

Plan

BESTEMMINGSPLAN LINT VINKENPOLDERWEG GEMEENTE ALBLASSERDAM

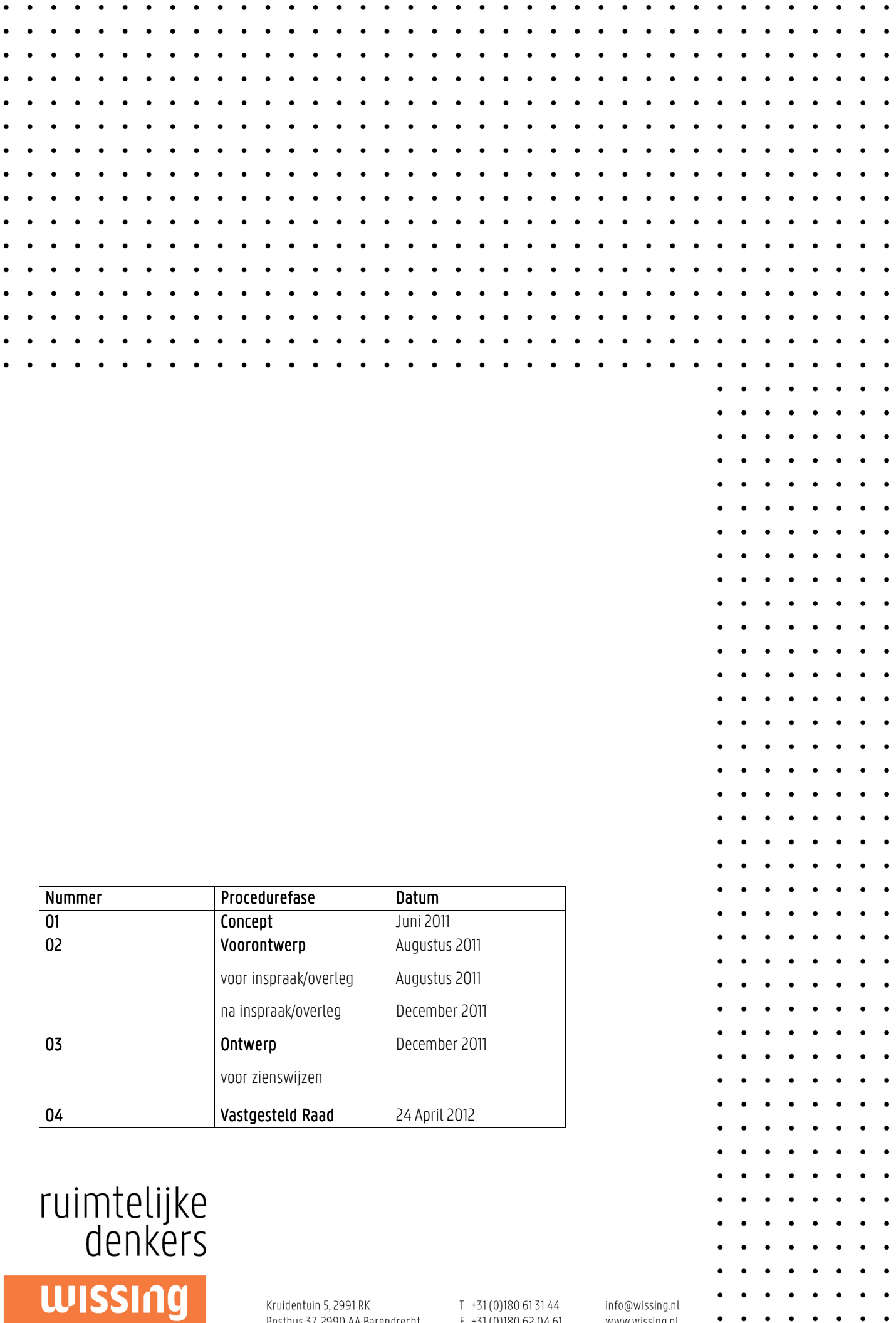
april 2012



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juni 2011
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	Augustus 2011 Augustus 2011 December 2011
03	Ontwerp voor zienswijzen	December 2011
04	Vastgesteld Raad	24 April 2012

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

Lint Vinkenpolderweg

Opdrachtgever

Gemeente Alblasserdam

Documentnaam

[705_Lint Vinkenpolderweg_20120501_rk_bestemmingsplan.pdf](#)

Datum

24-04-2012

Toelichting

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht
April 2012

TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Lint Vinkenpolderweg' van de gemeente Alblaserdam

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alblaserdam

STATUSNUMMER	PROCEDUREFASE	DATUM
01	CONCEPT	JUNI 2011
02	VOORONTWERP VOOR INSPRAAK/OVERLEG	AUGUSTUS 2011
	NA INSPRAAK/OVERLEG	DECEMBER 2011
03	ONTWERP	DECEMBER 2011
	NA TER VISIE LEGGING	JANUARI 2012
04	VASTSTELLING GEMEENTERAAD	24 APRIL 2012

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer toelichting	7
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	9
2.1	Historie	9
2.2	Kenmerken Vinkenpolderweg	9
2.3	Huidige groenstructuur	10
3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Uitgangspunten planontwikkeling	11
3.2	Programma	11
3.3	Structuur	11
3.4	Verkeer	13
3.5	Parkeren	14
3.6	Groen en speelvoorzieningen	14
3.7	Architectuur	14
4	BELEID	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Nationaal beleid	19
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Regionaal beleid	24
4.5	Gemeentelijk beleid	25
5	OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Flora en fauna	29
5.3	Waterparagraaf	31
5.4	Kabels en leidingen	35
5.5	Bodem	35
5.6	Luchtkwaliteit	37
5.7	Geluid	38
5.8	Externe veiligheid	41

	4
5.9 Cultuurhistorie en archeologie	41
5.10 Bedrijven en milieuzonering	44
6 ECONOMISCHE HAALBAARHEID	47
7 JURIDISCHE PLANOPZET	49
7.1 Planvorm	49
7.2 Bestemmingsregeling	49
8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	53
8.1 Inleiding	53
8.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro	53
8.3 Inspraak	53
8.4 Ambtshalve aanpassingen	53
8.5 Zienswijzen	53
9 OVERZICHT BIJLAGEN	55

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een aantal percelen aan de zuidzijde van de Vinkenspolderweg, ter hoogte van sportpark Souburgh, bestaan initiatieven voor ontwikkeling van woningbouw. Het betreft hier zowel gemeentelijk als particulier eigendom (3/4 van de grond is eigendom van de gemeente en 1/4 van de grond is in particulier eigendom). Omdat deze toekomstige nieuwe bebouwing komt te staan aan een historisch bebouwingslint en binnen het Groene Hart is het van belang dat de nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente Alblasterdam een stedenbouwkundig plan laten opstellen met bijbehorende welstandsparagraaf. Hiermee wordt richting gegeven aan de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden voor de ontwikkeling.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling 'Lint Vinkenspolderweg' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het is daarmee een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels en een digitale verbeelding (juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan) en gaat vergezeld van een toelichting met bijlagen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Lint Vinkenspolderweg' is gelegen ten zuidoosten van de kern van Alblasterdam (zie onderstaande afbeelding). Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Oude Torenweg aan de westzijde;
- de Vinkenspolderweg aan de noordzijde;
- aan de oostzijde een ontsluitingsweg van het Waterschap naar de paardensportvereniging;
- de paardensportvereniging in het zuidoosten;
- het sportpark in het zuiden.

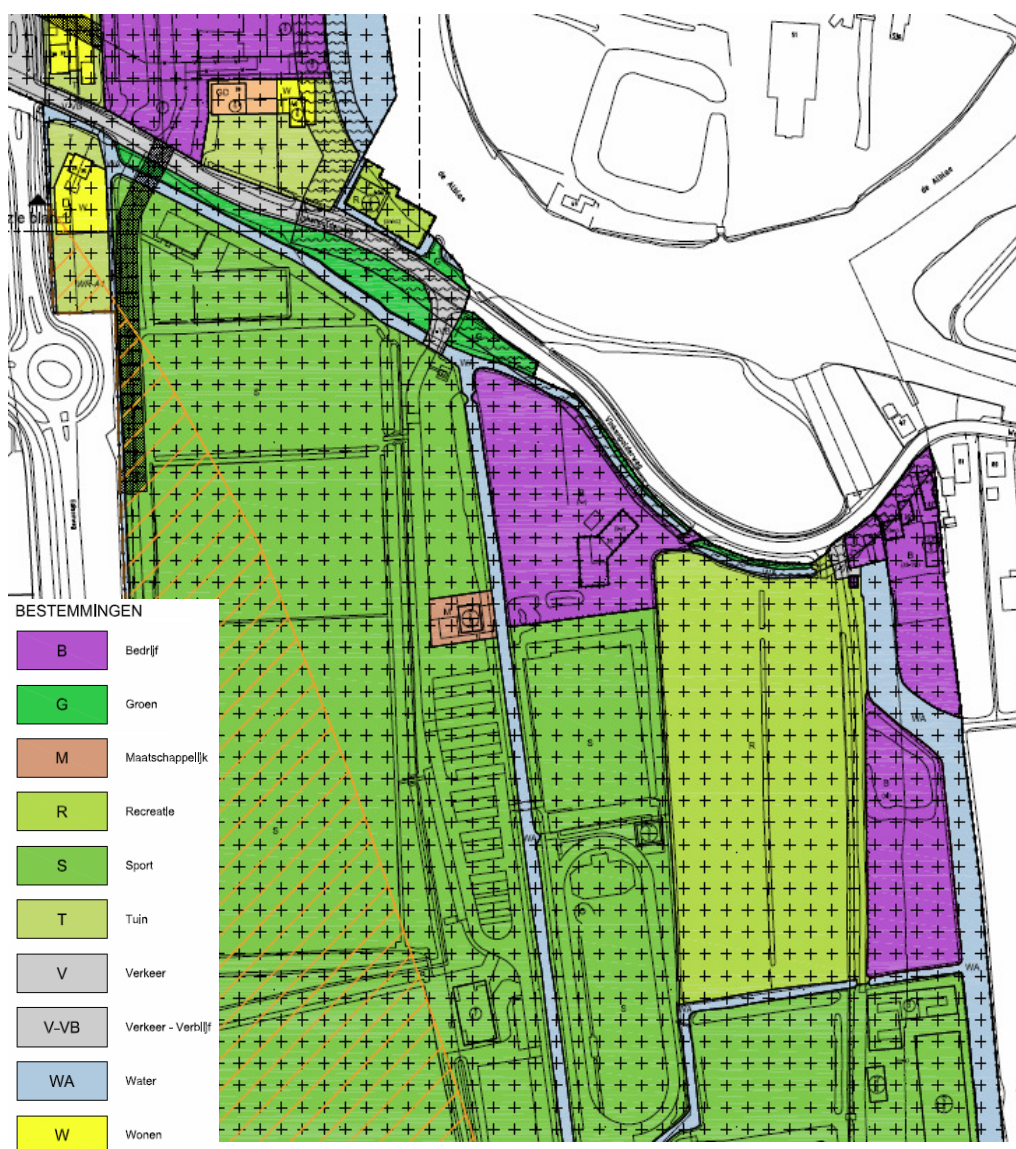


Figuur 1.1 Globale ligging plangebied rood omcirkeld. (bron: Globespotter)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan vervangt deels het bestemmingsplan 'Kom' dat door de gemeenteraad van Alblasterdam is vastgesteld op 7 oktober 2009. Hieronder is een uitsnede van de betreffende plankaart opgenomen.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Kom' conserverend bestemd en heeft daarbij verschillende bestemmingen gekregen: Recreatie, Sport, Bedrijf, Water, Groen en Verkeer - Verblijf. Daarnaast zijn er nog een aantal dubbelbestemmingen opgenomen: Geluidszone industrie (oranje streep arcering in westen), Waarde - Archeologie 1 (plustekens hele gebied) en Waterstaat – Waterkering (golfjes langs de Alblas) en een dubbelbestemming L-W2, waterleiding, langs de Edisonweg.



Figuur 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kom'.

1.4 Planvorm

De planvorm voor dit bestemmingsplan wordt gedetailleerd, aansluitend op de systematiek van het bestemmingsplan 'Kom'. Het stedenbouwkundig plan is dusdanig ver gevorderd dat een ruimere flexibiliteit niet noodzakelijk is. De verschillende bestemmingen zullen gedetailleerd worden weergegeven. Bij de woonkavels zal onderscheid gemaakt worden in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' worden specifieke bouwvlakken aangegeven voor de hoofdgebouwen. Erfbebouwing is buiten het bouwvlak, binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan. De bestemming 'Tuin' dient te worden gevrijwaard van bebouwing.

1.5 Leeswijzer toelichting

Hoofdstuk 2 geeft een gebiedsbeschrijving van het plangebied en omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele kenmerken.

In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Hierin zal onder andere het stedenbouwkundige plan worden toegelicht. Het 4^e hoofdstuk behandelt het relevante beleid voor het plangebied en de directe omgeving. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten geluid, natuur, bodem, water, archeologie, externe veiligheid, bedrijvigheid en luchtkwaliteit uiteengezet. Waar nodig gebeurt dit aan de hand van uitgevoerde onderzoeken. Hoofdstuk 6 gaat over de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten van het plan uiteengezet. In dit hoofdstuk wordt onder meer toegelicht hoe men, op basis van voorgaande hoofdstukken, tot de verschillende bestemmingen is gekomen. Tot slot zal in hoofdstuk 8 worden ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan het vooroverleg en eventuele inspraak.

Aanvullend aan het bestemmingsplan wordt een welstandsparagraaf aan de welstandsnota toegevoegd die de bestaande objectcriteria voor het gebied vervangt. De criteria in de welstandsparagraaf beschrijven de gewenste beeldkenmerken van de bebouwing en de (openbare) inrichting.

Mochten er tussen de welstandsparagraaf en het bestemmingsplan tegenstrijdigheden zijn, dan is het bestemmingsplan leidend.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Historie

Alblasserdam ligt in de provincie Zuid-Holland in de polder van de Alblasserwaard. Deze streek wordt gekenmerkt door de ligging aan een groot aantal rivieren (Lek, Merwede, Noord). Het westelijke en zuidelijke gedeelte van de Alblasserwaard is een verstedelijkt gebied en omvat de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Sliedrecht, Papendrecht en Alblasserdam.

Alblasserdam is, zo als de naam al aangeeft, ontstaan op de plek waar de Alblas is afgedamd voor deze de rivier Noord zou binnenstromen. De oudste bebouwing van het dorp is daardoor te vinden op de dijken (langs de Noord) en kades (langs de Alblas) van deze twee rivieren. Historisch gezien zijn hier ook vele kleinschalige functies gevestigd zoals bedrijvigheid, winkels, de kerk en het gemeentehuis. Buitendijks was de grootschalige watergerelateerde bedrijvigheid gevestigd, binnendijks de agrarische bedrijven.

In de jaren '20/'30 van de vorige eeuw is in de uitlopers van polderlinten ook niet-agrarische bebouwing ontstaan. De bebouwing in de uitlopers en bebouwingsclusters zijn gesitueerd op de kop van de kavel, aan het polderlint (de wetering of de weg). Deze bebouwing vormde als het ware de eerste uitbreidingen van de kern. De Vinkerpolderweg vormt een historisch waardevolle route van Oud-Alblas naar Alblasserdam.

Sinds 1950 maakt het dorp een behoorlijke groei door, die de laatste jaren enigszins gestagneerd is, en vindt er uitbreiding (wonen, werken, verkeer) plaats in de binnendijkse polders.

2.2 Kenmerken Vinkerpolderweg



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied. (bron: Google maps)

Het plangebied ligt in de Vinkerpolder ten zuiden van de Vinkerpolderweg en de rivier de Alblas, tussen de kruising met de Oude Torenweg en de gemeentegrens Alblasserdam/Graafstroom.

Het omringende landschap is een voorbeeld van het voor de Alblasserwaard kenmerkende slagenlandschap met langgerekte percelen die worden gescheiden door grote mate van openheid. Het gebied kent brede sloten en een hoog waterpeil.

De Vinkerpolderweg loopt richting de gemeente Graafstroom en bestaat uit organisch gegroeide lintbebouwing van boerderijen, woningen en bedrijven met daarachter veelal open weilanden. De aanwezige lintbebouwing volgt over het algemeen de verkavelingsrichting van het onderliggende landschap.



Figuur 2.2 Weergave van bestaande lintbebouwing. (Bron: Welstandsparagraaf Vinkenvolderweg)

Het plangebied wordt echter gedomineerd door het sportpark Souburgh, de naastgelegen paardensportvereniging en het recreatiecentrum Vinkenwaard. Hier is, op één perceel na, geen sprake van lintbebouwing. Onderhavig plan beoogt de lintbebouwing langs de Vinkenvolderweg 'af te maken'.

2.3 Huidige groenstructuur

De locatie betreft feitelijk het buitengebied van de gemeente Alblas. Open landschap met beperkte, maar specifieke beplantingsstructuren, kenmerken dit gebied. Opvallend in het gebied is de wijde bocht die de Vinkenvolderweg maakt rond het rietland langs de Alblas. Deze wijde bocht is een uitvloeisel van een meander in de rivier en vestigt de aandacht daarmee op het lokale landschap. De aanwezige knotwilgen, een boomsoort die uitstekend in het Alblaswaardse landschap past, versterken deze bocht en dragen in de buitenbocht visueel bij aan de verkeersveiligheid. Bovendien wordt de blik daarmee geleid naar het rietland, de kwelsloot en de aan de overzijde gelegen Hof Souburgh.

Forse populieren vestigen de aandacht op de entree van Sportpark Souburgh en scheiden ter plaatse het terrein van de hovenier van het sportpark. Door de omvang van de populieren en de richting waarin ze staan (parallel aan de verkavelingsrichting) vormen ze een element dat de oude lijnen in het landschap onderstreept.



