 9	Bepalingen van het bestemmingsplan Lange Steeg welke van toepassing zijn 15

Bijlage: Bepalingen van het bestemmingsplan Lange Steeg welke van toepassing zijn

Paragraaf IInleidende bepaling

Artikel 1

BegripsbepalingHet plan

Onder het plan wordt verstaan het “Uitwerkingsplan Waterhovenwest” van het bestemmingsplan Lange Steeg van de gemeente Alblasserdam, zoals vervat in de plankaart met nr. 070511-B-03 en de daarbij behorende voorschriften en zoals herzien bij de ‘1^e herziening bestemmingsplan Lange Steeg’ zoals vervat in de plankaart nr. 0705.11-B04-01 en 0705.11-B04-02 en de daarbij behorende voorschriften.

Paragraaf IIBestemmingsbepalingen

Artikel 2

Woondoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor woondoeleinden, zijn bestemd voor:
 - a. woondoeleinden in de vorm van eengezinshuizen, met daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden en tenminste één opstelplaats per woning ten behoeve van parkeren op eigen erf;
 - b. de uitoefening van vrije beroepen voorzover deze door de beoefenaar daarvan in zijn woning worden uitgeoefend en mits daarbij niet meer dan

	30 %
van de vloeroppervlakte met een maximum van	25 m ²
van de woning en/of het bijgebouw wordt gebruikt;	
 - c. de bescherming van de in het gebied voorkomende archeologische waarden ter plaatse waar op de plankaart de aanduidingen "gebied met hoge archeologische waarde" en "gebied met zeer hoge archeologische waarde" voorkomen.

Voorzover op de plankaart de bestemming waterkering (dubbelbestemming) met de bestemming woondoeleinden samenvalt, zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering (dubbelbestemming).

Bebouwing

2. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, waaronder mede begrepen aanbouwen en uitbreidingen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlak, behoudens dat overschrijding van het bebouwingsvlak is toegestaan voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "gebied bijgebouwen toegestaan" voorkomt;
 - b. de bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen

	9 m
--	-----

 met dien verstande dat het bepaalde ten aanzien van de molensbeschermszone in acht genomen dient te worden;

- c. de afstand van een vrijstaande woning, inclusief aanbouwen, aangebouwde bijgebouwen en uitbreidingen van de woning, tot enige perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1,5 m
- d. een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd:
- bij vrijstaande, geschakelde en dubbele woningen tot ten hoogste 40%
 - bij rijenwoningen, daaronder begrepen patiowoningen als onderdeel van een rij, tot ten hoogste 60%
- e. binnen een afstand van 5 m gemeten uit het hart van een ondergrondse leiding, zoals aangegeven op de plankaart, geen gebouwen mogen worden gebouwd.
3. Voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de navolgende regels:
- a. de goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning bedraagt ten hoogste 3 m
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning per woning bedraagt ten hoogste 50 m² mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 2 sub c. aangegeven percentage;
- c. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
- d. bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel van woningen worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m
- f. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 3.b. voor een oppervlakte tot ten hoogste 60 m²
 met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 2.c. aangegeven percentage;
 - b. van het bepaalde in lid 1.b. en lid 3.b. voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten voor het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
 met dien verstande dat:
 - 1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste het in lid 2.c. genoemde percentage in acht genomen wordt;
 - 2. er geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten is;
 - d. van het bepaalde in lid 1 voor de beroepsuitoefening aan huis, met dien verstande dat:
 - 1. de uitoefening van bedoelde activiteiten ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie als hoofdfunctie waarbij maximaal 25 m²
 van de woning gebruikt mag worden;
 - 2. de totale vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsuitoefening (inclusief bijgebouwen) niet meer mag bedragen dan 100 m²
 waarbij het in lid 2.c. genoemde percentage in acht genomen dient te worden;
 - 3. de uitoefening van de detailhandel is niet toegestaan;
 - 4. er geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten is;
 - e. van het bepaalde in lid 3.b. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
 met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste het in lid 2.d. genoemde percentage in acht genomen wordt;
 - f. van het bepaalde in lid 3.d. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:

