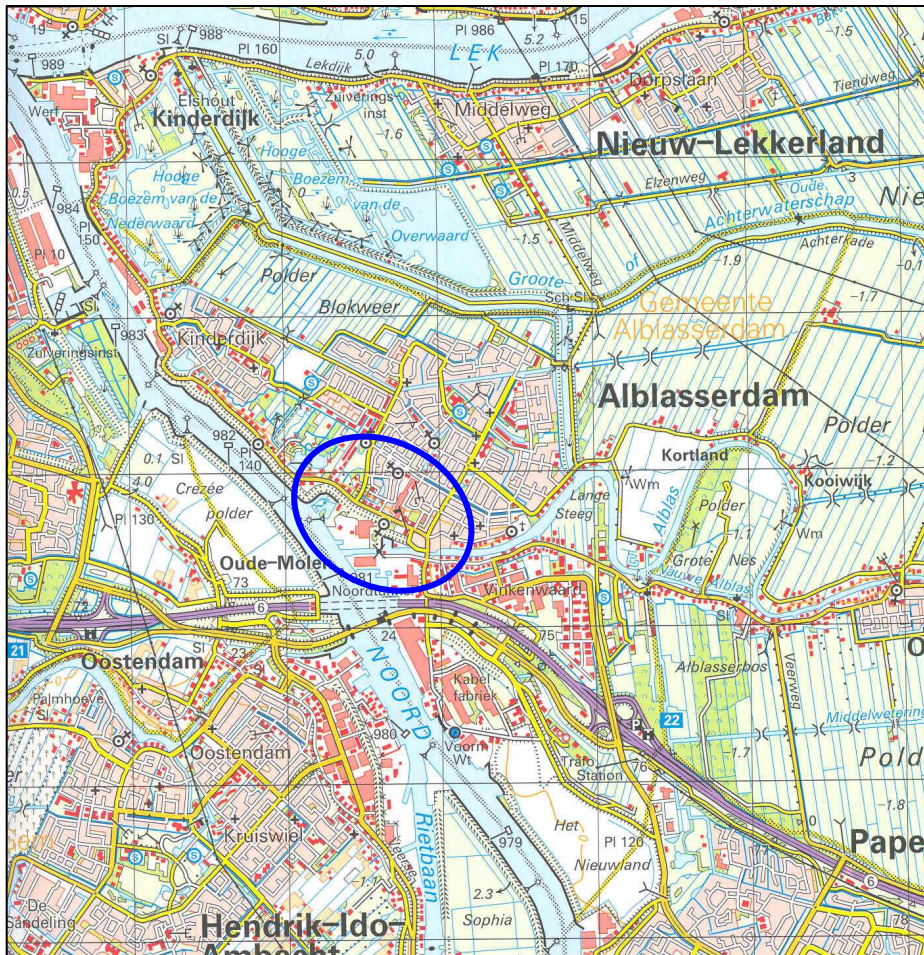


BESTEMMINGSPLAN

CENTRUM

GEMEENTE ALBLASSERDAM



Gemeente Ablasserdam

Bestemmingsplan Centrum

- Toelichting
bijlage
- Regels
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE01-ALB00016-01E
REG01-ALB00016-01C
TEK01-ALB00016-01E