Figuur 2.3 Huidige groenstructuur. (bron: Stedenbouwkundig programma van eisen Lint Vinkenvolderweg)

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten planontwikkeling

De gemeente wil de ontwikkeling realiseren onder de volgende uitgangspunten:

- de ontwikkeling resulteert in het 'helen' van het lint tussen de gemeentegrens en de Oude Torenweg;
- de woningen dienen een waardevolle, karakteristiekversterkende bijdrage aan de Alblasserdamse woningvoorraad te leveren; het ambitieniveau is, zowel cultuurhistorisch, ruimtelijk als architectonisch hoog. Het plangebied heeft in de welstandsnota Alblasserdam de hoogste kwalificatie gekregen.
- Alblasserdam is -regionaal gezien- nog steeds een gemeente met relatief veel betaalbare huurwoningen. De wens is om dit binnen de regio enigszins gelijk te trekken door in de ontwikkeling dure woningbouw in de koopsector te realiseren.

3.2 Programma

Het totale programma zal bestaan uit 15 vrije woonkavels aan de Vinkenvolderweg met een streefoppervlakte van circa 800 m² per kavel. Daarnaast wordt een aantal wooneenheden, voor circa 42 personen met een verstandelijke beperking met daarbij gemeenschappelijke voorzieningen, op een kavel van circa 6.300 m² beoogd. Tot slot worden 8 huurwoningen aan de zuidwestzijde van het plangebied gerealiseerd tegen het sportcomplex Souburgh aan. Deze sociale huurwoningen zijn ten behoeve van het huisvesting van een specifieke doelgroep, te weten woonwagenbewoners. Deze woningen worden in het vervolg van de toelichting aangemerkt als huurwoningen.



Figuur 3.1 Programmatoewijzing (bron: Welstandsparagraaf)

3.3 Structuur

Bij de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de locatie. Meest belangrijk hierbij is het behoud van het open landschap met zichtlijnen en het aansluiten op het verkavelingspatroon en de bebouwingsstructuur van de bestaande bebouwing. (Zie hiervoor ook de bijlage 9, het stedenbouwkundige programma van eisen, waarin een analyse van het bestaand lint in is opgenomen).



Figuur 3.2 en 3.3 Onderliggende structuur en inrichtingssuggestie. (bron: Welstandsparagraaf)

Het zicht op de Alblas, met daarachter de monumentale boerderij 'Hof van Souburgh', is een belangrijk argument om op deze locatie te willen wonen. Het zicht doet zich voornamelijk voor vanaf de huidige ontsluiting van sportpark Souburgh tot aan de gemeentegrens. De weg die de paardensportvereniging ontsluit is in potentie een prachtige recreatieve weg met zicht op het bosgebied en de Hof van Souburgh. Langs de paardensportvereniging kijkend, in zuidoostelijke richting, heeft men een rustiek uitzicht op een weidegebied met bos daarachter. Op kleiner, maar op een frequenter schaalniveau, is de beleving van het achterland achter de bebouwing door de vensters tussen de bebouwing waardevol. De toekomstige bebouwing (richting en korrelgrootte) zal op die kwaliteit inspelen.

3.3.1 Inrichtingssuggestie

Zoals aangegeven is de lintbebouwing richting Oud-Alblas organisch gegroeid. De Alblas wordt in haar bochten grotendeels gevolgd door de weg waaraan woningen en boerderijen liggen. De infrastructuur doorsnijdt meanderend de verkaveling, met als resultante dat de bebouwing, die voornamelijk de verkavelingsrichting volgt, vanuit de weg als een vertanding wordt ervaren.

De historische route vraagt om zorgvuldig handelen met het inpassen van nieuwe bebouwing. Dit betekent onder andere bouwen met ingetogen materiaalgebruik en in een lage dichtheid. Er wordt gestreefd naar, als de bebouwing gereed is, eenzelfde rustige, groene, landelijke sfeer die nu ook in het gebied heerst. De afwisseling in locatie, omvang, gerichtheid en architectuur is een kwaliteit waar men gebruik van maakt.

Er wordt nagestreefd om te voorzien in een versterking van de beleving door bebouwing, nieuwe watergangen en beplanting, waarbij de volgende kenmerken bepalend zijn:

- de bebouwing is ontsloten aan één polderweg;

- er staat nooit meer dan één hoofdgebouw achter elkaar (gezien vanuit de weg naar het achterland);
- tussen de bebouwing door is zicht op het open landschap.

Daarnaast is de Vinkerpolderweg geanalyseerd op onder andere de onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing, afstand van hoofdbebouwing tot de weg, richting op weg of polderstructuur, kapvorm en kaprichting en de breedte- en diepteverhouding der hoofdgebouwen. De uitkomsten van de analyse van de kenmerken van de bestaande weg hebben bijgedragen aan de nieuwe inrichtingssuggestie (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 3.4 Impressie nieuwe bebouwingsstructuur woningen en ASVZ. (bron: welstandsparagraaf)

3.4 Verkeer

De hoeveelheid verharding in het gebied ten behoeve van de ontsluiting is bescheiden en wordt grotendeels gevormd door de bestaande wegen. De woningen aan de Vinkerpolderweg worden per twee percelen via een brug ontsloten vanaf de Vinkerpolderweg. De Vinkerpolderweg valt in het landelijk verkeersbeleid onder de categorie 'erftoegangsweg'. De weg is bedoeld voor weggebruikers die een herkomst of bestemming hebben binnen het verblijfsgebied. Momenteel ligt de weg gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de bebouwde kom van Alblasterdam. Om geluidtechnische redenen wordt de komgrens verlegd zodat het hele stuk weg binnen de bebouwde kom komt te liggen.

Voor een goede ontsluiting van het gebied wordt wel een nieuwe toegang tot het sportpark Souburgh en de 8 sociale huurwoningen gerealiseerd via een aftakking van de rotonde op de Edisonweg. Het gedeelte van de onverharde expeditie weg tussen de Vinkerpolderweg en de aftakking van de rotonde kan daardoor komen te vervallen. Bij de aanleg van de nieuwe toegang dient rekening gehouden te worden met de bestaande sloot.

De bereikbaarheid voor de zorgwoningen van ASVZ wordt gerealiseerd via de openbaar toegankelijke weg van het Waterschap richting de paardensportvereniging. Deze onverharde weg zal op kosten van de gemeente zodanig worden aangepast dat deze geschikt is voor het gestelde doel.

3.5 Parkeren

Voor het parkeren wordt over het algemeen een norm per categorie aangehouden waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen parkeren ten behoeve van bewoners en bezoeker. Dit plan vraagt echter om een andere benadering omdat het bij de bestaande Vinkerpolderweg niet wenselijk is om parkeren langs de straat te realiseren. Dit zou het karakter van deze historische route teveel aantasten. Ook de toegangsweg naar het complex van ASVZ heeft niet de maat om parkeren op te nemen. Ter plaatse van de huurwoningen, tegen het sportterrein aan, zal wel op straat worden geparkeerd. Deze hebben nauwelijks plek om op eigen terrein het parkeren op te lossen.

Omdat er geen ruimte op de openbare weg beschikbaar is stelt de gemeente de eis dat de parkeerplaatsen voor de vrije kavels en de woongroepen op eigen terrein worden gerealiseerd. De volgende normen worden daarbij gehanteerd:

- bij 'dure woningbouw in de koopsector' hoort een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Hier wordt de volledige norm, 2,4 (afgerond 3) plaatsen, op eigen terrein gerealiseerd;
- bij de 'woongroepen van jongeren van ASVZ' hoort een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per kamer voor auto's, waarvan 0,2 parkeerplaats per kamer openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Op basis van 21 kamers (2 personen per kamer) leidt dit tot 15 parkeerplekken waarvan 9 toegankelijk voor bezoekers. Ook hier worden al deze plaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor fietsen dienen daarnaast minimaal 15 stallingsplekken gerealiseerd te worden. Daarnaast zal het aantal parkeerplaatsen bepaald moeten worden voor het personeel;
- bij de huurwoningen, tegen het sportterrein aan, wordt uitgegaan van een norm van 2,0 waarvan 1 plaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats op het openbaar gebied in de vorm van langspaarplaats.

Bovenstaande normen zijn richtinggevend, maar de uiteindelijke toetsing zal bij de omgevingsvergunning plaatsvinden op basis van de dan geldende parkeernormering. Zodoende wordt in het plan voldoende parkeren gewaarborgd en wordt de openbare ruimte in representatieve situaties niet onnodig belast.

3.6 Groen en speelvoorzieningen

Een belangrijk speerpunt binnen het gemeentelijke beleid is een verduidelijking van de groenstructuur langs hoofdwegen. Dit pleit er voor om de knotwilgenlaan in de bocht van de Vinkerpolderweg langs de sloot als belangrijk landschappelijk element te behouden en waar mogelijk uit te breiden (zie ook de afbeelding in paragraaf 2.3).

De populierenlaan bij de ingang van Sportpark Souburgh blijft van belang als omlijning van de laan als ruimtelijk element, maar kan zo nodig met 1 tot 3 bomen aan de zijde van de Vinkerpolderweg worden ingekort. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke bijdrage die de bomen nu hebben. De populieren zullen, zodra dat aan de orde is, worden vervangen door essen. De keuze voor essen is ingegeven door het feit dat deze boom al eerder is gebruikt ter vervanging van de populieren en in het polderlandschap past.

De lintbebouwing tussen de Oude Torenweg en de entree van het sportpark dient aan de zuidzijde te worden afgeschermd door een groenstrook (tussen de 5 en 10 meter) om de privacy van de bewoners ten opzichte van de gebruikers van het sportpark te garanderen. Om voldoende (zon)licht in de tuinen te garanderen dient deze groenstrook niet te hoog te worden.

De beplanting rond het voormalige handbalcomplex is minder waardevol en wordt niet gehandhaafd.

Tussen de huurwoningen, tegen het sportterrein, zijn er ruimtes gereserveerd voor speelvoorzieningen aan, en centraal in het gebied bij de entree naar het sportcomplex.

3.7 Architectuur

Basis voor de uitwerking van de architectuur is de welstandsparagraaf Vinkerpolderweg Alblasserdam van de gemeente. De hieropvolgende teksten, met afbeeldingen, zijn hiervan een samenvatting. Voor de architectuur van de verschillende bouwwerken wordt zoveel mogelijk aangesloten op de huidige omgeving van de Vinkerpolderweg. Hierbij is ook geprobeerd om een zo groot mogelijke (organisch gegroeide simulatie) van de variatie te bereiken. Dit wordt bereikt door te letten op de volgende aspecten:

- bij willekeur kiezen van een maat/kenmerk, waarbij de kavels niet groter worden dan 800 m²;

- elke maat is bij voorkeur uniek. Bij hergebruik mogen nooit 2 dezelfde maten naast elkaar voorkomen;
- waar het achterliggend slagenlandschap nog intact is, wordt de vertande verkaveling nagestreefd. Indien de oorspronkelijke slagenstructuur verdwenen is, heeft de ontwerper de keuze tussen de meer efficiënte verkaveling parallel aan de weg, dan wel een zinvolle reconstructie van het principe van vertanding.

Om het gewenste beeld zo goed mogelijk te kunnen sturen is een uitgebreide welstandsparagraaf opgesteld die zowel ingaat op de stedenbouwkundige structuur als de architectuur van de bebouwing. Deze paragraaf vormt tevens de in de Verordening Ruimte gevraagde beeldkwaliteitsparagraaf. In het document worden de gevraagde onderstaande onderdelen duidelijk:

- de kernkwaliteiten, zoals bedoeld in lid 1 van de Verordening Ruimte;
 - landschappelijke diversiteit;
 - veenweidekarakter;
 - openheid;
 - rust en stilte.
- de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden;
- de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse én;
- de ordeningsprincipes en de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

De welstandsparagraaf is bijgevoegd als bijlage 8. Een korte samenvatting voor de ambitie van de architectuur wordt hieronder gegeven:

De algemene bedoeling van deze welstandsparagraaf is geformuleerd in drie termen, simpel, doeltreffend en uitdagend. Hierop zijn de meer specifieke ontwerpregels per deelgebied terug te voeren. Vanzelfsprekend hebben deze termen steeds te maken met architectonische kwaliteit en inpassing in het landschap. Hieronder volgt een beknopte toelichting op deze termen.

Simpel

Simpel is niet hetzelfde als gemakkelijk. Het gaat om eenvoudige volumes die met zorg, in de goede verhouding en passend zijn vormgegeven; een voornamelijk rechthoekige plattegrond; een eenvoudige kapvorm. Architectuur die gebaseerd is op een goede materiaalkeus en detaillering. Er moet sprake zijn van een bescheiden gebouw, een eenduidig bouwvolume, dat zich in het landschap voegt.

Doeltreffend

Een slimme, efficiënte verkaveling biedt een optimale kans op kwaliteit, passend bij de locatie en de vraag. De dichtheid is in balans met de woonkwaliteit zonder ruimteverspilling. Wooncomfort wordt bereikt op basis van de goede eigenschappen van de locatie, uitzicht, bezonning, privacy etc. Elk gebouw heeft een logische geleding die rondom beleefbaar is.

Uitdagend

De architectuur is duurzaam en eigentijds; innovatief materiaalgebruik en duurzaamheid in oriëntatie maar ook door middel van de toepassing van bijvoorbeeld actieve zonne-energie. De bebouwing doet recht aan de (historische, landschappelijke) kwaliteiten met een ontwerp dat hoog scoort op hedendaagse (duurzaamheids-) eisen. De volumes zijn harmonieus en aansprekend en toch eigentijds, niet historiserend. Met architectonische middelen wordt van eenvoud een bijzondere kwaliteit gemaakt met een eigentijdse interpretatie van architectonische kenmerken uit het historisch gegroeide, bestaande lint.

3.7.1 Vrije kavels

Belangrijkste doel bij de invulling van de vrije kavels is dat de karakteristieken van het dijklint en het slagenlandschap bewaard en waar mogelijk versterkt dienen te worden. Vanaf het dijklint dient tussen de gebouwen door het slagenlandschap zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar te zijn. Het gaat hier om een invulling met vrijstaande gebouwen die aan het lint gesitueerd, en op de weg/kade georiënteerd zijn. Eventuele bebouwing in de tweede linie dient daarbij ondergeschikt te zijn door plaatsing, afmetingen en/of verschijningsvorm.

De bebouwing eist in eerste instantie niet de aandacht voor zichzelf op door eigenzinnige vormen, maar gekozen wordt voor de situering van eenvoudige bouwvolumes met een langgerekte vorm met eenvoudige kapvormen. De woningen krijgen bij voorkeur zadeldaken, of daarvan afgeleide of samengestelde vormen, met de nok (in de lengterichting) evenwijdig aan de slagen van het landschap.



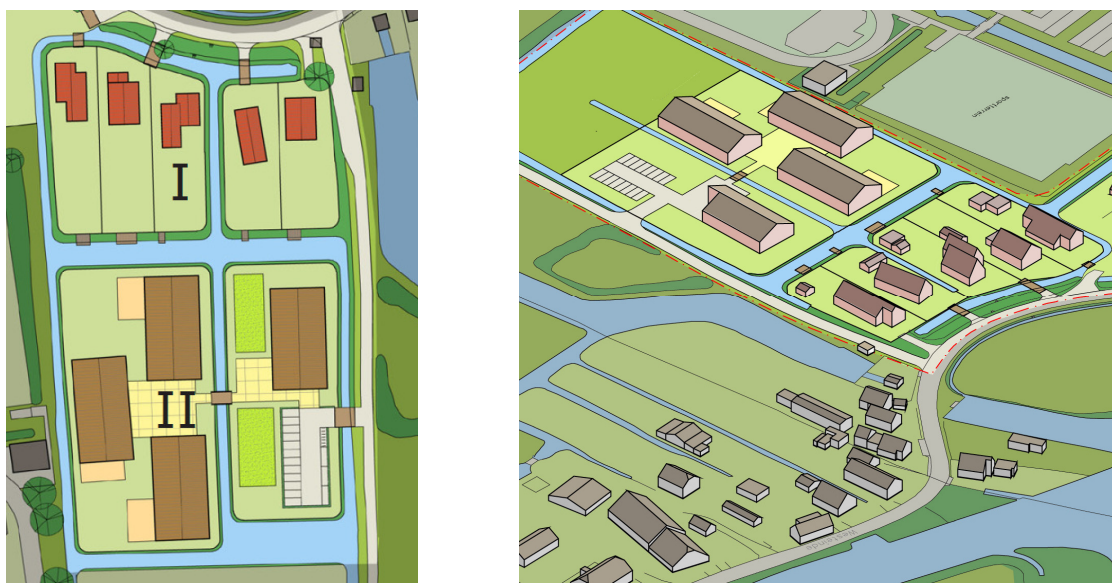
Figuur 3.5 Schema's hoofdvolume bouwwerk, eenvoudige volumes.



Figuur 3.5 Referentiebeelden toekomstige bebouwing.

3.7.2 Complex ASVZ

Voor het ASVZ complex is de doelstelling om een ensemble van gebouwen te realiseren in de 2^e bebouwingslinie van de lintbebouwing. Hier wordt de referentie opgepakt van de agrarische schuren en stallen. Op twee eilanden komen hier 4 grote volumes van gelijkwaardige omvang, 3 woongebouwen en 1 voorzieningengebouw.



Figuur 3.6 Opzet bebouwing locatie ASVZ.

De bebouwing wordt zodanig geplaatst, in de richting van het onderliggende landschap, dat er doorzichten vanaf de Vinkenspolderweg aanwezig zijn. De gebouwen krijgen een eenvoudig hoofdvolume waarbij de kap domineert. De kap is net als het volume geplaatst in de richting van het onderliggende landschap. De goothoogte van de bebouwing is aan de buitenkant van het perceel beperkt tot 1,5 laag. Centraal in het gebied is de mogelijkheid om dit op te trekken naar 2 lagen. Zo ontstaat er binnen de volumes de gewenste variatie in het beeld.