1. de diepte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 2 m
2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de begane grondlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd;
3. de oppervlakte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 6 m²
4. de diepte van de resterende voortuin tenminste bedraagt. 2 m

Nadere eisen

5. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm, van de in lid 2, 3 en 4 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 3

Groendoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor groendoeleinden, zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. speelplekken en speelvoorzieningen;
 - c. voorwerpen van beeldende kunst;
 - d. ondergrondse leiding ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt.
 - e. een telecommunicatie leiding ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.
 - f. de bescherming van de in het gebied voorkomende archeologische waarden ter plaatse waar op de plankaart de aanduidingen "gebied met hoge archeologische waarde" en "gebied met zeer hoge archeologische waarde" voorkomen.
 - g. watergangen.
 - h. nutsvoorzieningen.

Voorzover op de plankaart de bestemming waterkering (dubbelbestemming) met de bestemming groendoeleinden samenvalt, zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering (dubbelbestemming).

Bebouwing

2. Op de tot groendoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen.

3 m

Artikel 4

Verkeersdoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor verkeersdoeleinden, zijn bestemd voor:
 - a. verkeersdoeleinden met het daarbij behorende straatmeubilair;
 - b. groen en water;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. een ondergrondse leiding ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt.

Voorzover op de plankaart de bestemming waterkering (dubbelbestemming) met de bestemming verkeersdoeleinden samenvalt, zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering (dubbelbestemming).

Bebouwing

2. Op de tot verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de constructie en de verkeerstechnische uitrusting van wegen en paden, alsmedeabri's, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van deabri's ten hoogste bedraagt 3 m
 - b. de oppervlakte perabri ten hoogste bedraagt 10 m²
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt 12 m
 - d. binnen een afstand van 5 m gemeten uit het hart van een ondergrondse leiding, zoals aangegeven op de plankaart, geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Artikel 5

Water

1. Gronden, aangewezen voor water zijn primair bestemd voor:
 - a. wateraanvoer;
 - b. waterafvoer;
 - c. waterberging met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen;
 - d. waterkering (dubbelbestemming) met de daarbij behorende keurstroken voorzover deze bestemming met de bestemming water samenvalt.
 alsmede secundair voor:
 - e. ondergrondse leiding ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt;
 - f. een telecommunicatieleiding ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Bebouwing

2. Op de tot water bestemde gronden mogen ten dienste van de primaire bestemming met vergunning van de waterbeheerder uitsluitend worden gebouwd keurmuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers met dien verstande dat de breedte van de steiger ten hoogste 35% van de totale kavelbreedte mag beslaan;
Op de wateren zijn de ge- en verbodsbepalingen en de onderhoudsverplichtingen volgens de Keur van toepassing.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2. Alvorens over het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder betreffende de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Afstand tot waterlopen

- 4 In verband met het toezicht op en het onderhoud van watergangen mag er binnen een beschermingszone geen bebouwing worden geprojecteerd. Tot de beschermingszone van watergangen, als bedoeld in de Keur, worden in het geval van hoofdwatgangen en boezems gerekend de stroken grond ter breedte van 5 meter landwaarts gemeten vanaf de bovenkant van taluds. In het geval van boezemsloten, dijksloten, wegsloten, scheisloten en perceelsloten heeft de beschermingszone een breedte van 1 meter. Voor bouwwerken binnen de beschermingszone dient vergunning bij het waterschap te worden aangevraagd.

Artikel 6

Waterkering (dubbelbestemming)

1. Gronden, aangewezen voor waterkering (dubbelbestemming), zijn primair bestemd voor:
 - a. dijken;
 - b. kaden;
 - c. dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming waterkering (dubbelbestemming) samenvallen.