Rosmalen, december 2009

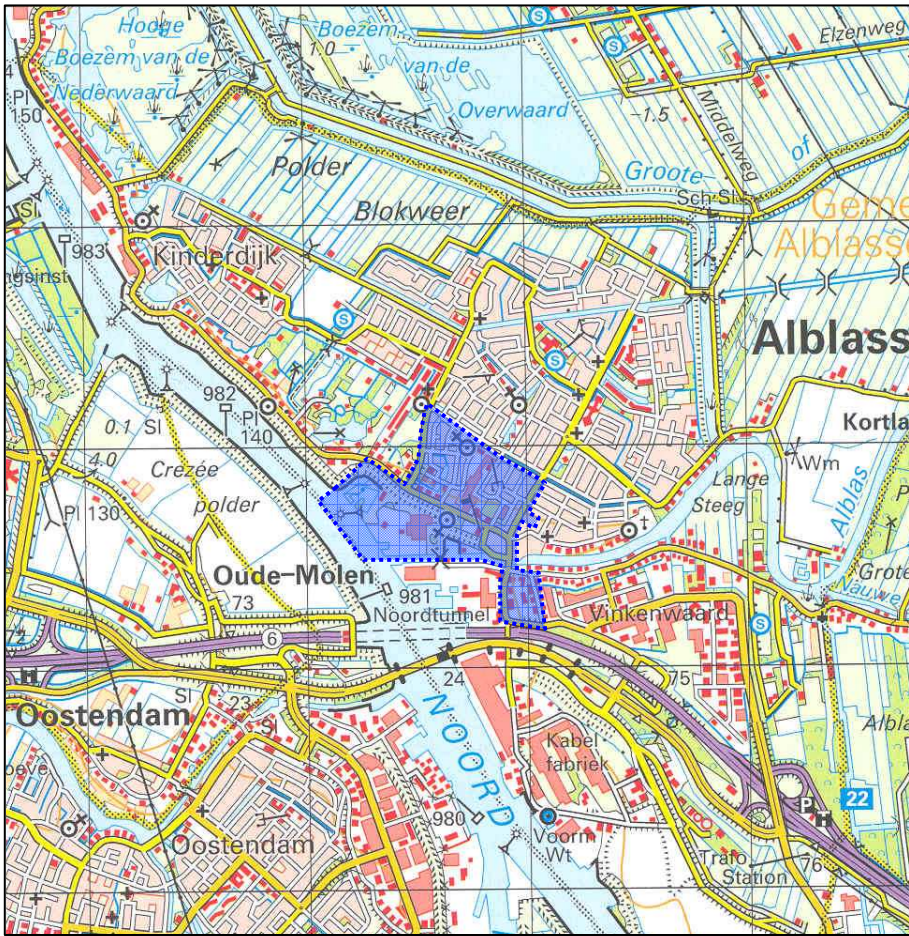
Vastgesteld: 2 december 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	HISTORISCHE ACHTERGROND	3
2.1	Historisch-ruimtelijke ontwikkeling	3
2.2	Cultuurhistorische waarden	3
2.3	Archeologische waarden	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1	Ruimtelijke structuur	7
3.2	Functionele structuur	9
4	BELEIDSASPECTEN	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Rijksbeleid	13
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Regionaal beleid	19
4.5	Gemeentelijk beleid	20
4.6	Conclusie	23
5	ONTWIKKELINGEN	25
5.1	Algemeen	25
6	MILIEUASPECTEN EN OVERIGE BELEMMERINGEN	27
6.1	Bodemonderzoek	27
6.2	Relatie met de Wet geluidhinder	28
6.3	Luchtkwaliteit	29
6.4	Externe veiligheid	31
6.5	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	33
6.6	Water	34
6.7	Flora en fauna	36
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	39
8	HET BESTEMMINGSPLAN	41
8.1	Plansystematiek	41
8.2	De bestemmingen	42
9	PROCEDURES	47

Separate bijlagen:

- Quickscan natuurwaarden bos Rijkee;
- Nota inspraak en vooroverleg ex artikel 10 BRO voorontwerpbestemmingsplan Centrum;
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum;
- Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Centrum.



Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor het centrum van Alblasserdam vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen. De bestemmingsregelingen van deze plannen verschillen onderling aanzienlijk. Daarnaast zijn de plannen onvoldoende toegesneden op de beheersbaarheid van de locatie en de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zij bieden daardoor ook onvoldoende rechtszekerheid voor de burger.

Om deze redenen wordt een herziening van deze plannen noodzakelijk geacht. In het collegeprogramma tot 2006 is de wens opgenomen de bestemmingsplannen binnen de gemeente Alblasserdam te actualiseren. Ook in de gemeenteraad is hieraan hoge prioriteit gesteld.

Doel van het bestemmingsplan 'Centrum' is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer van dit gebied. De gekozen plansystematiek is voor zowel de toetsers van bouwaanvragen als burgers helder en eenduidig en is makkelijk toepasbaar.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het zuidwesten van Alblasserdam en beslaat het centrumgebied van deze kern. In het zuidwesten grenst het plangebied aan de Noord en het bedrijventerrein aan deze waterloop. De zuidgrens wordt verder gevormd door de Dam en de Ruigenhil. In het oosten wordt de grens gevormd door de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Oranjestraat en de groenvoorziening bij het monument in de Polderstraat. Verder naar het noorden wordt deze grens gevormd door de Kerkstraat en de achterperceelsgrenzen van de percelen aan de Plantageweg. In het noorden grenst het plangebied aan de van Eesterensingel, de Blokweeweg en de Oost-Kinderdijk.