Het parkeren wordt op zorgvuldige wijze ingepast bij de entree van het complex.

3.7.3 Huurwoningen

De woningen worden gerealiseerd voor de herhuisvesting van een specifieke doelgroep. De kavels en de te realiseren bebouwing zijn toegesneden op de behoeften van deze doelgroep, maar laat de mogelijkheid open om ook andere geïnteresseerden te huisvesten.

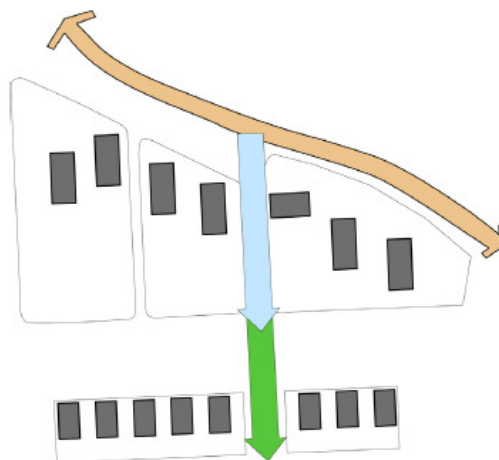
De gebouwen vormen samen een autonoom, samenhangend, goed in de context ingepast, plandeel bestaande uit een reeks van losse gebouwen met een rustig beeld en een heldere positionering.

Belangrijke richtlijnen hierbij zijn:

- de sloot, de wegen en de groene zone aan de noordzijde vormen een buffer tussen het plandeel en de sportvelden, en de bebouwing aan het lint;
- de andere randen van het plandeel worden groen ingericht, en schermen het plandeel van de sportvelden, de parkeerstrook en de rotonde af;
- de erfafscheiding aan de zuidzijde is een doorlopende 'wand', die ontworpen en uitgevoerd wordt als onderdeel van het bouwplan;
- de bouwwerken zijn zelfstandige volumes die op enige afstand van elkaar staan zodat er 'lucht' en groen tussen bouwwerken is;
- de reeks van losse gebouwen wordt benadrukt doordat enkele woningen subtiel van de rooilijn afwijken;
- de hoofdrichting van de bouwwerken is evenwijdig aan de hoofdrichting van het slagenlandschap rondom het plandeel.



Figuur 3.7 Aanduiding huurwoning



Figuur 3.8 Zichtlijn van het lint op het landschap

4 BELEID

4.1 Inleiding

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid is opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels. De Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van het Rijk en de provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De inhoud van het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk zal hier nader op worden ingegaan.

4.2 Nationaal beleid

4.2.1 Nota Ruimte en de realisatieparagraaf

Nota Ruimte

Op het gebied van de ruimtelijke ordening staat het Rijksbeleid verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in mei 2005 in de Tweede Kamer aangenomen en vervolgens heeft de Eerste Kamer in januari 2006 met de Nota Ruimte ingestemd. In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen genoemd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Meer specifiek wordt opgemerkt dat voor de leefbaarheid van steden en dorpen een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Nieuwe functies of bebouwing zouden grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen. Hierbij wordt met name gekeken naar inbreiding in het bestaand bebouwd gebied, direct aansluitend op het bestaand bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De Nota Ruimte zet met name in op een efficiënt en, daar waar mogelijk, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast moeten gemeenten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen. Ook moet water een veel sterker sturende rol krijgen bij de ruimtelijke inrichting.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hierdoor wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij lagere overheden om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Met de motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt meer verantwoordelijkheid bij lagere overheden gelegd. In dit kader wordt in dit hoofdstuk gekeken naar ruimtelijke beleidsstukken op het niveau van de provincies, regio's en de gemeente. In de Nota Ruimte is beleidsmatig opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee moeten houden. Dit is verder uitgewerkt in het onderstaande realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte zijn verschillende planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. Door de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar moeten ze ook tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. De in de Nota Ruimte opgenomen PKB-teksten beschikken niet over een dergelijke realisatieparagraaf. Met het opstellen van de Realisatieparagraaf wordt hieraan invulling gegeven.

Eenzijds beschrijft de realisatieparagraaf hoe het beleid van de PKB-teksten wordt gerealiseerd, anderzijds ook hoe PKB-teksten uit andere ruimtelijke nota's die bedoeld zijn om door te werken tot op lokaal niveau worden gerealiseerd. De realisatieparagraaf is opgedeeld in drie categorieën, te weten 'netwerken en steden', 'water en groen' en 'gebieden en thema's'.

Het Groene Hart

In de Realisatieparagraaf is het Groene Hart aangewezen als nationaal landschap. De Alblasserwaard, waarin het plangebied is gelegen, maakt deel uit van het Groene Hart. Eveneens maakt Alblasserdam deel uit van het Nationaal Stedelijk Netwerk, Randstad Holland. Het direct aangrenzende landelijke gebied van de gemeente is ook aangeduid als groen uitloophoeve van het Groene Hart.

Het Groene Hart is één van de nationale landschappen die ons land kent. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of uniek en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en hebben in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, dan wel duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. Uitgangspunt van beleid is dan ook "behoud door ontwikkeling". Voor nieuwe woningbouw geldt dat er ten hoogste voor de eigen bevolkingsgroei mag worden gebouwd (migratiesaldo nul). In paragraaf 4.4.2 wordt nader ingegaan op het woningbouwprogramma van de gemeente en de regio. Voor de nieuwe woningbouw geldt dat gebruik moet worden gemaakt van de kenmerken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de omgeving

Nationaal Stedelijk Netwerk

Binnen het Nationale Stedelijk Netwerk geeft het Rijk een aantal gebieden aan om de verstedelijking te bundelen. De verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking moet ten minste gelijk blijven. Dit draagt bij aan versterking van de economische positie van de (steden van de) nationale stedelijke netwerken en aan het draagvlak voor voorzieningen in en bij de steden. De provincies leggen de begrenzing van de bundelingsgebieden vast in structuurvisies. Provincies en/of (samenwerkende) gemeenten vullen het verstedelijkingsbeleid in de bundelingsgebieden nader in. De provincies moeten kunnen aantonen dat de bundelingspercentages voor woningen, bedrijventerreinen en arbeidsplaatsen ten minste gelijk blijven en de bundelingsgebieden daarmee ten minste hun positie behouden.

Conclusie

De Nota Ruimte noemt als kernkwaliteiten van de Alblasserwaard het verkavelingspatroon, het groene karakter door beplante dijken en kades en de openheid van het landschap, welke wordt behouden in de voorgenomen ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met de Nota Ruimte.

4.2.2 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Momenteel is de Nota Ruimte het vigerende rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. De opvolger hiervan, de StructuurVisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), zit in de ontwerpfase. De planning is dat de nieuwe structuurvisie in 2012 wordt vastgesteld. Derhalve is deze structuurvisie meegenomen in dit bestemmingsplan.

Nederland concurreren, bereikbaarheid, leefbaar en veiligheid. Daar streeft het rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de Zuidvleugel / Zuid-Holland. Binnen dit gebied is klimaatadaptatie in relatie tot waterveiligheid een belangrijke rijksopgave. Tegelijkertijd ligt binnen dit gebied een woningbouwopgave van 280.000 woningen en 220.000 vervanging van woningen. In de SVIR wordt rekening gehouden met Nationale Landschappen, waaronder ook het Groene Hart onder valt. Het

beleid van deze landschappen is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid. Daarmee laat het Rijk de beleidsvoering van deze gebieden over aan de provincies. Voor het Groene Hart worden wel kernkwaliteiten genoemd, namelijk diversiteit, openheid, veenweidekarakter en rust en stilte.

Relatie met bestemmingsplan

De ontwikkeling is gelegen op de grens van het gebied aangegeven als Nationaal Landschap, Het Groene Hart. Het huidige beleid is erop gericht dat geen grootschalige verstedelijking plaatsvindt binnen het Groene Hart en dat uitgegaan wordt van het 'migratiesaldo nul'-principe. De verantwoording van het Groene Hart komt in de toekomst in grotere mate te liggen bij de betreffende provincies.

4.2.3 Conclusie Nationaal Beleid

Onderhavig plangebied is gelegen aan de rand van Alblasterdam. Aangezien Alblasterdam is gelegen in het nationaal landschap Het Groene Hart, dient hier bij de planontwikkeling rekening mee te worden gehouden. Voor nieuwe woningbouw geldt dat er ten hoogste voor de eigen bevolkingsgroei mag worden gebouwd en dat daarbij gebruik moet worden gemaakt van de kenmerken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de omgeving.

Voor de gemeente Alblasterdam zijn verstedelijkingsafspraken gemaakt samen met andere Drechtsteden. In deze afspraken is geregeld dat voor Alblasterdam op gemeentelijk niveau boven 'migratiesaldo nul' gebouwd mag worden, met de voorwaarden dat gemeenten binnen het Groene Hart minder dan 'migratie nul' gebouwd mag worden. Deze afspraken staan verder verwoord in de Woonvisie 2010-2020, paragraaf 4.4.2. Hoe rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit staat uitgewerkt in hoofdstuk 3.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten (Functie- en Kwaliteitskaart), ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'.

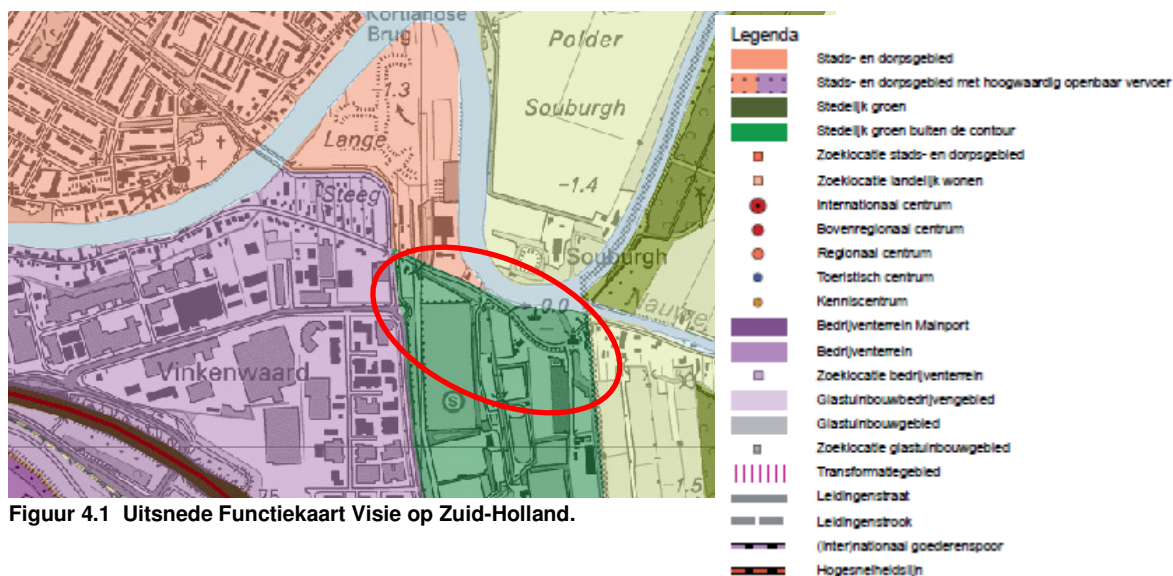
Relatie met bestemmingsplan

Functiekaart

De Functiekaart ('wat en waar') geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de Functiekaart van Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk groen' binnen 'Bestaand stedelijk- en dorpsgebied' en als onderdeel van de Zuidvleugelgroenstructuur en nationaal landschap Groene Hart.

De visie omschrijft 'Stedelijk groen' als: 'Groengebied binnen stads- en dorpsgebied met als hoofdfunctie recreatie waaronder parken en sportvoorzieningen, volkstuinen en/of begraafplaats, vormt onderdeel van de Zuidvleugelgroenstructuur'. Binnen het stedelijk groen is woningbouw op zich mogelijk, waarbij in

principe wordt uitgegaan van migratiesaldo nul. Door regionale afspraken, zoals ook omschreven in paragraaf 4.4.2, is een toename van het woningaantal binnen de gemeente Alblasterdam toegestaan.

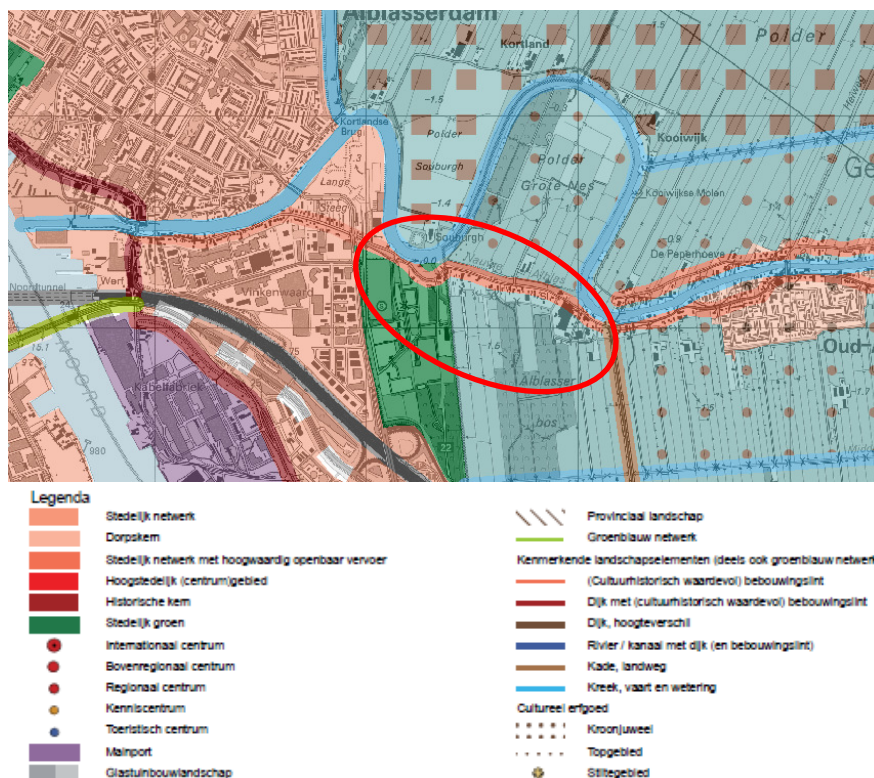


Figuur 4.1 Uitsnede Functiekaart Visie op Zuid-Holland.

Kwaliteitskaart

Naast het sturen op functies, wil de provincie ook sturen op kwaliteit. Daarom heeft ze de kwaliteitskaart ('waar en welke') opgesteld. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

In de kwaliteitskaart is de Vinkenpolderweg gekenmerkt als 'cultuurhistorisch waardevol' – bebouwingslint. 'Cultuurhistorisch waardevol' – bebouwingslint is een Aanduiding voor landschappelijk waardevolle en/of cultuurhistorisch waardevolle aangesloten bebouwing in een lint langs wegen, waterwegen of dijken. In bebouwingslinten is alleen incidentele toevoeging van bebouwing mogelijk, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde.



Figuur 4.2 Uitsnede Kwaliteitskaart Visie op Zuid-Holland.

4.3.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. De Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.



Figuur 4.3 Uitsnede bebouwingscontour Alblasterdam (bron: Verordening Ruimte)

Relatie met bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft raakvlak met drie kaarten uit de Verordening Ruimte: kaart 1 Bebouwingscontouren, kaart 4 Nationale landschappen en rijksbufferzones en kaart 10 Luchthavens en helihavens (stiltegebied).

Bebouwingscontouren

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour, zie figuur 4.3. Voor bouwen binnen de bebouwingscontour zijn geen aanvullende bepalingen opgenomen (enkel voor het bouwen er buiten).

Nationale landschappen en rijksbufferzones

Het plangebied is gelegen binnen het Nationale Landschap Het Groene Hart. In de verordening is opgenomen dat bestemmingsplannen voor gronden binnen het nationale landschap Groene Hart alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van het Groene Hart behouden of versterken. De betreffende kernkwaliteiten komen overigens uit De Kwaliteitsatlas Groene Hart:

- Landschappelijke diversiteit;
- Veenweidekarakter;
- Openheid;
- Rust en stilte.

Bestemmingsplannen binnen het Groene Hart die buiten de bebouwingscontouren of grenzend aan de bebouwingscontouren zijn gelegen en die voorzien in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten, dienen een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten. Zoals aangegeven ligt het onderhavige plangebied binnen de contour van het Groene Hart. Eveneens ligt het plangebied binnen, maar wel aan de rand van de bebouwingscontour zoals aangegeven in de Verordening Ruimte. Binnen dit gebied wordt de ontwikkeling van circa 30 woningen beoogd binnen de lintbebouwing van de Vinkenpolderweg. Derhalve is in hoofdstuk 3 bij de planbeschrijving nader ingegaan op de welstandsparagraaf met daarin de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit.

Stiltegebied

In de omgeving van het plangebied is een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. Onder andere rondom dit gebied geldt een stiltegebied met een afstand van 1.000 m tot aan de grens van de EHS. Binnen deze zone zijn geen luchthavens of helihavens toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet niet in deze functies, is derhalve verder niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de realisatie van de voorgestelde ontwikkeling past binnen de provinciale verordening.

4.3.3 Conclusie Provinciaal Beleid

Het onderhavige plangebied heeft in het provinciale beleid de bestemming 'stedelijk groen' gekregen. Binnen het stedelijk groen is woningbouw op zich mogelijk, mits er geen toename is van woningen in Het Groene Hart en aan de overige vereisten uit de provinciale verordening wordt voldaan. Met dit plan wordt een gedeeltelijke invulling gegeven aan de beoogde programma van 64 vrije kavels binnen de gemeente Alblasserdam, zie ook paragraaf 4.4.2. Door regionale afspraken is een toename van het aantal woningen binnen de gemeente Alblasserdam mogelijk. In hoofdstuk 3 is een samenvatting van de welstandsparagraaf opgenomen (en de welstandsparagraaf zelf als bijlage 8). Het provinciaal beleid staat derhalve de uitvoering van het onderhavige plan niet in de weg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Nota Ruimte Geven

Voor de Drechtsteden is een streefbeeld geformuleerd: "Samen stad aan het water". Daartoe zijn in de nota "Ruimte Geven" (2006), die een herijking is van de Structuurvisie Drechtsteden 2030 (1997), regionaal relevante beleidskeuzen vastgelegd die moeten leiden tot een ruimtelijke hoofdstructuur passend in de lijn van het genoemde streefbeeld.