Bebouwing

2. Op de tot waterkering (dubbelbestemming) bestemde gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte der bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

8 m

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken ten dienste van secundaire bestemmingen. Vrijstelling wordt slechts verleend indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschap betreffende de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Paragraaf IIIAlgemene bepalingen

Artikel 7

Aanlegvergunning

1. Het is verboden binnen het op de plankaart aangegeven “gebied met hoge archeologische waarde” en het “gebied met zeer hoge archeologische waarde” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. Werken en werkzaamheden die de bodem ter plaatse dieper vergraven of roeren dan 20 cm onder maaiveld; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het graven, verbreden of verdiepen van waterpartijen en watergangen;
 - het dempen van watergangen door het 'inschuiven' van ernaast gelegen grond;
 - het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard;
 - het in de bodem drijven van grondankers (bv. voor sonderingen).
 - b. Werken en werkzaamheden die zetting en vervorming in de bodem tot gevolg hebben of kunnen hebben; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het (tijdelijk) opslaan van grond, baggerspecie, puin of afvalmaterialen;
 - het ophogen van gronden.
 - c. Werken en werkzaamheden die de bodemkundige context ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het ophogen van het maaiveld;

- het vervangen van grond door niet gebiedseigen grond, het lozen van afvalwater;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- d. Werken en werkzaamheden die de textuur en samenstelling van de bodem ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het opslaan van grond, baggerspecie, puin en afvalmaterialen, voor zover van elders aangevoerd;
 - het lozen van afvalwater en afvalstoffen;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- e. Werken en werkzaamheden die de stratigrafie ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het graven, verbreden of verdiepen van waterpartijen en watergangen;
 - het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het lozen van afvalwater;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- f. Werken en werkzaamheden die de verwerking van artefacten en ecofacten kunnen versnellen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- al of niet tijdelijke verlaging van de grondwaterstand;
 - wijziging van de richting of snelheid van de grondwaterstroming;
 - wijziging van de grondwaterkwaliteit;
 - het dempen van waterpartijen of watergangen.
- g. Werken en werkzaamheden welke de archeologische waarden onbereikbaar maken voor nader onderzoek; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het aanbrengen van vaste oppervlakteverhardingen.

2. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder 1, zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover door die werken of werkzaamheden de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
3. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 1 wordt door burgemeester en wethouders aan een archeologisch deskundige schriftelijk advies gevraagd.

Artikel 8

Titel van het plan

Deze voorschriften en de hierbij behorende en als zodanig ge-
waarmerkte plankaart met nummer 070511-B-03, kunnen worden
aangehaald onder de naam "Uitwerkingsplan Waterhoven-west"
van het bestemmingsplan "Lange Steeg" van de gemeente Alblas-
serdam zoals herzien bij de "1^e herziening bestemmingsplan Lange
Steeg" van de gemeente Alblasserdam.

Artikel 9 Bepalingen van het bestemmingsplan “Lange Steeg” welke van toe-passing zijn.

Het bepaalde in de volgende paragrafen van het bestemmingsplan “Lange Steeg” van de gemeente Alblasserdam is onverkort van toepassing op het “Uitwerkingsplan Waterhoven-west”

Paragraaf I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

Paragraaf II Bestemmingsvoorschriften

Artikel 4 Woongebied ex artikel 11 WRO

Paragraaf III Gebruiksbeperkingen

Artikel 12 Gebruik van gronden en bouwwerken

Paragraaf IV Algemene vrijstellingsbevoegdheid en overgangsbepalingen

Artikel 13 Algemene vrijstellingsbevoegdheid
(ex artikel 15 W.R.O.)

Artikel 14 Overgangsbepalingen

Paragraaf V Slotbepalingen

Artikel 15 Strafbepaling

Bijlage: Bepalingen van het bestemmingsplan Lange Steeg welke van toepassing zijn

Paragraaf IAlgemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. Het plan
Het bestemmingsplan Lange Steeg, van de gemeente Alblisserdam, zoals vervat in deze voorschriften en de plankaart genummerd 705-b-3 en 705-b-3a *en zoals herzien bij 1^e herziening bestemmingsplan Lange Steeg zoals vervat in deze voorschriften en plankaart genummerd 0705.11-B04-01 en 0705.11-B04-02.*
- b. De plankaart
De kaart, die deel uitmaakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt.
- c. Aanbouw
Een gebouw dat aangebouwd is aan een woning.
- d. Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. Bebouwingspercentage
De in procenten uitgedrukte verhouding tussen de oppervlakte van de bebouwing en het grondoppervlak binnen een bebouwingsvlak, bestemmingsvlak of bouwperceel.
- f. Bebouwingsvlak
Een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij die overschrijding krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan.