De locatie van de voormalige scheepswerf Verolme, waar een woongebied ontwikkeld wordt, maakt eveneens deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert (een deel van) een aantal bestemmingsplannen. In het volgende overzicht zijn deze vigerende bestemmingsplannen vermeld met vaststellings- en goedkeuringsdatum.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Herbouwplan 1940	29-05-1941	03-09-1941
Dam en Kinderdijk, herziening 1952	18-11-1952	10-12-1953
Dam en Kinderdijk, herziening 1958 (Plantageweg)	18-11-1952	05-05-1958
Industrieplan Polderstraat	20-03-1962	07-11-1962
Plan in Hoofdzaak 1965	14-09-1965	12-10-1966
Winkelcentrum	17-09-1970	23-06-1971
Industrieplan Polderstraat herzien	07-12-1972	14-02-1973
Haven-Zuid	19-01-1978	06-02-1979
Herziening bestemmingsplannen in verband met detailhandelsvestigingen	19-01-1978	25-07-1978
Haven-Zuid 1 ^e herziening	24-06-1982	16-08-1983
Alblasoevers	05-10-1995	30-01-1996
Dam	05-10-1995	07-05-1996
Raadhuisplein e.o. en Woonwerf Verolme	18-06-2003	03-02-2004

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de **historische achtergrond** van het centrum van Alblaserdam beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de **bestaande situatie**. De **beleidsaspecten** worden in hoofdstuk 4 aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de **ontwikkelingen** aan bod.

De in het geding zijnde **milieuaspecten** worden in hoofdstuk 6 benoemd. De **financiële haalbaarheid** wordt in hoofdstuk 7 behandeld.

In hoofdstuk 8 komen de juridische aspecten van **het bestemmingsplan** aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling.

De resultaten van de **procedures** van inspraak, vooroverleg en zienswijzen worden beschreven in hoofdstuk 9.

2 HISTORISCHE ACHTERGROND

2.1 Historisch-ruimtelijke ontwikkeling

Alblasserdam is, zo als de naam al aangeeft, ontstaan op de plek waar De Alblas is afgedamd voor deze de Noord binnenstroomt. De oudste bebouwing van het dorp is daarom ook te vinden op de dijken van deze twee rivieren. Historisch gezien zijn aan deze dijken ook vele (kleinschalige) functies gevestigd zoals bedrijvigheid, winkels, de kerk en het gemeentehuis. De dijken zijn circa 5-6 m hoger dan de polder en zijn daardoor nadrukkelijk aanwezig in het dorp en het omringende landschap.

Buitendijks was de grootschalige watergerelateerde bedrijvigheid gevestigd. Binnendijks de agrarische bedrijven. De agrarische percelen waren smal en diep, gescheiden door middel van sloten en vaarten ten behoeve van de afwatering. Hierdoor ontstonden er twee richtingen in het landschap, in de richting van de dijk en loodrecht daarop.

Na 1950 maakt het dorp een behoorlijke groei door en vindt er uitbreiding plaats in de binnendijkse polders, waarbij de onderliggende landschappelijke richtingen in de nieuwe stedenbouwkundige structuur worden overgenomen. Door deze eenzijdige groei krijgt het dorp een asymmetrische opbouw. De nieuwe verkeersstructuren gaan de ontsluitende functie van de weg op de dijk overnemen en er komen allerlei voorzieningen in de nieuwe uitbreidingen. Maar ondanks dat blijft de dijk zowel ruimtelijk als functioneel een belangrijke drager voor het dorp, met name het gedeelte rondom het Cortgene. Aan deze straat bevinden zich beeldbepalende panden zoals het gemeentehuis en de kerk, zichtbaar vanaf vele plekken in het dorp. De bouwactiviteiten rondom het Cortgene hebben met name het plein voor het gemeentehuis een positieve impuls geven. Het plein is het nieuwe dorpshart van Alblasserdam geworden. Enkele binnendijkse percelen zijn niet volgebouwd in de afgelopen jaren en vormen nu binnendijkse groene pareltjes.