De uitvoering van het regionale beleid vindt plaats in projecten waarbij de regio of de gemeente(n) regie hebben. Deze uitvoeringsvorm geeft gemeenten nog enige beleidsvrijheid.

Relatie met bestemmingsplan

Voor wat betreft Alblasserdam wordt met name ingezet op realisatie van een multimodaal logistiek knooppunt zodat de interactie tussen de binnenstad van Dordrecht, De Biesbosch en de molens bij Kinderdijk kan worden vergroot. Het knooppunt in Alblasserdam heeft tevens potentie als (toeristische) attractie/ interessant uitwisselpunt.

Onderhavig plangebied wordt niet specifiek in de nota vernoemd. Door de ligging en de voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft dit bestemmingsplan echter wel raakvlakken met thema 3: 'Het woonklimaat in de Drechtsteden'. Doelstelling voor het woonklimaat binnen de Drechtsteden is een hoogwaardige woonomgeving voor alle doelgroepen te kunnen aanbieden, waarbij rekening is gehouden met de kwaliteiten van natuur en landschap en zorgvuldig is omgegaan met de vraagstukken van waterhuishouding. Een regio met aantrekkelijke woonmilieus, hoogstedelijk, al dan niet aan het water en landelijk in het groen, en deels met groenblauwe landschappen van nationale allure.

4.4.2 Woonvisie 2010-2020 Drechtsteden

De Drechtsteden functioneren in belangrijke mate als één woningmarkt. Daarom stemmen ze het beleid voor het wonen nauw op elkaar af, om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het beleid is vastgelegd in de 'Woonvisie 2010-2020 Drechtsteden' (vastgesteld december 2009). De visie borduurt voort op de vorige woonvisie, de nota 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' uit 2004. In het kader van de Woonvisie zijn regionale afspraken gemaakt over uitbreidingsmogelijkheden binnen het Nationaal Landschap het Groene Hart.

Motto van de woonvisie is: Kwaliteit verbeteren; Toevoegen wat ontbreekt en Nú doen wat nú moet. De visie vormt het kader waarbinnen iedere gemeente haar eigen lokaal woonbeleid voert.

Kwaliteitsverhoging staat centraal in de nieuwe woonvisie. Drechtsteden gaan in de komende jaren vooral investeren in het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus en in het kwalitatief verbeteren van het woningaanbod. Alle nieuwe woningen die worden gebouwd moeten bijdragen aan de verbetering van de

kwaliteit. Concreet betekent dit: meer woningen voor de hogere inkomensgroepen en meer woningen geschikt voor ouderen. Naast nieuwbouw wordt de aandacht meer gericht op de bestaande woningen en de bestaande wijken. Doel van de woonvisie is tweeledig:

1. Woonkwaliteit
 - Beter aanbod voor hogere inkomens.
 - Beter kwaliteit in sociale sector en betere spreiding.
 - Meer levensloopbestendige woningen en keuzevrijheid.
 - Beter aanbod voor speciale doelgroepen.
 - Beter toekomstwaarde, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaamheid.
2. Woonomgevingskwaliteit
 - Beter aanbod hoogwaardige stedelijke woonmilieus.
 - Beter aanbod groene en blauwe woonmilieus.
 - Herstructurering verouderde wijken.
 - Versterken kwaliteit bestaande wijken.

Woningbouwprogramma

Voorafgaand aan de woonvisie zijn woningbouwafspraken gemaakt binnen de Drechtsteden. Deze afspraken zijn vastgelegd in het woningbouwprogramma, wat voorts is opgenomen in de voorgaand beschreven woonvisie. Hierin is opgenomen dat voor de gemeente Alblasserdam een woningbouwopgave ligt van 900 woningen tot en met 2020. Met de ontwikkeling van het onderhavige plan, binnen het stedelijk gebied van de gemeente Alblasserdam, wordt een nadere invulling gegeven aan het programma.

Relatie met bestemmingsplan

De planontwikkeling beoogt een nieuwe woningbouwontwikkeling binnen de rode contour aan de rand van Alblasserdam. Voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van een aantal vrijstaande woningen aan de Vinkenpolderweg, een aantal huurwoningen en woongroepen voor bijzondere doelgroepen achter deze percelen. De gehele ontwikkeling wordt gerealiseerd in een groene en waterrijke setting. Hierdoor ontstaat een voortzetting van de lintbebouwing aan de Vinkenpolderweg en wordt tevens voldaan aan meerdere van bovengenoemde doelstellingen. Bovendien is in de Woonvisie 2010-2020 Drechtsteden een raming van 64 vrije kavels voor Alblasserdam opgenomen. De Vinkenpolderweg is één van de locaties waar deze vrije kavels zullen worden uitgegeven.

4.4.3 Conclusie Regionaal Beleid

Het voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij het regionale beleid. De ontwikkeling draagt bij aan een hoogwaardig groen-blauw woonmilieu. Er wordt tevens invulling gegeven aan een deel van de uitgifte van 64 vrije kavels die in de woonvisie zijn geraamd.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Ruimtelijke toekomstvisie 2005-2015

De "Ruimtelijke toekomstvisie 2005 - 2015" (vastgesteld in juni 2005) van de gemeente Alblasserdam is een integraal en samenhangend ruimtelijk afwegingskader dat als referentiekader kan worden gebruikt om vragen over het gebruik en de invulling van de ruimte doordacht te kunnen beantwoorden. In de visie zijn in hoofdlijnen de (breed gedragen) kaders waarbinnen en condities waaronder ruimtelijke ontwikkelingen in Alblasserdam mogen plaatsvinden verwoord. Het fundament voor de ruimtelijke ontwikkeling van Alblasserdam bestaat uit drie pijlers: de sociale pijler, de fysiek-ruimtelijke pijler en de ruimtelijk-functionele pijler. Deze zijn te vertalen naar kernkwaliteiten van Alblasserdam en geven richting aan de kernopgaven voor het ruimtelijke beleid.

1. Sociale pijler

De "dorpse samenleving" die Alblasserdam in sociaal opzicht is moet gekoesterd worden vanwege het belang ervan voor de bestaande gemeenschapszin die vooral wordt bepaald door de aanwezigheid van gezonde buurten, vele kerken en een sterk verenigingsleven. De sociale infrastructuur blijft dan ook een belangrijk punt van aandacht in het gemeentelijke welzijns- en accommodatiebeleid. Daarnaast is er behoefte aan meer voorzieningen voor jongeren en aan

specifieke woon-zorgzones voor ouderen. Tenslotte is Alblasserdam van oudsher een arbeidersgemeente met veel aan scheepvaart gebonden werkgelegenheid. Naast een woongemeente moet Alblasserdam ook een werkgemeente blijven. Daarbij wordt gezocht naar mogelijkheden om het scheepvaartverleden fysiek zichtbaar terug te laten komen in het dorp.

2. Fysiek-ruimtelijke pijler

De ligging aan de Noord en de Alblas, in combinatie met de overgang naar het polderlandschap van de Alblasserwaard en de molens van Kinderdijk, geven Alblasserdam een unieke en onderscheidende plek als groene woon- en werkgemeente in de regio. Dit groen-blauwe raamwerk moet ten minste worden behouden en zo mogelijk verder worden versterkt als drager van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Alblasserdam.

Zwakke punten van de fysiek-ruimtelijke structuur van Alblasserdam zijn de entrees tot het dorp, de verondersteld verkeersdrukte op de dijk (in relatie tot verkeersveiligheid), de veronderstelde versterking van het dorp en de uitstraling van het winkelcentrum. Op deze punten is nog winst te behalen.

3. Ruimtelijk-functionele pijler

Het huidige woningbestand is eenzijdig samengesteld met kwalitatief mindere woningen en een beperkt aanbod in de middeldure en duurdere huur- en koopsegmenten. De voorzieningenstructuur, zowel commercieel als niet-commercieel, past bij de maat en schaal van Alblasserdam. Veel huidige bedrijfslocaties zijn de afgelopen jaren vrijgekomen met een behoorlijk verlies aan vooral industriële werkgelegenheid. Op het gebied van toerisme en recreatie is meer mogelijk. De potenties voor de lokale economie, de werkgelegenheid en het lokale voorzieningenniveau moeten beter worden benut.

Als kernopgaven kunnen worden genoemd:

“Goed omgaan met de schaarse beschikbare ruimte”

Om het groene buitengebied te sparen vindt gematigde hoogbouw (vier tot zes lagen) plaats in kleinere complexen op plekken waar dat mogelijk is. De huidige bebouwingscontouren blijven daarbij gehandhaafd. Daarnaast moet worden geïnvesteerd in verdere differentiatie van de woningvoorraad met nadruk op de middeldure en duurdere koop- en huursector, maar dient tegelijkertijd ook aandacht te worden besteed aan kwaliteitsverbetering van de goedkope koop- en huurwoningen.

“Kwaliteitsversterking in de dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur”

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de Noord, de Alblasserwaard, de groenstructuur binnen de bebouwde kom en de Dijk. De bestaande groenstructuur in de bebouwde kom moet verder worden versterkt door middel van het met elkaar verbinden van bestaande groenstructuren en het koppelen van groenstructuren aan routes voor fietsen en wandelen om zodoende het groene karakter van de gemeente te benadrukken. Daarnaast dienen de entrepunten als ook de randen van de bebouwde kom, daar waar deze het water en de Alblasserwaard raken, te worden verbeterd. De verkeersdruk op de Oost- en West Kinderdijk moet worden verbeterd, ten eerste uit oogpunt van verkeersveiligheid maar daarnaast ook om de beleving en het contact met het water en het Groene Hart te versterken. Tenslotte is op het gebied van recreatie en toerisme ruimte voor een stevige impuls, daarbij de maat en schaal van Alblasserdam in het oog houdend.

“Ruimtelijke ontwikkelingsgebieden voorzien van een functionele ontwikkelingsrichting”

Ruimtelijke ontwikkelingen in Alblasserdam zijn nodig om voldoende draagvlak te kunnen blijven bieden voor commerciële en niet-commerciële voorzieningen. De inzet is om zoveel mogelijk voorzieningen in Alblasserdam te houden. Daartoe is in de bebouwde kom een aantal ontwikkelingsgebieden onderscheiden waarin vorm moet worden gegeven aan thema's als “wonen in kwaliteit”, “dorpshart met hart en ziel” en “opwaarderen van bedrijventerreinen”. Daarbij wordt gericht ingezet op het versterken c.q. realiseren van vijf woonzorgzones, een verdere uitbreiding van de bestaande goedkope woningvoorraad teneinde voldoende jongeren- en ouderenwoningen te realiseren, versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling en de fysiek-ruimtelijke samenhang van het totale centrumgebied, versterking van het voorzieningenaanbod en het beschikbaar blijven van vrijkomende bedrijvenlocaties voor nieuwe werkgebonden functies.

Relatie met bestemmingsplan

Het idee voor de ontwikkeling van een lintbebouwing vindt zijn oorsprong in de ruimtelijke toekomstvisie. Hierin is als beleidsuitgangspunt genoemd dat de ligging van het lint aan de Alblas in combinatie met de overgang naar het polderlandschap, aan Alblasserdam een unieke en onderscheidende status als groene woon- en werkgemeente in de regio geven. In de toekomst moet dit behouden en versterkt worden.

4.5.2 Woonvisie Alblasserdam

Naast de regionale woonvisie is de Woonvisie Alblasserdam (1999) het belangrijkste beleidsstuk voor wat betreft het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor de komende periode. Actualisering en invulling daarvan vindt plaats op basis van de resultaten van woningmarktonderzoek (regionale woonwensenonderzoek 2006). Daaruit is, onder andere, gebleken dat in Alblasserdam met name behoefte is aan goede huur- en koopappartementen. Concrete speerpunten zijn daarnaast:

- een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad door, onder meer, de woningvoorraad aan te vullen met levensloopbestendige woningvoorraad ten behoeve van senioren (woonkeur);
- blijvende inzet op een verbetering van de doorstroming op de woningmarkt en op de mogelijkheden voor een wooncarrière in Alblasserdam;
- aanpassing van het woningtoewijzingsstelsel, gericht op stimuleren van doorstroming en rekening houdend met de grote druk als gevolg van de herstructurering, en het formuleren van beleid ten aanzien van huisuitzettingen;
- komen tot een afronding van de herstructureringswijken Oude Buurt en Drentse Buurt;
- woonkansen voor startende huishoudens vergroten.

Relatie met bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 15 vrije kavels voor woningbouw beoogd. Daarnaast worden 3 wooneenheden gerealiseerd voor personen met een verstandelijke beperking. Eveneens worden 8 huurwoningen, zoals bedoeld in hoofdstuk 3, in het plangebied gerealiseerd. Met dit plan wordt een diversiteit aan woningtypen geboden, waardoor de doorstroming kan worden bespoedigd. Voor dit plan is een stedenbouwkundig plan opgesteld om te zorgen voor een zo zorgvuldig mogelijke invulling van het gebied. Door de nieuwbouw vindt een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering plaats van de woningvoorraad.

4.5.3 Groenstructuurplan

Doel van het Groenstructuurplan 1995 is "het duurzaam in stand houden van de bestaande ruimtelijke en functionele groenstructuur, met inachtneming van het streven naar een optimaal woon- en leefmilieu". Er wordt binnen de gemeente naar gestreefd om een nieuw groen(structuur)plan opgesteld waarbij versterking van de bestaande groenstructuur als doel wordt gesteld. Vooral nog vigeert het beleid zoals verwoord in het groenstructuurplan van mei 1995. Aanvullend hierop is ook het beleid ten aanzien van het groenblauwe raamwerk zoals beschreven in de ruimtelijke toekomstvisie van belang.

Relatie met bestemmingsplan

In het Groenstructuurplan is opgenomen dat langs hoofdwegen een verduidelijkende groenstructuur wenselijk is. Hier is in het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden. Zie hoofdstuk 3 voor de toekomstige groenstructuur. Structurerende groenvoorzieningen langs wegen en het water zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Groen.

4.5.4 Speelruimteplan

Het gemeentelijk Speelruimteplan (2003) geeft aan dat er op maximaal 100 meter vanaf woningen een speelplaats voor 0-6 jarige kinderen aanwezig moet zijn. Dit is echter geen harde eis. Er kan beargumenteerd van worden afgeweken.

Relatie met bestemmingsplan

Binnen het plangebied is binnen de bestemming Groen een gebied opgenomen dat is aangeduid als 'speelvoorzieningen'. Het is de bedoeling om in dit gebied speelvoorzieningen te realiseren. Hiermee wordt voldaan het gemeentelijk beleid om voldoende speelgelegenheid te bieden aan kinderen. De locatie is gekozen in de nabijheid van de kleinere percelen. Omdat de woningen aan het lint een dermate grote

kavel tot de beschikking hebben, wordt verondersteld dat dit eveneens voldoende speelgelegenheid biedt voor kinderen.

4.5.5 Welstand

Om te mogen toetsen aan redelijke eisen van welstandzorg, dit wil zeggen dat een bouwplan architectonisch past in een omgeving, moet een Nederlandse gemeente vanaf 1 juli 2004 een welstandsbeleid hebben, vastgelegd in een welstandsnota. De welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet. In deze nota zijn de beleidsregels vastgelegd met daarin de welstandscriteria en welstandskaders die worden toegepast bij de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. Voor de gemeente Alblasserdam is de Welstandsnota Alblasserdam (2004) leidend.

Relatie met bestemmingsplan

In de Welstandsnota heeft de planontwikkeling aan de Vinkenspolderweg het hoogste niveau van welstand. Dat betekent voor de ontwikkeling van woningen dat alleen de huidige woningtypologie mag worden gebouwd; de planlocatie is vanwege zijn groene ligging tegen het buitengebied van Alblasserdam aan geschikt voor hoogwaardige woningbouw in een exclusief segment.

Het historische lint vraagt om zorgvuldig handelen met het inpassen van nieuwe bebouwing. Daarom zijn er in de welstandsparagraaf criteria voor een juiste inpassing opgesteld ter vervanging van de vigerende objectcriteria. Zie hoofdstuk 3 voor deze welstandsparagraaf.

4.5.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling van nieuwe lintbebouwing langs de Vinkenspolderweg wordt er invulling gegeven aan hetgeen omschreven is in de gemeentelijk toekomstvisie. Hier worden vrijstaande woningen op ruime kavels beoogd. Daarnaast worden de wegen met groen ingepast in de omgeving. De ontwikkeling past derhalve binnen de verschillende beleidsstukken van de gemeente Alblasserdam.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling die voor ogen zijn binnen het plangebied in juridisch–planologische opzicht vast te leggen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op het plangebied. Het bestemmingsplan mag immers niet strijdig zijn met relevant beleid en dient daaraan uitvoering te geven. Omgevingsaspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en archeologie land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden

5.2 Flora en fauna

Met betrekking tot natuurwetgeving is vooral wetgeving op Europees niveau van belang. De Europese Unie heeft richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn (samen Natura 2000-gebieden) zijn in de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Daarnaast is op nationaal en provinciaal niveau een aanwijzing als (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur relevant.

Gezien de aard van de natuurwetgeving kan een opdeling worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming betreft de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming betreft de Flora- en faunawet.

5.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijngebied (VR), Habitatrichtlijngebied (HR), provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of ecologische verbindingzone binnen de EHS. Ook liggen er geen beschermde gebieden in de directe omgeving van het plangebied waar de gewenste ontwikkeling effect op kan hebben.