- g. Beroepsuitoefening aan huis
De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont.
- h. Bestemmingsgrens
Een op de kaart aangegeven lijn, als zodanig twee of meer bestemmingen scheidt.
- i. Bestemmingsvlak
Een op de kaart door middel van bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met dezelfde bestemming.
- j. Bouwperceel
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een krachtens het plan bestaand of op te richten bouwwerk, of complex van bouwwerken.
- k. Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
- l. Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, een zolder en een dakopbouw.
- m. Bijgebouw
Een gebouw, behorende bij een woning op hetzelfde bouwperceel, al dan niet aan die woning gebonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf of garagebox.

- n. Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan eindgebruikers.
- o. Gebouw
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- p. Gebruiken
Het gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.
- q. Gestapelde woningen
Twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen.
- r. Perceelsgrens
Een grens tussen twee (bouw)percelen.
- s. Seksinrichting
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub, bordeel, en/of erotische massagesalon), een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

- t. Straatmeubilair
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.
- u. Uitbreiding van de woning
Een gebouw dat aangebouwd is aan de woning en rechtstreeks van daaruit toegankelijk is.
- v. Vrij beroep
Een beroep, uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.
- w. Wijkontsluitingsweg
Een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt als ontsluitingsweg voor een wijk.
- x. Woning
Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
- y. Woonstraat
Een straat, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de bereikbaarheid van de aanliggende particuliere erven, alsmede beperkt geschikt is om te worden gebruikt voor openbaar erf.
- z. Molenbeschermingszone
Aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. Afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens
Het dichtstbijgelegen punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.
 - b. Breedte van een gebouw
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren.
 - c. Goothoogte van een gebouw
Van bovenkant goot, boeiboord of druiplijn tot aan het hoogstgelegen maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.
 - d. Hoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde
Van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.
 - e. Inhoud van een gebouw
Tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren, buitenwerkse dakvlakken en bovenkant van de laagst gelegen vloer.
 - f. Bouwhoogte van een gebouw
Van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkte terrein. Liftkokers antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen worden hierbij niet meegerekend.
 - g. Nokhoogte van een gebouw
Het hoogste punt van een dakconstructie.

2. Molenbeschermingszone

- a. Binnen de op de plankaart aangegeven molenbeschermingszone gelden de volgende bepalingen:
1. binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of beplanting hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht;
 2. *tot het hart van de Alblas, geldt in een zone van 65 m rondom de molen, de 1 op 100 regel. De op deze grens toegestane bebouwings- en beplantingshoogte is uitgangspunt voor de 1 op 30 regel;*
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in sub a. teneinde de biotooplijn in beperkte mate te laten overschrijden door kappen, schoorstenen en antennes;
- c. Vrijstelling zoals bedoeld in het vorige lid wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben.

Artikel 3

Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Paragraaf IIBestemmingsvoorschriften

Artikel 4

Woongebied ex artikel 11 WRO

1. Gronden, aangewezen voor Woongebied ex artikel 11 WRO zijn bestemd voor:
 - a1. woondoeleinden;
 - a2. voor schoolwoningen met een totale bruto grondoppervlak van ten hoogste 1500 m²
 - b. water en groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens begrepen de aanleg van de waterhuishoudkundige hoofdinfrastructuur, boezemwaterkering met bijbehorende keurstroken met een totale breedte van 21.50 m
, voorzover op de plankaart de keurstroken van de bestemming waterkering (dubbelbestemming) met de bestemming Woongebied ex artikel 11 WRO samenvalt, deze gronden primair bestemd zijn voor waterkering (dubbelbestemming), speelvoorzieningen en voorwerpen van beeldende kunst;
 - c. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, woonstraten, woonpaden, voet- en fietspaden, één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
 - d. openbare nutsdoeleinden, waaronder mede begrepen openbare voorzieningen in de vorm van afvalstoffenbakken of containers en soortgelijke voorzieningen die dienstbaar zijn aan de doelstelling van gescheiden afvalinzameling, één en ander met bijbehorende inrichtings- en afscherpende elementen;
 - e. een accent ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt;
 - f. de uitoefening van vrije beroepen, zoals bedoeld in artikel 1, sub v, voorzover deze door de beoefenaar daarvan in zijn woning worden uitgeoefend en mits daarbij niet meer dan 30 % van de vloeroppervlakte met een maximum van 25 m² van de woning en/of het bijgebouw wordt gebruikt;
 - g. ondergrondse leiding ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt, waarbij binnen een afstand van 5 m gemeten uit het hart van de leiding geen gebouwen mogen worden gebouwd alsmede voor telecommunicatieleidingen;