De eerste uitbreiding onder aan de dijk heeft een kenmerkende structuur gebaseerd op de onderliggende landschappelijke richtingen. De Van Eesterensingel, parallel lopend aan de dijk, vormt een belangrijke ruimtelijke hoofdlijn, het brede singelprofiel en de aangrenzende bebouwing onderstrepen dit karakter. Ook de Blokweeweg, die haaks op de dijk is gesitueerd, is een ruimtelijke hoofdlijn. Langs deze hoofdlijn bevinden zich de halfgesloten woonblokken. Enkele blokken zijn juist open gelaten en hebben een andere functie gekregen ter ondersteuning van de woonfunctie zoals groenplekken, scholen en pleinruimten.

2.2 Cultuurhistorische waarden

In het centrum van Alblasserdam bevinden zich diverse Rijksmonumenten, een gemeentelijk monument en MIP-panden. Hieronder worden de verschillende panden weergegeven.

Rijksmonumenten

Cortgene 8 - kerk

Cortgene 9 - herenhuis (19^e eeuw)

Gemeentelijk monument

Cortgene 3
Cortgene 81
Dam 58 en 60
Wilde Woutstraat 2

In de regels is een nadere eisen regeling opgenomen voor de situering en afmetingen van deze panden en de aan-, uit- en bijgebouwen.

MIP- (beeldbepalende) panden

Binnen het plangebied bevinden zich diverse MIP-panden. MIP staat voor Monumenten Inventarisatieproject. MIP-panden zijn niet wettelijk beschermd, maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Hieronder worden de verschillende panden aangegeven, met achter het huisnummer de (toenmalige) functie ervan. In de regels is een aanlegvergunningstelsel en een sloopvergunning voor deze panden en de aan-, uit- en bijgebouwen opgenomen.

Cortgene 1 – dijkhuis	Dam 81 – woonhuis-winkel
Cortgene 6 – woonhuis-pastorie	Dam 143 – woonhuis-winkel
Cortgene 79 – dijkwoning	Haven 3 – woningbouw
Dam 0 – schutsluis-haven	Haven 5 – woningbouw
Dam 30 – woonhuis-winkel	Haven 7 – woningbouw
Dam 32 – woonhuis-winkel	Haven 9 – woningbouw
Dam 34 – woonhuis-winkel	Haven 11 – woningbouw
Dam 36 – woonhuis-winkel	Haven 13 – woningbouw
Dam 38 – woonhuis-winkel	Haven 15 – woningbouw
Dam 40 – woonhuis-winkel	Haven 17 – woningbouw
Dam 42 – woonhuis-winkel	Haven 19 – woningbouw
Dam 44 – woonhuis-winkel	Kade 1 – arbeiderswoning
Dam 56 – woonhuis	Kade 3 – arbeiderswoning
Dam 65 – voormalig waardhuis	Kade 5 – arbeiderswoning
Dam 67 – café	Kade 7 – arbeiderswoning
Dam 69 – woonhuis-winkel	Kade 9 – arbeiderswoning
Dam 71 – woonhuis-winkel	Kerksingel 1 – kantoorgebouw wederopbouw 1940-1945
Dam 73 – woonhuis-winkel	Polderstraat – zitbank
Dam 75 – woonhuis-winkel	Zeevaartschoollaan 1 – schoolgebouw
Dam 77 – woonhuis-winkel	
Dam 79 – woonhuis-winkel	Zeevaartschoollaan 3 – schoolgebouw



Herenhuis, Cortgene 9



Kerk, Cortgene 8

2.3 Archeologische waarden

Verdrag van Malta

Dit verdrag stelt dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa, waaronder Nederland, en in 1998 is geratificeerd. Het Verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen.

Uitgangspunt is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- In ruimtelijke ordeningsprocessen tijdig rekening houden met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden zodat er ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief zodoende beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de uitvoering van ruimtelijke plannen te beperken.
- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten.
- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Andere belangrijke bepalingen uit het verdrag zijn:

- Communicatie met het publiek.
- Uitwisseling van kennis en archeologieskundigen tussen de landen.