5.2.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op de Flora- en Faunawet. Deze wet heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op twee manieren beschermd worden:

1. Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
2. Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermd leefomgeving.

Voordat er ruimtelijke ingrepen in het bestemmingsplangebied plaatsvinden, is een onderzoek naar beschermde flora en fauna, een zogenaamde quickscan, noodzakelijk. Bij aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor verstoring van deze soorten.

5.2.3 Quickscan Flora- en faunawet

De gemeente Alblasserdam heeft Bureau Waardenburg opdracht verstrekt om een oriënterend onderzoek/quick scan naar beschermde soorten op percelen ten zuiden van de Vinkenpolderweg uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2009 en in vervolg daarop is in het voorjaar van 2010 in het plangebied nader onderzoek verricht naar het voorkomen van heikikker, rugstreppad en grote modderkruiper. Het rapport is definitief afgerond op 7 juli 2011. Hieronder zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen (zie bijlage 5 voor het complete onderzoek en bijlage 4 voor de bevindingen tijdens het veldbezoek).

Conclusies

Bij het dempen van sloten moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van kleine modderkruiper en bittervoorn, de heikikker en de platte schijfhoren. Bij het verwijderen van de vegetatie moet rekening worden gehouden met broedvogels.

De sloten, struweel en grasland in het plangebied hebben betekenis voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten van Tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een ontheffing van verbodsbepalingen ten aanzien van ruimtelijke ingrepen. Indien de in dit rapport voorgestelde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd zal geen sprake zijn van een overtreding van verbodsbepalingen. Een ontheffingsaanvraag is dan niet nodig.

Aanbevelingen

Uit de Flora- en faunawet vloeien verplichtingen voort om de effecten te mitigeren. Deze worden hieronder nogmaals kort weergegeven. Tenzij anders aangegeven zijn deze maatregelen met elkaar in overeenstemming te brengen.

- Voorafgaande aan de werkzaamheden binnen het plangebied dient de aanwezige vegetatie op de oevers en kavels gemaaid te worden. Hierdoor wordt het plangebied ongeschikt als landhabitat voor de heikikker. De maaiwerkzaamheden dienen voor het dempen van de watergang uitgevoerd te worden, in de maanden september tot november.
- Voorafgaande aan het dempen van de sloten dient de aanwezige ondergedoken watervegetatie overgebracht te worden naar watergangen die behouden blijven. In deze planten kunnen platte schijfhorens zitten.
- Indien voorafgaand aan het dempen van watergangen geschoond wordt, dient de bagger (met behulp van ecologische begeleiding) gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vissen en amfibieën. Deze dienen overgezet te worden naar te behouden watergangen.
- Werkzaamheden (dempen, herprofilering) aan de watergangen dienen uitgevoerd te worden buiten de voortplantingstijd en winterrust van vissen en amfibieën. Dit betekent dat deze werkzaamheden bij voorkeur van september tot november plaatsvinden, bij een watertemperatuur boven de 10 graden Celsius maar beneden de 18 graden Celsius.
- Bij het dempen van de sloten wordt geadviseerd één richting uit te werken en wel zodanig dat de aanwezige vis kan wegvluchten naar watergangen die behouden blijven.
- Indien er voor vissen geen mogelijkheid is om te vluchten naar naburige watergangen dienen de aanwezige vissen weg gevangen en overgezet te worden naar te behouden watergangen. Dit dient onder ecologische begeleiding worden uitgevoerd.
- Bij de inrichting van de nieuw te graven watergangen en herprofilering watergangen dient rekening gehouden te worden met het leefgebied van de strikt beschermde bittervoorn, kleine modderkruiper en heikikker. Dit kan door de watergangen binnen en rondom het plangebied geschikt te maken voor genoemde soorten. Dit kan door deze in te richten met een natuurlijk profiel.
- Voor de heikikker dient een alternatieve voortplantingslocatie te worden gerealiseerd binnen circa 300 meter van het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld binnen het Alblasserbos. Deze alternatieve voortplantingslocatie dient te worden aangelegd voordat de huidige wordt gedempt.
- Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het plangebied dient het plangebied te worden onderzocht op de aanwezigheid van amfibieën (in het bijzonder heikikker). Aangetroffen exemplaren dienen te worden weggevangen en verplaatst naar ander geschikt leefgebied in de omgeving. Het plangebied zelf dient te worden afgeschermd voor amfibieën door middel van speciale amfibieënschermen om te voorkomen dat amfibieën weer van buiten af het plangebied kunnen binnen trekken.
- Normaliter dient voor het vernietigen van leefgebied van bittervoorn, kleine modderkruiper en heikikker een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag. Wanneer bovengenoemde mitigerende maatregelen voor heikikker, bittervoorn en kleine modderkruiper worden uitgevoerd is geen ontheffingsaanvraag ex artikel 75 noodzakelijk. Wanneer afgeweken wordt van bovenstaande maatregelen dienen deze overgelegd te worden met het bevoegd gezag (DLG/DR).
- Bij de werkzaamheden dient verstoring van in gebruik zijnde nesten te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de werkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten. Het broedseizoen loopt ongeveer van half maart tot augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen plaatsvinden kunnen deze worden uitgevoerd indien eerst ter plaatse is vastgesteld dat met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden het werkterrein te controleren op de aanwezigheid van nesten.

5.2.4 Conclusie Flora en fauna

Flora en fauna levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan, mits mitigerende maatregelen worden uitgevoerd om overlast aan flora en fauna te beperken. Er zijn geen soorten aangetroffen waar een ontheffing voor moet worden aangevraagd.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening staat dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen overleg verplicht is met de besturen van de waterschappen. De resultaten van dat overleg en een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het watersysteem, moeten in de toelichting worden opgenomen. Hiervoor is de watertoets bedoeld.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland dat verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerders. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze watertoets.

5.3.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt toegelicht.

1. Europa:
 - Kaderrichtlijn water (KRW)
2. Nationaal:
 - Nationaal waterplan (NW)
 - Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
 - Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
 - Waterwet
3. Provinciaal:
 - Provinciaal waterplan
 - Structuurvisie Visie op Zuid-Holland
 - Verordening Ruimte
4. Waterschap:
 - Waterbeheerplan 2010-2015
 - Keur waterschap Rivierenland.

Waterbeheerplan 2010-2015

Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 30 oktober 2009. Het Waterbeheerplan borduurt voort op de verschillende beleidsplannen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld. Er is geen sprake van een breuk in het waterbeleid maar wel van een verdere intensivering. Het is het eerste volledig integrale waterbeheerplan van het waterschap. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

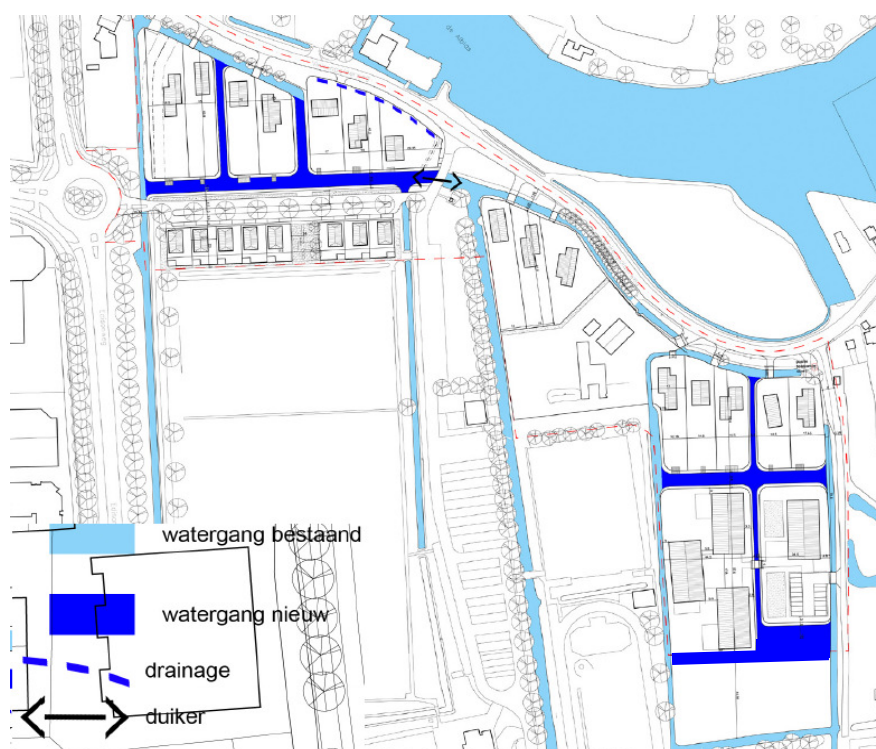
De opgaven waar het waterschap voor staat, zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval

wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren.

5.3.3 Waterpeil

De gemiddelde waterstand in de onder Alblasterdam gelegen rivier Noord (NAP +0,40 m) is hoger dan in de peilgebieden (rond de NAP -2,0 m). Ook de gemiddelde grondwaterstand in de diepere watervoerende pakketten is hoger dan nabij het maaiveld. In de peilgebieden treedt kwel op. Bij hoge rivierwaterstanden en in de omgeving van wielen (de oude dijkdoorbraken) is de kwel incidenteel en lokaal hoger dan gemiddeld. In de peilgebieden zorgt regenwater voor de grootste aanvoer van water. Een deel van het regenwater wordt via het verhard oppervlak afgevoerd naar de rioolwaterzuivering; veel van het regenwater wordt via natuurlijke ontwatering, drainage en overstorten op open water geloosd. Een volgende bron van aanvoer zijn de inlaten vanuit de Alblas die in de zomer open worden gehouden om het water in de peilgebieden op peil te houden en om de waterkwaliteit te verbeteren. Water wordt afgevoerd via verdamping en via het gemaal (peilgebied Blokweer, peilgebied Ruigenhil) of verlaat de gemeente via een stuw (Vinkenvolder).

Het waterschap adviseert bij bebouwing langs de Vinkenvolderweg een greppel of drainage na de teen van de dijk aan te brengen ter afvoer van het regenwater dat van de dijk/ weg afkomt. Daarin is deels voorzien. Voor het gedeelte waar geen sloot is voorzien zal een greppel of drain worden ingepast (zie onderstaand figuur).



Figuur 5.1 Nieuwe waterstructuur plangebied.

Daarnaast beperkt de watergang in de westelijke vlek over een lengte van ca. 150 m een optimale verkaveling. Deze wordt dan ook verlegd naar het zuiden en zal de nieuwe achterbegrenzing van de kavels worden. Waterstaatskundig heeft verlegging het nevenvoordeel van een betere opvang van het kwelwater uit de Alblas.

5.3.4 Waterkwantiteit

Ontwikkelingen in het stedelijk gebied die nadelig zijn voor de waterberging (minder waterbergend vermogen of meer verhard oppervlak) moeten worden gecompenseerd om overstromingen te voorkomen. Het Waterschap Rivierenland stelt de eis dat nieuwe watergangen niet alleen te dichten watergangen moeten vervangen, er zal ca. 10% extra wateroppervlak gerealiseerd moeten worden in verhouding tot nieuw bebouwd gebied en nieuwe wegverharding. Dit zal gerealiseerd worden door de aanleg van extra watergangen. Slechts een klein stukje sloot zal worden gedempt (zie voorgaande figuur).

Om de oppervlakte te berekenen voor de watercompensatie, wordt gebruik gemaakt van de volgende formule: $m^2\text{water} = (436 * ((m^2\text{verharding} - 500) / 10.000)) / 0,2$. Hierbij wordt rekening gehouden met 500 m² drempelwaarde aan verhard oppervlak die van het geheel afgehaald mag worden.

Uitgaande van hetgeen is weergegeven in figuur 5.1 wordt een substantieel deel ingericht voor wateropvang. In totaal bestaat de toename aan verharding van uitgeefbaar grond uit 10.284 m² en niet uitgeefbaar uit 2.151 m². Hierbij is rekening gehouden met een toename van 25% aan verharding in reguliere tuinen en 50% aan verharding van de tuin behorende bij de huurwoningen, tegen het sportterrein aan. Om de inrichting mogelijk te maken wordt ook 8.299 m² van de bestaande situatie aan verharding en gebouwen aan het geheel onttrokken. Tot slot wordt ook een gedeelte van een bestaande watergang gedempt. Dit bedraagt 685 m² en moet voor 100% worden gecompenseerd. Het totaal aantal te compenseren m² verharding, zoals in de formule opgenomen, bedraagt derhalve 793 m². In totaal zou daarmee 1.478 m² aan water toegevoegd moeten worden. Ter compensatie wordt 3.292 m² aan open water gerealiseerd.

Compensatie verharding	$(436 * (4.136 - 500 / 10.000)) / 0,2 = 792,65 \text{ m}^2$
Verharding + compensatie water	$792,65 + 685 = 1.477,65 \text{ m}^2$
Toename water – compensatie	$3292 - 1477,65 = 1.814,35 \text{ m}^2$

Dit betekent dat er sprake is van een overschot van 1.814 m² en dat er meer dan de noodzakelijke hoeveelheid watercompensatie gerealiseerd wordt. Het extra water wordt gerealiseerd omdat het plan hier qua karakter om vraagt. Hier is enkel een ruimtelijke wens en geen noodzaak. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de compensatieplicht. Het open water is in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Water.

5.3.5 Riolering en afvoer hemelwater

De afvalwaterketen is het geheel van diensten dat te maken heeft met het inzamelen van afvalwater en het transporteren en zuiveren van stedelijk afvalwater. De afvalwaterketen heeft nauwe interacties met het watersysteem. Een groot deel van het overtollige hemelwater - en soms ook grondwater- wordt samen met het afvalwater afgevoerd via de riolering. Vanuit de afvalwaterketen komen overstorten van ongezuiverd water naar het watersysteem voor. Het afvalwater wordt na zuivering in rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's) op het oppervlaktewater geloosd. Het waterschap beheerst vanuit zijn verantwoordelijkheid voor het watersysteem de emissies uit de afvalwaterketen. Het waterschap doet dit vanuit zijn rol als bevoegd gezag.

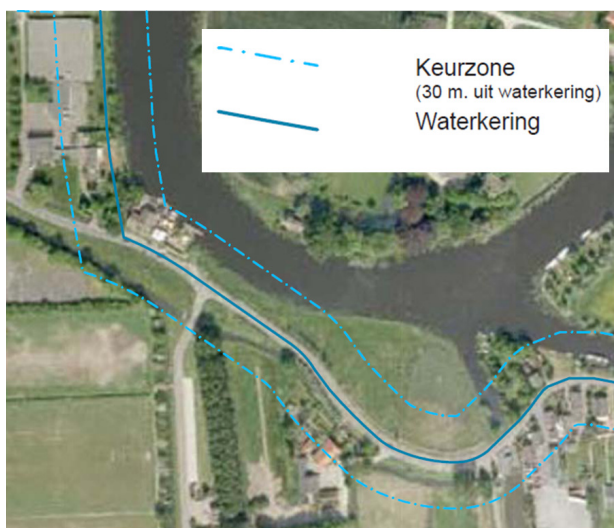
De gemeente Alblasterdam heeft het buitengebied aangesloten op de riolering, werkt mee aan de realisatie van (verbeterd) gescheiden rioolstelsels op nieuwbouwlocaties en streeft er naar om bij rioolrenovaties gemengde stelsels om te bouwen naar gescheiden stelsels. Circa 45% van het verharde oppervlak binnen de gemeente is inmiddels afgekoppeld of aangesloten op een (verbeterd) gescheiden riolering. Door het afkoppelen van verhard oppervlak worden zowel het bestaande rioolstelsel als de rioolwaterzuivering minder belast. Hiermee voldoet Alblasterdam aan de streefnorm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water om twintig procent van de verharde oppervlakken af te koppelen van de riolering. Binnen onderhavig plangebied zal een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd worden. Het regenwater kan worden geloosd in een nabije sloot. Het overig afvalwater wordt, zowel voor de particuliere woningen als ASVZ, via een aparte riolering geloosd. Deze riolering moet bereikbaar blijven voor onderhoud; ook mag er geen bebouwing op plaatsvinden. De riolering wordt bij voorkeur aan de voorzijde van de woningen gelegd.

5.3.6 Waterkeringen

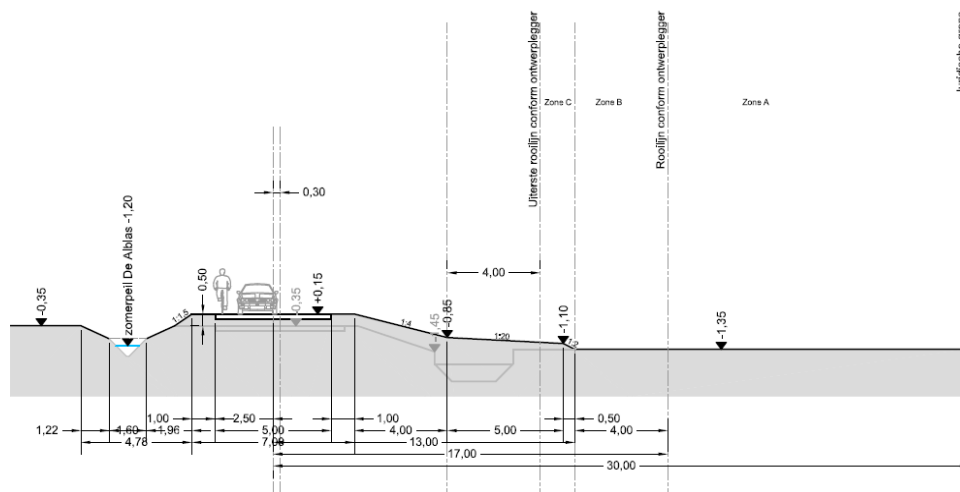
Waterkeringen moeten in bestemmingsplannen opgenomen worden. In alle te beoordelen bestemmingsplannen worden de kern- en beschermingszones vastgelegd. Aangezien de beperkingen in de buitenbeschermingszone lager zijn dan de beperkingen voor de kern- en beschermingszone wordt deze niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

Vanaf de oostelijke plangrens tot aan het kanocentrum bevindt zich de Vinkenspolderweg waterkering. Het Waterschap onderzoekt of het noodzakelijk is om op termijn de waterkering met ca. 0,5 m te verhogen. Indien het Waterschap besluit de waterkering te verhogen dient de aanwezige primaire watergang te worden gedempt en de functie daarvan te worden gecompenseerd in zuidelijker gelegen watergangen. Het waterschap heeft een nieuwe legger opgesteld waarin het nieuwe profiel van de dijk (uitgaande van verhoging) is opgenomen (figuur 5.3). De consequenties voor onderhavige ontwikkeling zijn de volgende:

- voor de waterkering geldt een zone van 24 m uit de teen van de kering (globaal een zone van ca. 20 m naar beide zijden uit de as van de weg), waarin alleen gebouwd of geplant mag worden met een keurvergunning van het Waterschap;
- het Waterschap heeft vooruitlopend op de keurvergunningaanvraag aangegeven dat bebouwing en beplanting alleen zullen worden toegestaan op het laagste vlakke deel van de waterkering met vrijlating van een onderhoudszone;
- binnen de keurvergunningplichtige zone geldt dat nabij de waterkering een zone van 5 meter vrij moet worden gehouden ten behoeve van onderhoud. Indien verhoogd wordt gebouwd in de onderhoudszone dient bij de keuraanvraag een geotechnisch onderzoek te worden overlegd;
- er zullen zuidelijker nieuwe watergangen worden gegraven. De te vervangen watergang heeft een hoge landschappelijke kwaliteit door de aanwezige knotwilgen.