- h. de bescherming van de in het gebied voorkomende archeologische waarden ter plaatse waar op de plankaart de aanduidingen “gebied met hoge archeologische waarde” en “gebied met zeer hoge archeologische waarde” voorkomen.*

Bebouwing overeenkomstig een uitgewerkt plan

2. Op de tot Woongebied ex artikel 11 WRO bestemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitgewerkt plan, dat rechtskracht heeft verkregen, met dien verstande dat gebouwd mag worden voordat een zodanig plan rechtskracht heeft verkregen, indien:
- a. de op te richten bouwwerken overeenstemmen met een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
 - b. Gedeputeerde Staten hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben;
 - c. een verklaring als bedoeld onder b. is niet noodzakelijk indien bij de goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht;
 - d. in de onder de hiervoor onder a. bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk van hun bedenkingen te doen blijken.

Regels, volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming Woongebied ex artikel 11 WRO moeten uitwerken

3. Burgemeester en wethouders moeten het tot woongebied ex artikel 11 WRO bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de volgende regels:
- a. binnen de bestemming mogen de volgende woningaantallen, waaronder begrepen schoolwoningen worden gerealiseerd:
 - voor het gebied tussen de Alblas en de Oude Torenweg maximaal 150 woningen;

- | | | |
|----|---|-----|
| b. | de bouwhoogte van de woningen <i>en schoolwoningen</i> mag ten hoogste | 9 m |
| | bedragen, waarbij rekening dient te worden gehouden met de op de plankaart nader aangeduide molenbeschermingszone; | |
| c. | ten aanzien van de verkeersaspecten geldt dat de gronden dienen te worden ingericht als verblijfsgebied met woonstraten en paden; | |
| d. | in het openbaar gebied dient een parkeernorm van tenminste | 0,5 |
| | parkeerplaats per woning te worden aangehouden; | |
| | vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen dienen te beschikken over tenminste | 1 |
| | parkeerplaats op eigen terrein <i>en tenminste parkeerplaatsen bij schoolwoningen</i> ; | 6 |
| e. | een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd: | |
| | - bij vrijstaande, geschakelde en dubbele woningen tot ten hoogste | 40% |
| | - bij rijenwoningen tot ten hoogste | 60% |
| f. | voorzien dient te worden in ten minste | 10% |
| | oppervlaktewater van <i>de oppervlakte van het plangebied</i> . | |

Bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woningen waaronder begrepen schoolwoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- | | | |
|----|---|-------------------|
| g. | bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd; | |
| h. | het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning per woning bedraagt ten hoogste | 50 m ² |
| | mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in sub e. aangegeven percentage; | |
| i. | per woning mogen ten hoogste | 2 |
| | vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd; | |
| j. | de goothoogte van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning bedraagt ten hoogste | 3 m |
| k. | de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste | 2 m |

- met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel van woningen worden geplaatst niet meer mag bedragen dan
- 1 m
- l. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste
- 3 m

Plantenkassen, hobbykassen, tuinhuisjes e.d.