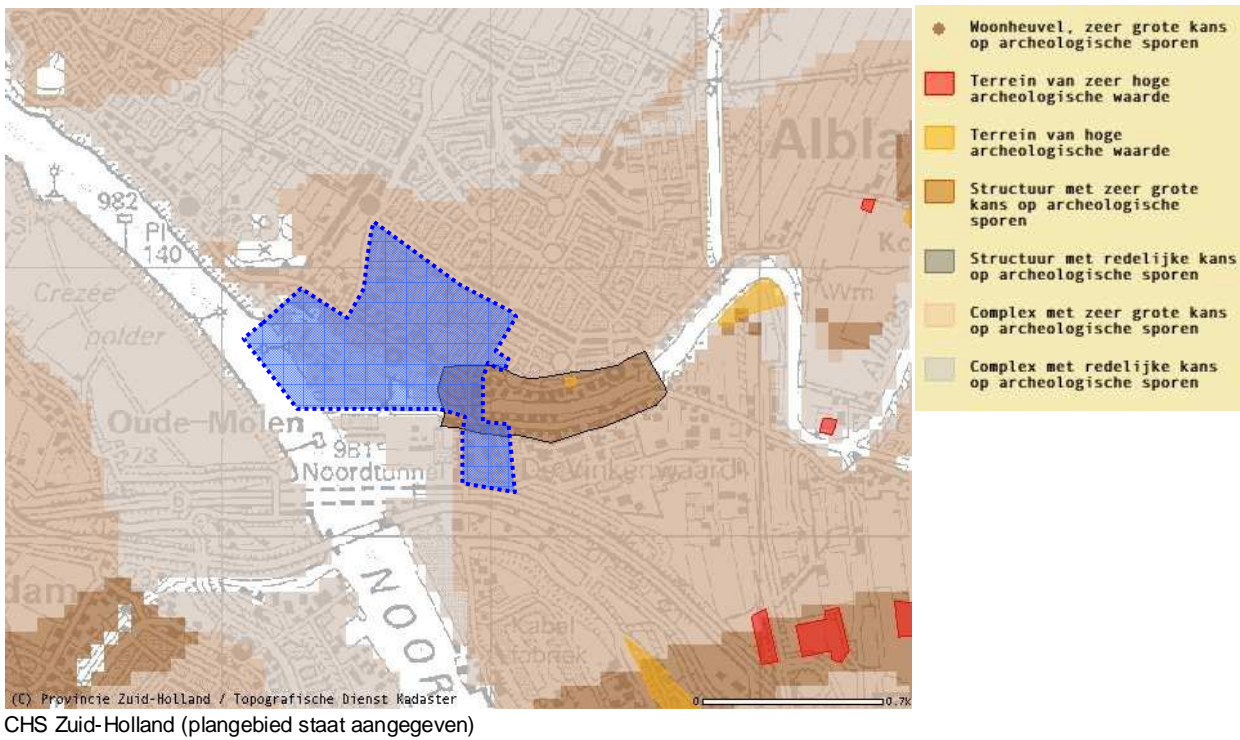
Het Verdrag van Malta heeft een vertaling gekregen in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Alblasserwaard/Vijfheerenlanden' (maart 2007) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige archeologische en cultuurhistorische kenmerken en waarden in het plangebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid en dient als zodanig te worden overgenomen in ruimtelijke plannen.

Volgens de kaartrapportage Cultuur Historische Hoofdstructuur (CHS) regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden (1999) wordt aan een groot gedeelte van het plangebied de verwachting 'complex met een redelijke kans op archeologische sporen' toegekend. Een gedeelte van het plangebied nabij de Dam heeft de aanduiding '(zeer) grote kans op archeologische sporen'. Op de kaart 'Archeologie' is aangegeven dat in dit gedeelte van het plangebied versterking heeft plaatsgevonden. Dat is onder meer het gevolg van bombardementen in de Tweede Wereldoorlog en de uitvoering van de dijkverzwaring in de jaren 90.



In een eerder stadium is, in het kader van de herziening van het streekplan Zuid-Holland Zuid, aandacht gevraagd voor de bescherming van archeologische waarden.

Het hele plangebied kent volgens de CHS Zuid-Holland een redelijk tot grote, dan wel een zeer grote kans op archeologische sporen. Voor het gehele plangebied is daarom een aanlegvergunningenstelsel noodzakelijk. En wordt een beschermingsregime in de regels opgenomen (conform provinciaal beleid).

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied kent een vrij heldere opbouw welke wordt bepaald door het wegenpatroon, de Noord en de dijken in het zuidelijk gedeelte van het plangebied.

Bebouwing

Aangezien het hier een centrumgebied betreft is de variatie in bebouwings-typologieën vrij groot. De uitstraling van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van de gesloten bebouwing aan de door-gaande wegen en enkele grotere, vrijstaande gebouwen zoals de kerk en het winkelcentrum aan het Wilgenplein.