Figuur 5.2 Waterkering en keurzone (bron: Stedenbouwkundig programma van eisen Lint Vinkenspolderweg)



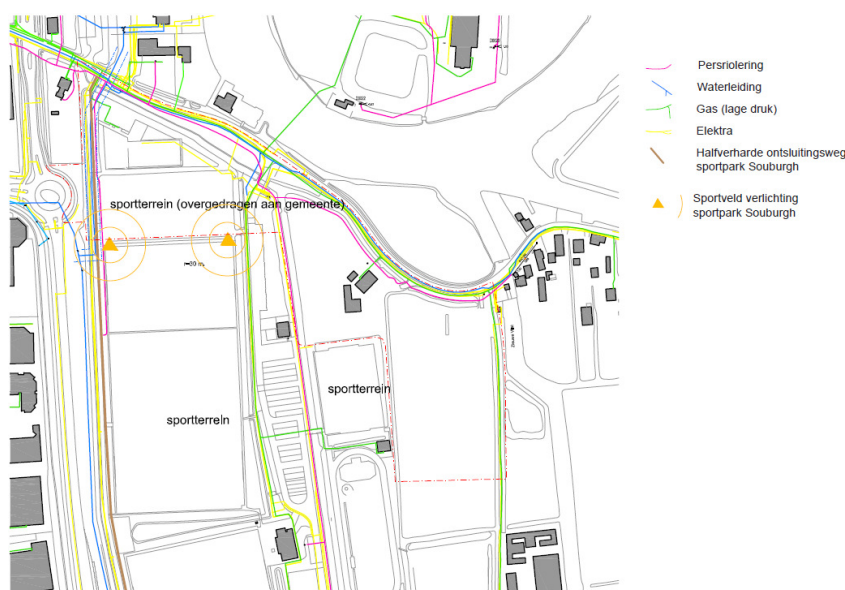
Figuur 5.3 Toekomstig profiel dijk (bron: Stedenbouwkundig programma van eisen Lint Vinkenspolderweg)

5.4 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn enkele planologisch relevante leidingen gelegen. Het gaat hier niet om leidingen die van invloed zijn op de externe veiligheid.

De leidingen betreffen een rioolpersleiding langs de Vinkenspolderweg. Deze is gelegen in noord-zuid richting door de meest westelijke ontwikkelingsgebied. Hij zal over een lengte van circa 70 m verlegd worden. Een hoofdwaterleiding doorkruist, eveneens in de meest westelijke ontwikkelingsgebied, vanuit het Oasenterrein in zuidelijke richting. In een zone 3 m aan beide zijden weerszijden mag niet gebouwd worden, noch hoogopgaand groen gerealiseerd worden. De zone zal worden opgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

Tot slot liggen langs de huidige entree van Sportpark Souburgh alle leidingen die de gebouwen op het sportterrein voeden. De trafo wordt niet verplaatst. Voorts dient de waterleiding voor sportpark Souburgh (bij de huidige entree) gerespecteerd te worden. Deze leidingen zijn echter geen planologisch relevante leidingen.



Figuur 5.4 Overzicht leidingen binnen en in de omgeving van het plangebied

De buisleidingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling worden ofwel verlegd, ofwel er wordt zodanig rekening mee gehouden dat de leiding geen belemmering meer vormt. Daarmee vormt het aspect Kabels en Leidingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Bodem

5.5.1 Inleiding

Op 1 januari 2006 is de wijziging van de Wet bodembescherming (Wbb) in werking getreden. Vertrekpunt van deze wet is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. Ook in het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient (onder andere) de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouw aanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

Om te onderzoeken of gronden milieuhygiënisch geschikt zijn voor de daarvoor gedachte bestemmingen, zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken binnen het plangebied genoemd.

5.5.2 Resultaten bodemonderzoek

Milieurapportage milieudienst

Door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is in 2009 een rapport opgesteld over de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater binnen het plangebied. In feite is dit rapport een samenvatting van gegevens afkomstig uit het bodeminformatiesysteem van de milieudienst. Dit systeem bevat gegevens met betrekking tot uitgevoerde bodemonderzoeken, buitengebruik gestelde ondergrondse brandstoftanks en historische bodembedreigende activiteiten. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

Verkenkend (water)bodemonderzoek

De uitkomsten van de rapportage van de milieudienst vormen de input van een verkennend water-, bodem en asfaltonderzoek dat in 2009 door adviesbureau Geofox-Lexmond bv. is uitgevoerd. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 2 bij deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen:

1. Bodem

Tijdens het veldwerk is relatief veel bodemvreemd materiaal aangetoond. Ter plaatse van deellocatie oost wordt de deels gedempte sloot, toegangsdammetje en het maaiveld als aandachtsgebieden aangemerkt. De asbestverdachte materialen op het maaiveld in het bijzonder. Ter plaatse van deellocatie west zijn, op het terrein van de particuliere eigenaar, hopen grond aangetroffen. De kwaliteit van deze bulkpartijen is niet bekend. Op het opslagterrein (perceel 154) worden plaatselijk lagen met volledig koolas, kolengruis en/ of puin aangetroffen tot een diepte van 0,6 m-mv. Ter plaatse van laan 1 wordt een funderingslaag aangetroffen tot 0,8 m-mv. De milieuhygiënische kwaliteit is verder niet onderzocht. Ter plaatse van deellocatie extra zijn de rotonde en een dammetje specifiek onderzocht.

Bij het chemisch onderzoek is de bovengrond licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk met PAK en PCB's. De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk met PAK en minerale olie. Het grondwater is over het gehele terrein licht verontreinigd met barium. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit voeren. De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient te worden verworpen.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor de voorgenomen herontwikkeling. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/ functie.

De resultaten kunnen gebruikt worden voor de uitgifte van kavels dan wel afgifte van een bouwvergunning(en). Wel dient opgemerkt te worden dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk. Gezien de aangetroffen gehalten in de bodem dient echter wel rekening gehouden te worden met extra kosten voor het eventueel verwijderen en afzetten van grond.

2. Asfalt

In totaal zijn acht boorkernen ter plaatse van verharding met asfalt bemonsterd. Deze asfaltkernen zijn ingespoten met een PAK-marker, waarbij alle kernen een lichte verkleuring geven. Dit duidt indicatief op teerhoudendheid. Nader onderzoek naar het gehalte aan PAK is van belang om na te gaan of het asfalt hergebruikt mag worden dan wel afgevoerd dient te worden.

Het funderingsmateriaal onder (met name) laan 1, het opslagterrein (perceel 154), het dammetje ter plaatse van deellocatie extra en de twee toegangsdammen zijn vooralsnog niet geanalyseerd, omdat de herontwikkelingsplannen niet bekend zijn. Voorgesteld wordt om bij herontwikkeling een depot te creëren op locatie, zodat gewerkt kan worden met een gesloten grondstoffenbalans.

3. Waterbodem

Het slib van het waterbodemtraject gelegen in deellocaties west en extra (WB01) mag toegepast worden op landbodem met kwaliteit industrie en onder water toegepast worden als klasse B. Het slib van het waterbodemtraject gelegen in deellocatie oost (WB02) mag toegepast worden op landbodem met kwaliteit achtergrondwaarde en onder water toegepast worden als klasse A. Het slib van beide watergangen mag wel over aangelegene percelen verspreid worden.

Geadviseerd wordt om afhankelijk van de definitieve herinrichting een ander onderzoek naar asbest in de grond uit te voeren. Wanneer het asfalt van de lanen verwijderd wordt, een inspectie uit te voeren op aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in het funderingsmateriaal.

Verkennend asbestbodemonderzoek

Aanvullend op het verkennend bodem(water)onderzoek heeft adviesbureau Geofox-Lexmond bv een verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is vast te stellen of er ter plaatse van het aangetroffen plaatmateriaal op het maaiveld ook asbest in de bodem aanwezig is. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Op de locatie waar in het verkennend onderzoek een aantal stukjes asbest is aangetroffen, is nu bij de maaiveldinspectie maar één stukje asbestverdacht materiaal op maaiveld aangetroffen. Het laboratoriumonderzoek bevestigt dat het hier om asbesthoudend plaatmateriaal gaat (hechtgebonden). In de grond is zowel visueel als bij het laboratoriumonderzoek geen asbest aangetroffen. Daarnaast blijkt de grond niet puinhoudend te zijn. Er bestaat dan ook geen indicatie dat de grond ter plaatse verontreinigd is met asbest.

5.5.3 Conclusie Bodem

Bodem levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan. Wel dient bij voorgenomen hergebruik van asfalt en grond nader onderzoek plaats te vinden of hergebruik mogelijk is of dat het asfalt en/ of de grond afgevoerd moeten worden.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

Door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is er een quickscan uitgevoerd naar verschillende milieuaspecten die voor onderhavige planontwikkeling van belang zijn. Hierbij is ook gekeken naar de huidige en toekomstige luchtkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor het hele onderzoek zie bijlage 6.

5.6.2 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheid per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekende mate (NIBM)

In het besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (Stcrt, 218, 2007) is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekende mate' projecten worden beschouwd. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing. Er is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering uit oogpunt van de Wet milieubeheer voor de realisatie van het project. Zo zijn conform de Regeling NIBM woningbouwprojecten met één ontsluitingsweg waarbij het aantal woningen kleiner is dan 1.500, als "niet in betekende mate" gedefinieerd.

De gemeente Alblasterdam vormt een onderdeel van de Drechtsteden, die een regionaal programma 2006 - 2015 hebben opgesteld als onderdeel van het NSL waarin diverse maatregelen opgenomen zijn om de luchtkwaliteit te verbeteren dan wel de negatieve bijdrage van ruimtelijke plannen weg te nemen.

Conclusie Wet milieubeheer

Indien het effect van het bestemmingsplan getoetst wordt aan het Besluit NIBM dan kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van de geplande ontwikkeling "niet in betekende mate" is. De geplande ontwikkeling wordt gelijk gesteld aan ca. 30 woningen. Dit is beduidend kleiner dan het aantal dat in de Regeling NIBM is genoemd. De realisatie van het plan veroorzaakt geen significante negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit.

5.6.3 Heersende luchtkwaliteit

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. De effecten op luchtkwaliteit dienen in het kader van goede ruimtelijke ordening door bestuurders te worden afgewogen. Hierbij is de beschrijving en toetsing van de huidige situatie wel van belang. Aangezien het plan geen essentiële negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit levert kan de luchtkwaliteit kwantitatief worden beschreven conform de modellering van de RVMK-Drechtsteden.

Uit het onderzoek van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs alle relevante ontsluitingswegen binnen het plangebied liggen voor 2015 afdoende onder de grenswaarden c.q. de tijdelijke plandrempels. Voor de 24-uurwaarde PM₁₀ geldt, dat het aantal overschrijdingen van de bijbehorende grenswaarde niet het normaantal overschrijdt.

Rond de betrokken wegen geldt dat er geen sprake is van een contour waarbinnen geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden. Wat betreft de emissie van bedrijven biedt de vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer voldoende waarborg dat aan de wettelijke normering luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie heersende luchtkwaliteit:

De normering voor de van belang zijnde stoffen stikstofdioxide en fijn stof vanuit de Wet milieubeheer worden niet overschreden. De heersende luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

5.6.4 Conclusie Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan. Zowel de heersende als de toekomstige luchtkwaliteit voldoen aan de normen.

5.7 Geluid

5.7.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Bij de wijziging of vaststelling van een bestemmingsplan moet nagegaan worden of onderzoek verricht moet worden naar de omvang van deze drie geluidsbronnen. Op onderhavig bestemmingsplan zijn enkel industrielawaai en wegverkeerslawaai van toepassing. Door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is een quickscan, d.d. 27 november 2009, kenmerk 2010021768/CHK uitgevoerd naar verschillende

milieuaspecten die voor onderhavige planontwikkeling van belang zijn. Hierbij is ook gekeken naar het aspect geluid. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. De quickscan is opgenomen in bijlage 6.

5.7.2 Industrielawaai

Toetsingskader

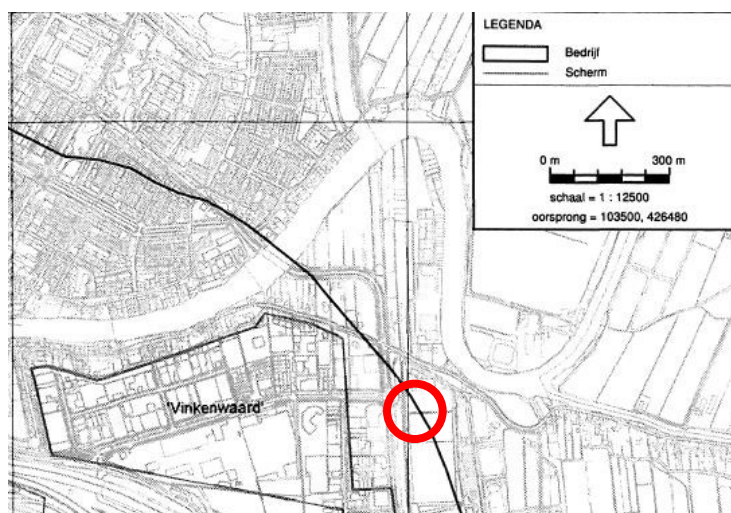
Conform de Wet geluidhinder heeft elk industrieterrein een zone. De onderzoekslocatie "Lint Vinkenpolderweg" bevindt zich voor een klein gedeelte binnen de geluidzone van het gezoneerd industrieterrein "Aan de Noord". De geluidzone voor industrieterrein "Aan de Noord" en de begrenzing van het industrieterrein is recent herzien. Het bestemmingsplan zoneherziening voor gemeente Alblasterdam is per 31 december 2009 onherroepelijk. Voor het industrieterrein is op grond van artikel 163 van de Wet geluidhinder door Gemeente Alblasterdam op 11 maart 2010 eveneens het zonebeheerplan voor industrieterrein "Aan de Noord" vastgesteld.

In het zonebeheerplan is de aftrek Redelijke Sommatie op grond van artikel 110d van de Wet geluidhinder vastgesteld. Omdat niet alle bedrijven op het industrieterrein gelijktijdig in de representatieve bedrijfssituatie in werking zijn, mag op basis van artikel 110d van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast. Deze aftrek is voor dit industrieterrein 1 dB(A). Voor de motivatie van de aftrek wordt verwezen naar het zonebeheerplan.

Onderzoek en conclusie

De geluidzone van industrieterrein "Aan de Noord" is weergegeven (rode contour) in figuur 5.5. Het betreft een poldercontour; er is geen rekening gehouden met afschermende werking van de gebouwen in het plangebied. Omdat de geluidzone over het zuidwesten van het plangebied valt, is op 26-07-2011 door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar Industrielawaai. Dit onderzoek is opgenomen in (bijlage 11). Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Industrielawaai vormt derhalve geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van het bepalen van de binnenwaarde voor de bouwaanvraag dient wel rekening te worden gehouden met cumulatie van geluid van wegverkeerslawaai.



Figuur 5.5 Uitsnede geluidzone kaart industrieterrein 'Aan de Noord' (bron: gemeente Alblasterdam)

5.7.3 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient het geluid ten gevolge van de wegverkeer te worden onderzocht. Er dient te worden getoetst aan de geldende voorkeursgrenswaarde (ten hoogste toelaatbare waarde). Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB en voor railverkeerslawaai 55 dB. Bij een overschrijding van deze waarde kan door burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld.

De maximaal toegestane hogere waarden voor woningen bedragen voor het wegverkeer:

- 53 dB voor Rijksweg A15 en overige wegen buiten de bebouwde kom;

- 63 dB voor de wegen binnen de bebouwde kom.

De maximaal toegestane hogere waarden voor woningen bedraagt 53 dB voor het wegverkeer. Bij de toetsing aan de Wgh wordt elke van invloed zijnde weg afzonderlijk beoordeeld. In de Wet geluidhinder is geen beoordelingskader opgenomen voor cumulatie, maar de cumulatie kan bijvoorbeeld in het belang van een goede ruimtelijke ordening of voor een toetsing aan het gemeentelijk hogere waarde beleid, wel berekend worden.

Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het akoestisch onderzoek 'Nieuwbouwplan Vinkenpolderweg Gemeente Albasserdam' uitgevoerd, d.d. december 2011. Het gehele rapport is opgenomen als bijlage 10.