- m. naast bijgebouwen als bedoeld in lid 3.f. mogen kleine bouwwerken als hobbykassen, tuinhuisjes, bergingen en dergelijke worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. het gezamenlijk oppervlak per woning ten hoogste bedraagt
 2. de nokhoogte ten hoogste bedraagt
 3. uitsluitend achter de achtergevel van woningen of het verlengde daarvan mag worden gebouwd;
 4. de afstand van deze bouwwerken tot een watergang tenminste bedraagt
- 6 m²
- 2,5 m
- 3 m

Openbare nutsdoeleinden

- n. de oppervlakte per nutsbouwwerk mag ten hoogste bedragen
- 50 m²
- o. de hoogte van de nutsbouwwerken mag ten hoogste bedragen
- 5 m

Voorwerpen van beeldende kunst

- p. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van voorwerpen van beeldende kunst mag ten hoogste bedragen.
- 15 m

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 3.h. voor een oppervlakte tot te hoogste
 - b. van het bepaalde in lid 3.m.3. voor het bouwen van kleine bouwwerken, mits gebouwd wordt achter de voorgevel van de woningen of het verlengde daarvan;
- 60 m²

- c. van het bepaalde in lid 1.e. en lid 3.h. voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten voor het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
met dien verstande dat:
1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste het in lid 3.e. genoemde percentage in acht genomen wordt;
 2. er geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten is;
- d. van het bepaalde in lid 1 voor de beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1 sub g, met dien verstande dat:
1. de uitoefening van bedoelde activiteiten ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie als hoofdfunctie waarbij maximaal 25 m² van de woning gebruikt mag worden;
 2. de totale oppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsuitoefening (inclusief bijgebouwen) niet meer mag bedragen dan 100 m² waarbij het in lid 3.e. genoemde percentage in acht genomen dient te worden;
 3. de uitoefening van de detailhandel is niet toegestaan;
 4. er geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten is;
- e. van het bepaalde in lid 3.h. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m²
met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste het in lid 3.e. genoemde percentage in acht genomen wordt;
- f. van het bepaalde in lid 3.g. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
1. de diepte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 2 m
 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de begane grondlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd;

- | | | |
|----|--|------------------|
| 3. | de oppervlakte van de entree of erker niet meer bedraagt dan | 6 m ² |
| 4. | de diepte van de resterende voortuin tenminste bedraagt. | 2 m |

Nadere eisen

5. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 3 en 4 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

6. Procedure uitwerking

Bij het uitwerken van de bestemming Woongebied ex artikel 11 WRO is het bepaald in de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals deze luidde ten tijde van de vaststelling van het plan, van toepassing.

7. Aanlegvergunning

Het is verboden binnen het op de plankaart aangegeven “gebied met hoge archeologische waarde” en het “gebied met zeer hoge archeologische waarde” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- h. Werken en werkzaamheden die de bodem ter plaatse dieper vergraven of roeren dan 20 cm onder maaiveld; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het graven, verbreden of verdiepen van waterpartijen en watergangen;

- het dempen van watergangen door het 'inschuiven' van ernaast gelegen grond;
 - het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard;
 - het in de bodem drijven van grondankers (bv. voor sonderingen).
- i. Werken en werkzaamheden die zetting en vervorming in de bodem tot gevolg hebben of kunnen hebben; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het (tijdelijk) opslaan van grond, baggerspecie, puin of afvalmaterialen;
 - het ophogen van gronden.
- j. Werken en werkzaamheden die de bodemkundige context ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het afgraven of egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het ophogen van het maaiveld;
 - het vervangen van grond door niet gebiedseigen grond, het lozen van afvalwater;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- k. Werken en werkzaamheden die de textuur en samenstelling van de bodem ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het opslaan van grond, baggerspecie, puin en afvalmaterialen, voor zover van elders aangevoerd;
 - het lozen van afvalwater en afvalstoffen;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- l. Werken en werkzaamheden die de stratigrafie ter plaatse kunnen veranderen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het afgraven of egaliseren van gronden;

- het graven, verbreden of verdiepen van waterpartijen en watergangen;
 - het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 - het aanbrengen van dieper dan 20 cm wortelende beplanting;
 - het lozen van afvalwater;
 - het lozen van hemelwater, voor zover afkomstig van bebouwing of van oppervlakteverhardingen.
- m. Werken en werkzaamheden die de verwerking van artefacten en ecofacten kunnen versnellen; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- al of niet tijdelijke verlaging van de grondwaterstand;
 - wijziging van de richting of snelheid van de grondwaterstroming;
 - wijziging van de grondwaterkwaliteit;
- het dempen van waterpartijen of watergangen.
- n. Werken en werkzaamheden welke de archeologische waarden onbereikbaar maken voor nader onderzoek; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
- het aanbrengen van vaste oppervlakteverhardingen.
8. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder 7, zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover door die werken of werkzaamheden de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
9. *Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 7 wordt door burgemeester en wethouders aan een archeologisch deskundige schriftelijk advies gevraagd.*