Toch bestaat het merendeel van de bebouwing uit aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen. Deze woonbebouwing heeft een planmatig karakter en de woningen zijn alle in dezelfde tijd gebouwd. Op een aantal plaat-sen binnen het plangebied komen vrijstaande woningen voor. Een goed voorbeeld zijn de woningen aan het Cortgene. De uitstraling van deze wo-ningen verschilt onderling; toch is er een rustig straatbeeld ontstaan.

Openbare ruimte, groen en water

Doordat het plangebied vrij dicht bebouwd is, speelt de openbare ruimte een grote rol bij de uitstraling van het plangebied. In het noorden van het plan-gebied ligt het Wilgenplein. Dit plein ligt aan het winkelcentrum en is in ge-bruik als parkeerplaats. Tevens wordt hier de weekmarkt gehouden.

Tussen het Cortgene en de dijk ligt het Raadhuisplein: een vrij ruim beme-ten plein met een open karakter. Aan de oostzijde van het plein staat het raad-huis. De westzijde is recent bebouwd met winkels en woningen. Hierdoor is het plein beter begrensd en krijgt het, in overeenstemming met de versterkte hartfunctie, meer dan voorheen het karakter van een plein. De zuidzijde dient transparant te blijven om voeling te houden met de haven en de omge-ving, zodanig dat het Raadhuisplein een schakel tussen de haven en de polder vormt.



Raadhuisplein

De overige openbare ruimte wordt voornamelijk in beslag genomen door de verkeersbestemming. Jaarlijks vindt op een gedeelte hiervan het havenfesti-val plaats.

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een stenige uitstraling. Het westelijk deel van het plangebied kent een aantal groene openbare ruimtes van formaat. Door de brede, groen ingerichte berm, heeft dit gedeelte van het plangebied een groene uitstraling. In het westen van het plangebied, in een oksel van de dijk, ligt een klein natuurgebied bestaande uit water en riet-land met hier en daar opgaande begroeiing. Het water staat in directe ver-binding met de Noord.

In het zuidwesten van het plangebied loopt de rivier de Noord. Deze rivier verbindt de Beneden Merwede met de Nieuwe Maas. Binnen het plangebied zijn twee jachthavens aanwezig die in verbinding staan met de Noord.