Voor het onderzoek is van de volgende gegevens uitgegaan:

- De bebouwde komgrens zal worden verplaatst, waardoor de woningen binnen de bebouwde kom zullen komen te liggen;
- Langs de oude Torenweg en rotonde met Edisonweg komt een geluidscherm van 2,85 m hoog en achter de woonwageningen komt een geluidscherm van 1,8 m hoog.

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen, die gelegen zijn binnen de geluidszone van een weg, zoals de Oude Torenstraat, Edisonweg en A15, getoetst te worden aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB.

De wettelijk toegestane rijsnelheid op de Vinkenpolderweg zal in de toekomst maximaal 30 km/h bedragen. Omdat op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) langs 30 km-wegen geen onderzoekszone is gelegen is het niet mogelijk voor deze weg een hogere waarde vast te stellen. Omdat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het akoestisch klimaat moet worden onderbouwd is voor deze weg wel de systematiek van de Wgh verder gevolgd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de nieuwbouwwoningen die gelegen zijn richting de Vinkenpolderweg ten hoogste 56 dB (inclusief aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wgh) bedraagt. Omdat de wettelijk toegestane rijsnelheid op de Vinkenpolderweg in de toekomst maximaal 30 km/h zal bedragen is het niet mogelijk voor deze weg een hogere waarde vast te stellen. Uit het onderzoek blijkt ook dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwbouwwoningen ten gevolge van de gezonde wegen (de Vinkenpolderweg, Oude Torenstraat, Edisonweg en A15) wordt overschreden. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. De resultaten staan weergegeven in bijlage 10.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, derhalve is het noodzakelijk dat hogere waarden worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Omdat er een geluidbelasting tot waarde tot 56 dB is berekend (61 dB zonder aftrek) is het noodzakelijk om bij de bouwvergunningprocedure te controleren of de karakteristieke geluidwering t.b.v. het waarborgen van een binnenniveau van 33 dB voldoende is.

5.7.4 Conclusie geluid

Geluid vormt een belemmering voor dit bestemmingsplan. Er dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Daarnaast wordt aan de zuidzijde, tussen de huurwoningen en de sportvelden in, en langs de oude Torenweg en rotonde met de Edisonweg een geluidscherm gerealiseerd. Ook wordt de grens van de bebouwde kom verplaatst, waardoor het plangebied valt binnen het stedelijk gebied. Na het nemen van deze maatregelen is geen sprake van een overschrijding van de uiterste grenswaarde. Het ontwerpbesluit hogere waarden zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, namelijk plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Dit zijn lijnen die punten met eenzelfde risico met elkaar verbinden op een topografische kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten (zoals woningen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bepaalde bedrijfsgebouwen). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} contour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico drukt de kans uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in een keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit vaak ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Voor het GR laat de rijksoverheid toepassing en verantwoording van de veiligheidsnorm over aan de lokale en regionale overheid. Het invullen van de verantwoordingsplicht vormt een belangrijk onderdeel bij het opstellen van een bestemmingsplan.

5.8.2 Onderzoek

Door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is een quickscan uitgevoerd naar verschillende milieuaspecten die voor onderhavige planontwikkeling van belang zijn. Wat betreft het punt externe veiligheid wordt in de aangegeven dat voor het aspect externe veiligheid is nagegaan of er in of in de omgeving van het plangebied sprake is van risicobronnen, waarmee bij de planontwikkeling rekening gehouden moet worden. Geconcludeerd wordt dat hier geen sprake van is.

Onderzoek naar externe veiligheid kan achterwege blijven. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De volledige quickscan van de milieudienst is opgenomen in bijlage 6.

5.8.3 Conclusie Externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

5.9.1 Archeologie

Beleidskader

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn,

dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

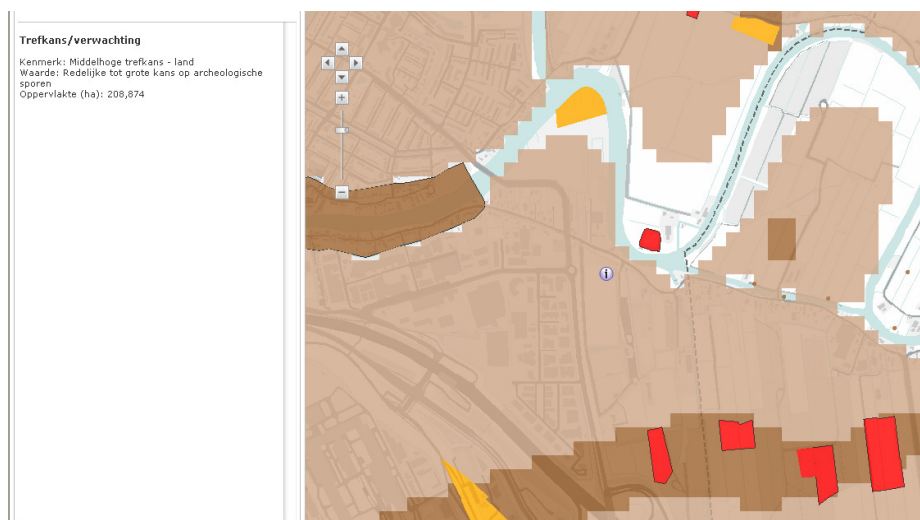
Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Onderzoek

Cultuurhistorische kaart

De CHS-kaart van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat voor het grootste gedeelte van het plangebied sprake is van een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 5.6. Binnen het plangebied is een gebied aanwezig waar sprake is van komafzettingen, waarbij sprake is van mogelijk bewoning vanaf de IJzertijd of Romeinse tijd. In het meest zuidelijke deel van het plangebied is sprake van het type rivierduinen. Hier is sprake van een kans op bewoning vanaf het Mesolithicum. Lettende op deze trefkans is een nader onderzoek ter plaatse noodzakelijk.



Figuur 5.6 Uitsnede Archeologische Waardenkaart provincie Zuid-Holland. (bron: geo.zuid-holland.nl)

Veldonderzoek

Door het bureau Synthegra bv is een archeologische veldonderzoek uitgevoerd door middel van een proefsleuven onderzoek binnen het onderhavig plangebied. Hieronder is een samenvatting van de bevindingen opgenomen. Het volledige rapport is opgenomen onder bijlage 7 bij deze toelichting.

Bij vooronderzoek is vastgesteld dat binnen deelgebied 1 (west) mogelijk resten van een oude molen aanwezig zijn. In deelgebied 2 (oost) is tijdens het vooronderzoek een “vuile laag” met houtskool en fosfaat aangetroffen. Op basis van deze resultaten was in deelgebied 1 een hoge verwachting voor resten (van de molen) uit de late middeleeuwen – nieuwe tijd. In deelgebied 2 is (vanwege de vuile laag) sprake van een hoge verwachting voor resten uit de Romeinse tijd tot en met de middeleeuwen.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting, die gebaseerd is op het bureau- en booronderzoek.

In het westelijke deelgebied 1 zijn de fundamenten van de grondzeiler uit de 18^e eeuw aangetroffen. De grondzeiler is in de eerste helft van de twintigste eeuw buiten bedrijf geraakt, deels afgebroken en uiteindelijk in 1944 zijn de restanten van de molen verbrand.

In het oostelijke deelgebied 2 is geen sprake van een archeologische vindplaats met bewoning. Hier is een dek met verschillende komklei afzettingen aanwezig waarin vondstmateriaal uit de 13^e-15^e eeuw is aangetroffen. Binnen dit kleidek is de vuile laag aangetroffen met materiaal uit de 13^e-15^e eeuw. Voor de aanwezigheid van deze vuile laag zijn een aantal mogelijke verklaringen. Mogelijk houdt dit vondstmateriaal direct verband met de ontginning of eventuele dijkdoorbraken van de polder. Een andere verklaring voor de aanwezigheid van de “vuile laag” is de aanwezigheid van een laat-middeleeuws erf op deze locatie. Dit erf zal dan niet meer aanwezig zijn. Daarom wordt dit deel van het plangebied vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. In het oostelijke deelgebied 2 zijn de zoölogisch, organische resten en keramische materiaal goed geconserveerd in het kleipakket.

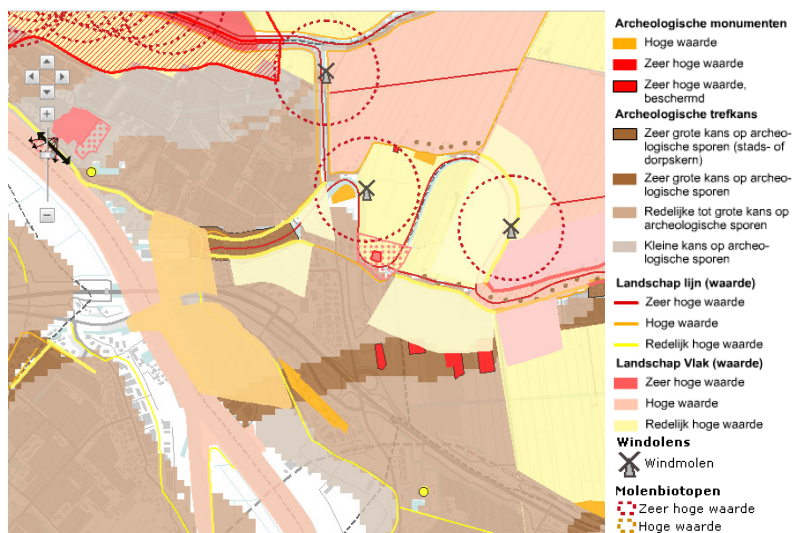
5.9.2 Conclusie archeologie

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat de aangetroffen archeologische resten, de grondzeiler uit de 18^e eeuw in deelgebied 1 behoudenswaardig is. Er wordt geadviseerd op de archeologische resten *in situ* te behouden. Indien behoud *in situ* niet mogelijk is, wordt aanbevolen om de vindplaats door middel van een opgraving *ex situ* te behouden.

Deelgebied 2 wordt vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. In het oostelijk deel zijn goed geconserveerde zoölogische, organische resten en keramische materiaal aanwezig.

5.9.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie Zuid-Holland heeft naast een functie- en een kwaliteitskaart eveneens de belangrijkste cultuurhistorische waarden op kaart vastgelegd. De archeologische waarden die aangegeven worden, zijn verder behandeld in paragraaf 5.9.1



Figuur 5.7 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. (Bron: <http://chs.zuid-holland.nl>)

Het Lint Vinkenspolderweg wordt, zoals aangegeven in figuur 5.7 aangegeven als een landschapslijn met hoge waarde. Binnen de ruimtelijke ontwikkeling langs deze lint wordt hier dan ook rekening mee gehouden. De waarde van het lint heeft zichzelf terugvertaald in het onderliggende stedenbouwkundig plan, zoals is beschreven in hoofdstuk 3. Aan de noordzijde van het plangebied, aan de overzijde van het water, bevindt zich een molen. De bijbehorende beschermende molenbiotop ligt echter niet over het plangebied. Voorts bevindt zich ook aan de noordzijde het Hof te Souburgh. Rondom dit kasteel bevindt zich een kasteelbiotop. Deze biotop ligt eveneens niet binnen het plangebied.

5.9.4 Conclusie cultuurhistorie

De molen- en/of kasteel biotop ligt niet binnen het plangebied en met de hoge cultuurhistorische waarde van het Lint Vinkenspolderweg wordt rekening in de onderhavige ontwikkeling. Het cultuurhistorische aspect is voldoende belicht in de onderhavige bestemmingsplan en vormt geen belemmering.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Inleiding

In het kader van de gewenste planontwikkeling is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid onderzocht of er vanuit het aspect "bedrijvigheid" aandachtspunten zijn waarmee bij de planinvulling rekening gehouden moet worden. Daarbij is zowel gekeken naar aanwezige bedrijven als naar bedrijven die volgens het bestemmingsplan op het bedrijventerrein Vinkenwaard zijn toegestaan. Hieronder zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Het totale onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

5.10.2 Richtafstanden

Bij het in beeld brengen van mogelijke aandachtspunten vanwege het aspect "bedrijvigheid" is uitgegaan van de richtafstanden, zoals die genoemd zijn in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009. De hierin gegeven richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Verder wordt in de handreiking een overzicht gegeven van bedrijven die zich lenen voor functiemenging (vestiging in een gemengd gebied). Voor het plangebied is in deze advisering vanwege de ligging in de directe nabijheid van de hoofdinfrastructuur (rijksweg A 15, Edisonweg, Vinkerpolderweg en Westeinde) en de aanwezigheid van bedrijven en sportvelden in en direct buiten het plangebied uitgegaan van een gemengd gebied.

5.10.3 Bedrijven

In het plangebied zelf is beperkt bedrijvigheid aanwezig; in de omgeving van het gebied, met name op het naastgelegen bedrijventerrein Vinkenwaard, is een groot aantal bedrijven gevestigd. De volgende bestaande bedrijven zijn in het onderzoek meegenomen:

1. In of aansluitend aan het plangebied:
 - Hoveniersbedrijf Vinkerpolderweg 31;
 - Sportcomplex Souburgh.
2. Ten oosten van de Edisonweg:
 - Agrarisch bedrijf Kortland 51;
 - Rioolgemaal Vinkerpolderweg 23;
 - Kano- en recreatiecentrum Barim Vinkerpolderweg 40A;
 - Transportbedrijf Vinkerpolderweg 37;
 - Veehouderijbedrijf Westeinde 77, Graafstroom.
3. Ten westen van de Edisonweg:
 - Bedrijventerrein Vinkenwaard met milieucategorie 2, 3 en 4 bedrijven.

Voor wat betreft het Hoveniersbedrijf aan de Vinkerpolderweg 31 heeft de eigenaar het voornemen om te stoppen met het bedrijf op deze locatie. In het kader van bedrijfsopvolging is er ter plaatse van de huidige woning op het perceel de aanduiding 'Bedrijfswooning' opgenomen. De bestaande woning zal gesplitst worden in 2 wooneenheden. Er wordt geen ruimte gecreëerd voor uitbreiding. De bouwvlakken komen strak te liggen rondom de bestaande bebouwing, woning en schuur.

5.10.4 Resultaten onderzoek

Wanneer ervan uitgegaan wordt dat het plangebied een gemengd gebied is in de zin van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' bestaan er vanuit de bestaande bedrijvigheid of toegestane bedrijvigheid op bedrijfsterrein Vinkenwaard weinig belemmeringen voor de gewenste planinvulling. Uitzondering hierop zijn de sportvelden van het nabijgelegen sportcomplex 'Souburgh'. Geadviseerd wordt om bij het inplannen van de nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen) in het plangebied minimaal een afstand aan te houden van 30 m van een veldsportcomplex met verlichting tot woningbouw in een gemengd gebied. Bij buiten sportvelden is geluid de maatgevende maat. Om het geluid eventueel verder in te perken, wordt aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de sportvelden, een geluidscherm met een hoogte van 3 m gerealiseerd. Voor wat betreft verlichting op de sportvelden, heeft het oefenveld alsook het kunststof grasveld nabij de locatie van ASVZ van voetbalvereniging Alblisserdam recent nieuwe verlichting gekregen. Voor de afstand tussen de woningen en de lichtmasten wordt aangeraden zoveel mogelijk de afstand van 50 m aan te houden om mogelijke hinder te voorkomen. De dichtstbijzijnde

lichtmasten die onlangs zijn vernieuwd, staat op een afstand van meer dan 50 m tot de achtergevel van de dichtstbijzijnde woning.

Wat betreft het hoveniersbedrijf aan de Vinkenvolderweg 31 wordt om eventuele knelpunten voor de toekomst te voorkomen en het hoveniersbedrijf nog enige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, geadviseerd om minimaal een afstand aan te houden van 10 m ten opzichte van de nieuwe woningen. Bij het verdwijnen van deze functie kan deze aanbeveling komen te vervallen.

5.10.5 Conclusie Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De afstand van 30 m tot verlichte sportvelden en de afstand van 10 m tot het hoveniersbedrijf zijn in acht genomen, waarbij eveneens aan de zuidzijde van het plangebied een geluidscherm wordt gerealiseerd. In de verkaveling is de onderlinge afstand tussen een nieuwe woning en enig bedrijfsgebouw minimaal 13 m.

6 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Bij ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of bij actief grondbeleid van de gemeente.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw juridisch-planologisch kader gegeven om nieuwbouw mogelijk te maken. Bij de beoogde nieuwbouw is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderzijds is verzekerd.

Het onderhavige gebied wordt ontwikkeld door de gemeente en een particuliere partij. Tussen de gemeente en de particuliere partij wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. In de overeenkomst wordt opgenomen dat alle kosten betreffende de ontwikkeling van de locatie voor rekening is van de ontwikkelende partij. De overige gronden zijn in gemeentelijk bezit en zal middels actief grondbeleid worden ontwikkeld. Hiermee worden de plankosten anderzijds verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planvorm

Ontwikkelingsgericht bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt voor de nieuwe woonbebouwing een ontwikkelingsgerichte planvorm. Gezien de gewenste flexibiliteit in de uitvoering van het nieuwbouwplan, is gekozen voor een globaal-gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling en de geplande functies in grote lijnen af te kaderen waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en gerealiseerd. Flexibiliteit is eveneens opgenomen in de beoogde woningtypen en de plaatsing van de woningen. Hierdoor kunnen verschuivingen plaatsvinden naar aanleiding van nieuwe inzichten en marktontwikkeling. Een en ander is alleen mogelijk binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Bij de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan van de gemeente Alblasterdam is rekening gehouden met de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2008 (SVBP2008). De SVBP biedt een standaard voor de opbouw en presentatie van bestemmingsplannen. Daarbij is ook rekening gehouden met recente ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving zoals de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.2 Bestemmingsregeling

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteengezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

7.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast de begrippen zijn in het bestemmingsplan ook bouwmaten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

7.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Aan de Vinkenvolderweg binnen het plangebied 1 bedrijf aanwezig. Bedrijven uit milieucategorie 1 of 2 zijn hier toegestaan. Met een aanduiding is ook aangegeven dat hier een hoveniersbedrijf is toegestaan. Op het perceel bevindt zich twee bedrijfswoningen, die eveneens met een aanduiding zijn aangegeven.