Paragraaf IIIGebruiksbeperkingen en aanlegvergunningen

Artikel 12

Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de gronden of de bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
 - a. als standplaats voor onderkomens, alsmede wagens, geschikt en bestemd voor het uitoefenen van detailhandel;
 - b. voor het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - c. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - d. als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - e. van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - f. als seksinrichting.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Paragraaf IVAlgemene vrijstellingsbevoegdheid en overgangsbepalingen

Artikel 13

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (ex artikel 15 W.R.O.)

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van:
 1. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, dan wel omschreven in de voorschriften, mits:
 - a. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10%
 - b. de bestemmingsgrens dan wel het bebouwingsvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden;
 2. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
 3. de in paragraaf II omschreven bestemmingsvoorschriften voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:
 1. de oppervlakte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 35 m²
 2. de hoogte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 4 m
 4. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden worden belanghebbenden tevoren gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijze omtrent het verlenen van de vrijstelling naar voren te brengen.

Artikel 14

Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken welke bestaan op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning waarvan de aanvraag voor genoemd tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan
10%
van de op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande oppervlakte van een gebouw;
 - c. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, één en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
2. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
3. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan wordt verkleind.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder lid 3., indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Paragraaf VSlotbepalingen

Artikel 15

Strafbepaling

Overtreding van de voorschriften, vervat in;

Artikel 4 lid 7

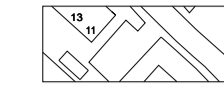
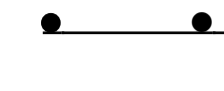
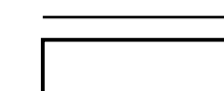
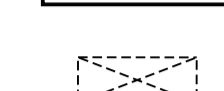
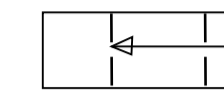
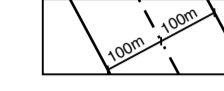
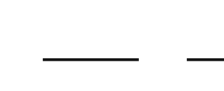
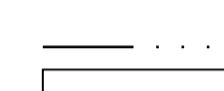

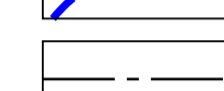
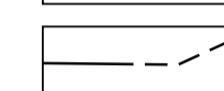



Artikel 12 lid 1

Artikel 14 lid 3





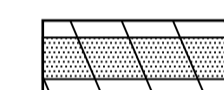
wordt aangeduid als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



**RENVOOI
AANDUIDINGEN**

-  bestaande bebouwing en topografische gegevens
-  plangrens
-  bestemmingsgrens
-  bebouwingsvlak
-  brug
-  molenbeschermingszone
-  straalpad
-  geluidscontour 50 dB(A) verkeerslawaai
-  geluidscontour 50 dB(A) industrielawaai
-  gebied met hoge archeologische waarde
-  gebied met zeer hoge archeologische waarde
-  ondergrondse leiding
-  telecommunicatieleiding
-  keurstrook t.b.v. waterkering

BESTEMMINGEN

-  **W** woondoeleinden
-  groendoeleinden
-  **V** verkeersdoeleinden
-  water
-  waterkering (dubbelbestemming)

Titel		Uitwerkingsplan Waterhoven - West		
Gemeente		Alblasserdam		
Planstatus	04 Vastgesteld	Gew.	31-5-2005	KS
Datum	8-10-2004		11-7-2005	KS
Kaartblad	1		20-9-2005	KS
Aantal bladen	1		22-9-2005	LD
Schaal	1:1000	Gezien d.d.	17-11-2005	KS
Getekend	Kim Schouten	Tek.	070511-B-03	19-4-2006

Kruidentuin 5
Postbus 37
2990 AA Barendrecht
Telefoon 0180-633144
Telefax 0180-620461
E-mail info@wissing.nl