In de regels is opgenomen wat de toegestane oppervlakten en hoogten zijn van de bij het hoofdgebouw behorende bebouwing.

Artikel 4 Groen

Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groenstroken opgenomen. Deze liggen rondom de woonblokken, langs wegen en rondom het water. Deze stroken zijn bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m. Hieronder worden eveneens de speelvoorzieningen gerekend die uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen' zijn toegestaan. Ook is binnen de bestemming Groen de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen. Alleen op deze locatie mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd. Hiervoor is een afwijkende bouwhoogte opgenomen van maximaal 3 m. Om enige vorm van flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is het binnen deze bestemming eveneens toegestaan om paden voor langzaam verkeer en water aan te leggen.

Artikel 5 Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen grenzend aan de bestemming Wonen. In tegenstelling tot de bestemming Wonen, mogen binnen de bestemming Tuin slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bestemming Tuin is opgenomen aan de voorzijde van de bouwvlakken, maar ook langs de randen die grenzen aan de bestemming Water. Dit is gedaan om deze gronden vrij te houden van bebouwing. Wel is toegestaan om binnen deze bestemming een steiger te realiseren. De steigers mogen wel ten hoogste 3 m breed zijn. Verder is geregeld dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m bedragen op gronden tot 1 m achter de naar de openbare weg gekeerde gevel. Op de overige gronden zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot ten hoogste 2 m.

Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

In het plangebied bevinden zich 30 km/h wegen. Deze wegen zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden voor parkeergelegenheden, voorzieningen voor het openbaar vervoer, water en groenvoorzieningen.

Artikel 7 Water

Ter compensatie van de toename in bebouwing wordt binnen het plangebied open water gerealiseerd. Het opnemen van groenvoorzieningen is binnen de bestemming eveneens mogelijk. Ter plaatse van deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m. Bruggen zijn binnen de bestemming eveneens toegestaan, maar uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'. Voor bruggen is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 1 brug is toegestaan met een breedte van 5 m. Om enige flexibiliteit in het plan te behouden mag de brug ook binnen 2 m van weerszijden van de aanduiding worden gerealiseerd. De aangegeven maten blijven daarbij wel onverkort van toepassing.

Artikel 8 en 9 Wonen - 1 en - 2

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd voor 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. Op deze gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd. Binnen het plan is onderscheid gemaakt tussen reguliere vrijstaande woningen (Wonen – 1) en woningen bedoeld voor een specifieke doelgroep (Wonen – 2).

Voor Wonen – 1 is een specifieke bouwregeling opgenomen. Zo is voor het voorhuis een afwijkende goot- en bouwhoogte opgenomen, waarbij een maximum bebouwingspercentage is opgenomen. In het overige deel van het bouwvlak mogen woningen gebouwd worden tot ten hoogste 120 m². Hierop is als uitzondering gemaakt dat de woning een oppervlakte mag hebben tot ten hoogste 135 m² als de woningen als 'gelede woning' worden gebouwd.

Het erf wat na de bouw van de woning vervolgens overblijft op het bouwperceel mag gebruikt worden voor erfbouwing in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hieraan is een maximum gesteld van ten hoogste 50% van het achtererf, met een maximum een gezamenlijke oppervlakte van 60 m². Mocht het achtererf groter zijn dan 200 m², dan mag het gezamenlijke oppervlakte met 10% van het achtererf worden vergroot tot ten hoogste 90 m².

Bij Wonen - 2 mag het volledige bouwvlak worden bebouwd. Binnen het bouwvlak is voor het hoofdgebouw een goot- en bouwhoogte aangegeven. De overige gronden binnen de bestemming Wonen – 2 mogen worden gebruikt voor erfbouwing. Hiervoor is in de regels een erfbouwingsregeling opgenomen.

Een afwijkend element binnen deze bestemming is de aanduiding 'gezondheidszorg'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn zorgwoningen en (para)medische zorg toegestaan. Voor deze gronden is een bebouwingspercentage opgenomen. Dit bouwpercentage geeft de maximaal te bebouwen oppervlak weer aan hoofd- en bijgebouwen. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de zorgwoningen en (para)medische zorg, een hogere goothoogte aan te houden van ten hoogste 6 m.

Artikel 10 Leiding – Water 2

Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich een planologisch relevante waterleiding. Deze is binnen het bestemmingsplan opgenomen middels de dubbelbestemming Leiding – Water. Aan weerszijde van de leiding is rekening gehouden met een beschermingszone van 3 m. Ter plaatse van deze

dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m.

Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden benodigd. Alvorens hierover kan worden besloten, dient eerst advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 1

In het plangebied komt een archeologisch waardevol gebied voor. Dit gebied is met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 inzichtelijk gemaakt. Aan dit gebied zijn aanvullende regels gegeven. Bij werken die dieper reiken dan 0,3 m onder het maaiveld en een oppervlakte hebben die groter zijn dan 100 m² moet eerst een vergunning worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Bij de vergunning moet met archeologisch onderzoek aangetoond worden dat de werken geen invloed hebben op de archeologische waarden of dat alle archeologische resten zijn gegraven.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag vervolgens de gebiedsaanduiding van de kaart verwijderen.

Artikel 12 Waterstaat – Waterkering

Binnen het plangebied is een gebied aangegeven waar sprake is van een waterkerende functie. Derhalve is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. Door middel van deze bestemming is geregeld dat slechts beperkte bouw mogelijkheden zijn op deze gronden. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 3 m zijn hier toegestaan.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen of af te wijken van de bouwregels. Afwijking is alleen mogelijk indien in overeenstemming wordt gebouwd met de onderliggende bestemming en als het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Tot slot moet eerst advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, alvorens een omgevingsvergunning verleend zou kunnen worden.

7.2.3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Door invloed van een nabijgelegen bedrijf is een 'geluidzone – industrie' opgenomen. Ter plaatse van deze zone is het bouwen van geluidsgevoelige functies niet toegestaan. In afwijking hierop kan een omgevingsvergunning worden verleend nadat uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de geluidsgevoelige functie niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel als een hogere grenswaarde is toegestaan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel

planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 18 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Ook eventuele inspraakreacties zullen in dit hoofdstuk behandeld worden.

8.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lint Vinkerpolderweg' is toegezonden aan de diverse overlegpartners, onder wie de Provincie Zuid-Holland, Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De reacties die volgden uit het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Lint Vinkerpolderweg, gemeente Alblasterdam' samengevat en beantwoord. Ook is hierin aangegeven in hoeverre de overlegreacties hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Lint Vinkerpolderweg' zijn opgenomen als bijlage 12.

8.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lint Vinkerpolderweg' heeft van 25 augustus tot en met 5 oktober 2011 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Lint Vinkerpolderweg' zijn zes inspraakreacties ontvangen, waarvan een niet ontvankelijk is verklaard. De inspraakreacties zijn in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Lint Vinkerpolderweg, gemeente Alblasterdam' samengevat en beantwoord. Ook is hierin aangegeven in hoeverre de inspraakreacties hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Lint Vinkerpolderweg' is opgenomen als bijlage 12.

8.4 Ambtshalve aanpassingen

Na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan gemaakt. Dit betreft zowel de verbeelding, als de regels, als ook de toelichting. De ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Lint Vinkerpolderweg'. Uitsluitend inhoudelijke wijzigingen zijn hierin aangegeven. De 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Lint Vinkerpolderweg' is opgenomen als bijlage 12.

8.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Lint Vinkerpolderweg" heeft in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure met ingang van 12 januari 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Alblasterdam. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze inbrengen. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9 OVERZICHT BIJLAGEN

Bodem

1. Milieurapportage Perceel D12, Vinkenvolderweg te Alblasterdam. Kenmerk: 2009023304/IHG, Milieudienst Zuid-Holland Zuid, 1 september 2009.
2. Verkennend (water)bodem onderzoek Vinkenvolderweg te Alblasterdam. Geofox-Lexmond bv, September 2009.
3. Verkennend asbestonderzoek Vinkenvolderweg te Alblasterdam. Kenmerk: 20110392_a1BRF, Geofox-Lexmond bv, 28 februari 2011.

Flora en fauna

4. Notitie bevindingen veldbezoek. Kenmerk: 09-338/09.02673/RomEe, Bureau Waardenburg bv, 13 augustus 2009.
5. Woningbouw Vinkenvolderweg te Alblasterdam. Effecten op beschermde soorten. Oriënterend onderzoek (quicksan) in het kader van de Flora- en faunawet. Rapportnummer 10-168, Bureau Waardenburg bv, 7 juli 2011.

Lucht/ geluid/ externe veiligheid/ bedrijvigheid

6. Quicksan milieu Lint Vinkenvolderweg, Alblasterdam. Kenmerk: 2010021768/CHK, Milieudienst Zuid-Holland Zuid, 10 augustus 2010

Archeologie

7. Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven. Vinkenvolderweg te Alblasterdam, gemeente Alblasterdam. ISSN: 1874-9771, Synthegra bv, 10 november 2010.

Gebiedsbeschrijvingen

8. Welstandsparagraaf Vinkenvolderweg Alblasterdam, Matthijs de Boer stedenbouw, december 2011.
9. Programma van eisen, Lint Vinkenvolderweg, Alblasterdam, 8 maart 2011.

Geluid

10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai nieuwbouwplan Vinkenvolderweg, zaaknr: 76209, 01-12-2011
11. Geluidbelasting IT Aan de Noord plangebied Vinkenvolderweg, zaaknr: 76209: Datum 01-12-2011

Nota Inspraak en Vooroverleg

12. Nota Inspraak en Vooroverleg Lint Vinkenvolderweg, Gemeente Alblasterdam, december 2011
13. Wgh hogere waarde besluit Lint Vinkenvolderweg

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Tuin	12
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	13
Artikel 7	Water	14
Artikel 8	Wonen - 1	15
Artikel 9	Wonen - 2	17
Artikel 10	Leiding - Water 2	19
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	20
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 13	Antidubbeltelregel	25
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 17	Overgangsrecht	29
Artikel 18	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lint Vinkenvolderweg van de gemeente Alblasterdam;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bplintvinkenp067-vg01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.8 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning; het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, het zij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 dakopbouw:

doorbreking van het dakvlak waarbij de hoogte van het gebouw toeneemt.

1.21 detailhandel:

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

1.22 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.23 differentiatielijn:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels;

1.24 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gelede woning:

een woning waarbij sprake is van een verspringing in de voor- en achtergevel van ten minste 3 m met een breedte van ten minste 30% van de gehele breedte van de woning.

1.27 geschakelde woning:

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

1.28 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.29 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.30 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.32 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.33 lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

1.34 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.35 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.36 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein en/of water ter plaatse van de bouw.

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.38 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.39 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.41 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.42 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.43 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2 met uitzondering van:
 1. risicovolle inrichtingen;
 2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 3. horeca;
 4. zelfstandige kantoren;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. erven en tuinen;
- g. paden en wegen;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens voor een bedrijfswoning, met een maximum van 2 wooneenheden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf': tevens voor een hoveniersbedrijf.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen.

3.2.2 Overige gebouwen

- a. bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- c. bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
- f. in afwijking van het bepaalde hiervoor geldt dat indien de afmetingen van bestaande bijgebouwen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande bijgebouwen de maximale afmetingen zijn.

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 2. voor het overige 2 m;
 3. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de in dit lid onder a genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel, niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin' met dien verstande dat:

- a. wijziging uitsluitend is toegestaan na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten;
- b. wijziging uitsluitend is toegestaan nadat is gebleken dat geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- c. wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;
- e. na wijziging de regels uit Tuin en Wonen - 1 onverkort van toepassing zijn.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- c. kunstwerken, beeldende kunst;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens voor een speelvoorziening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm': tevens voor een geluidsscherm.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 5 m bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a de bouwhoogte van een geluidsscherm ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erftoegangsweg en parkeervoorzieningen ten dienste van de functie 'gezondheidszorg' binnen de bestemming Wonen - 2;
- c. steigers;
- d. groenvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

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

- a. binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. de breedte van een steiger ten hoogste 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. op de gronden tot 1 m achter de naar de openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 2. voor het overige 2 m.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m;

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;
- d. bermen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken en kademuren;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug': bruggen, dammen en duikers.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. de minimale en maximale breedte van een brug, dam of duiker bedraagt 5 m;
- c. het is toegestaan de brug te realiseren buiten de gronden met de aanduiding 'brug', met dien verstande dat:
 1. per aanduidingsvlak ten hoogste 1 brug, dam of duiker is toegestaan;
 2. de brug, dam of duiker ten hoogste 2 m ter weerszijden van de aanduiding verschoven mag worden.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. erven en tuinen;
- f. paden en wegen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte en de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven goot- en bouwhoogte en de aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak;
- d. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder c, bedraagt het bebouwingsoppervlak binnen het bouwvlak voor het deel waar de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' niet is opgenomen, ten hoogste 120 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder d bedraagt het bebouwingsoppervlak ten hoogste 135 m² indien de woning als gelede woning wordt gebouwd.

8.2.2 Erfbebouwingsregeling

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 90 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg': tevens voor zorgwoningen en (para)medische zorg;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. erven en tuinen;
- g. paden en wegen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Hoofdbebouw/Hoofdgebouw

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximaal bebouwingspercentage wordt aangeduid, in welk geval het aangeduide percentage als maximum geldt.

9.2.2 Erfbebouwingsregeling

- a. bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak waarop hoofdgebouwen mogen worden opgericht, maximaal 50% mag bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m². Bij percelen met een achtererf (het erf gelegen achter de verlengde achtergevel van de woning) groter dan 200 m², mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak van 60 m² worden vermeerderd met 10% van het achtererf tot een maximum van 90 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking voor een hogere goothoogte

Het bevoegd gezag kan afwijken middels een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 9.2.1 onder b om ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' voor 45% van het bouwvlak een hogere goothoogte toe te staan tot ten hoogste 6 m na goedkeuring van de gemeentelijke stedenbouwkundige.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat indien de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande vloeroppervlakte de maximale afmetingen zijn;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 10 Leiding - Water 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van een waterleiding.

10.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

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

- a. het is verboden op de tot Leiding - Water 2 bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de leiding in gevaar kunnen brengen:
 1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 3. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 4. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
 5. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. het onder Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de waterleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.3.a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdtransportleidingen ontstaat of kan ontstaan;
- d. advisering:
 1. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 10.3.a wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Primaire bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

11.1.2 Secundaire bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

11.1.3 Volgorde dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
- b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Leiding - Water 2';
- c. tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1';
- d. quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder a mogen op de in lid 11.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, mits:
 1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
 2. het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor) met bijlage II kunnen worden uitgevoerd;
 3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld;
 4. het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 100 m² en niet gelegen binnen historische stads- en dorpskernen zoals bedoeld in de CHS Zuid-Holland ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in lid 11.2 onder b, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belang tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking middels een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de afwijking middels een omgevingsvergunning geeft het bevoegd gezag toepassing aan de volgende criteria:
 1. de aanvrager van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. bevoegd gezag winnen alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend advies in bij een archeologisch deskundige.
- b. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder a kan de omgevingsvergunning worden afgegeven indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

11.4.2 Uitzondering

Het in lid 11.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn, waaronder:
 1. werken en werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
 2. werken en werkzaamheden met een omvang van minder dan 100 m² en deze niet plaatsvinden binnen historische stads- en dorpskernen zoals bedoeld in de CHS Zuid-Holland ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

11.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt slechts verleend indien gebleken is dat de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarde van het gebied.

11.4.4 Regels bij vergunning

Voor zover de in lid 11.4.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien daaraan de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan het door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.

11.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

11.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, primair bestemd voor waterkering. Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
- secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Bouwen algemeen

- a. ten behoeve van de in lid Bestemmingsomschrijving bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid Bouwen algemeen onder b mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- c. alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

d.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 geluidzone - industrie

14.1.1 omschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

14.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, mag geen nieuw geluidsgevoelig gebouw worden gebouwd.

14.1.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 14.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, behoudens wanneer er sprake is van een dubbelbestemming, omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c. de regels, en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- d. de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve de bouw van kunstwerken tot maximaal 40 m;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 3. ten behoeve van een vlaggenmast, speelvoorzieningen, een kunstwerk, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 15 m;
 4. ten behoeve van de bouw van overige andere bouwwerken tot 10 m.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen van één of meer bestemmingsvlakken de bestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Lint Vinkenpolderweg.

Plankaart



LEGENDA

PLANGEBIED
 PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

- B Bedrijf
- G Groen
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2

DUBBELBESTEMMINGEN

- Leiding - Water 2
- Waarde - Archeologie 1
- Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN
GEBIEDSAANDUIDINGEN

- geluidzone - industrie

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- (bw) bedrijfswoning
- (br) brug
- (gs) geluidscherm
- (gz) gezondheidszorg
- (hv) hovenier
- (nv) nutsvoorziening
- (sz) speelvoorziening

BOUWVLAK

- bouwvlak

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

FIGUREN

- hartlijn leiding - water

VERKLARINGEN

- bestaande bebouwing en topografische gegevens
- kadastrale gegevens

Titel		Bestemmingsplan Lint Vinkenpolderweg		
Gemeente		Alblasserdam		
Planstatus	04 Vastgesteld	Gew.	04-08-2011	KH
Datum	24 april 2012		12-12-2011	KH
Kaartblad	1			
Aantal bladen	1			
Schaal	1 : 1000	IDN	NL.IMRO.0482:bp lintvinkenpolder067-vg01	
Getekend	Kim Heijmeriks	Tek.	070515-B-01	

Kruidentuin 5
 Postbus 37
 2990 AA Barendrecht
 Telefoon 0180-613144
 Telefax 0180-620461
 E-mail info@wissing.nl

Van deze tekening mag niet gemeten worden.