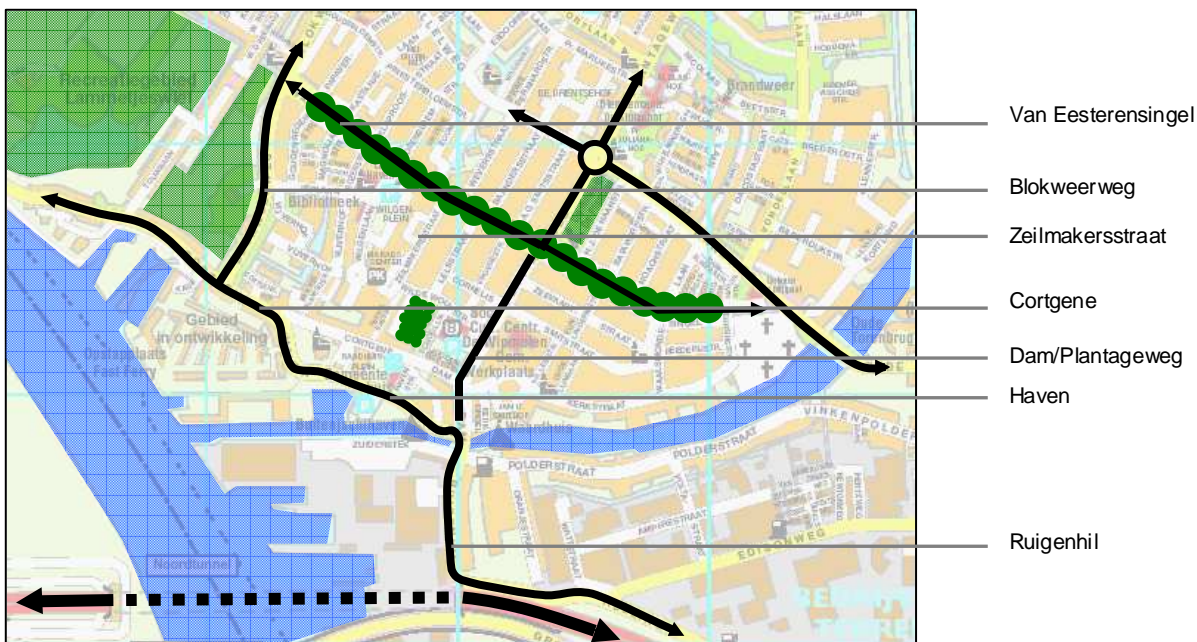


Rietgors

Verkeer en parkeren

De hoofdontsluitingsstructuur van het centrum wordt gevormd door het Cortgene, de Blokweerweg, de Van Eesterensingel en de Plantageweg/Dam. Door de komst van een tweede hoofdontsluiting over de Alblas en de aanleg van de Haven, een boulevard langs het water evenwijdig aan het Cortgene, is de verstoorde verblijfsfunctie op het Cortgene voor een belangrijk deel opgelost. Vanaf de snelweg A15 is het plangebied vanuit het zuiden bereikbaar via de Ruigenhil. Het verkeer wordt vanaf daar in westelijke richting (over de Haven en het Cortgene) langs het centrum geleid of rijdt via de Dam/Plantageweg richting de Van Eesterensingel.

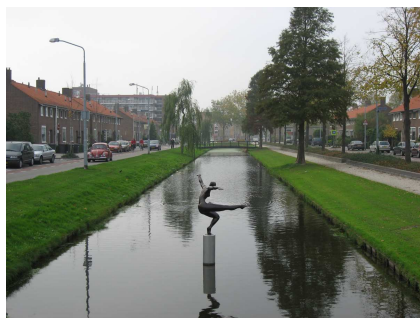
In de Zeilmakersstraat is sprake van een gemengde verkeersfunctie. Naast de hoofdfunctie 'woonstraat' heeft deze straat een parkeerfunctie voor het winkelend publiek en ook komt er een deel van het bevoorradingsverkeer ten behoeve van de winkels in het Makado-centrum.



Verkeersstructuur

In 2001 heeft bureau Goudappel Coffeng in opdracht van de gemeente een parkeerbalans opgesteld voor het centrum van Alblasersdam. De op dat moment bekende geplande ontwikkelingen zijn meegenomen in dat onderzoek.

Toenmalige conclusie was dat er voldoende parkeergelegenheid zou zijn in het toekomstige centrum, mits voldaan werd aan enkele voorwaarden.



Van Eesterensingel



Cortgene

In maart 2003 heeft hetzelfde bureau een parkeerbalans opgesteld voor de Wipmolen als deze gesitueerd zou worden op de locatie aan de Haven. De extra parkeerbehoefte die met de komst van de nieuwe wipmolen, genaamd Landvast zou ontstaan, zou niet in het centrum opgevangen kunnen worden.

In 2003 is een actualisatieslag van de parkeerbalans 2001 gemaakt. Hierbij is het nieuwe aanbod aan parkeerplaatsen en de parkeervraag van oude en nieuwe functies meegenomen. Tevens is een parkeerberekening gemaakt voor Landvast. Voor de ontwikkeling van Landvast en het centrum in zijn geheel zullen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Op het haventerrein zijn parkeerplaatsen voor auto's en parkeerplaatsen voor campers gerealiseerd. Daarnaast zijn langs de kademuur parkeerplaatsen voor auto's worden gerealiseerd.

3.2 Functionele structuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke functiemenging. In het centrum treft men de belangrijkste detailhandelsconcentraties en een grote verscheidenheid aan aanverwante voorzieningen en dienstverlening aan. Tevens heeft het centrum van Alblasterdam een belangrijke woonfunctie en treft men er verspreid enige kleinschalige bedrijven aan.

Wonen

Een belangrijke functie binnen het plangebied is wonen. Naast de buurten met enkel woningen komt deze functie ook gemengd met andere functies voor.

Ten westen en ten oosten van het plangebied, en aan de Ruigenhil liggen buurten die nagenoeg alleen maar uit woningen bestaan.

Aan het Wilgenplein is bijvoorbeeld boven de winkels een seniorencomplex (5 woonlagen) aanwezig en zijn er gestapelde woningen boven een gedeelte van het Makado-centrum. Aan de van Eesterensingel (hoek Wilgenplein) is een bouwplan ontwikkeld voor detailhandel (begane grond) en wonen (verdieping).

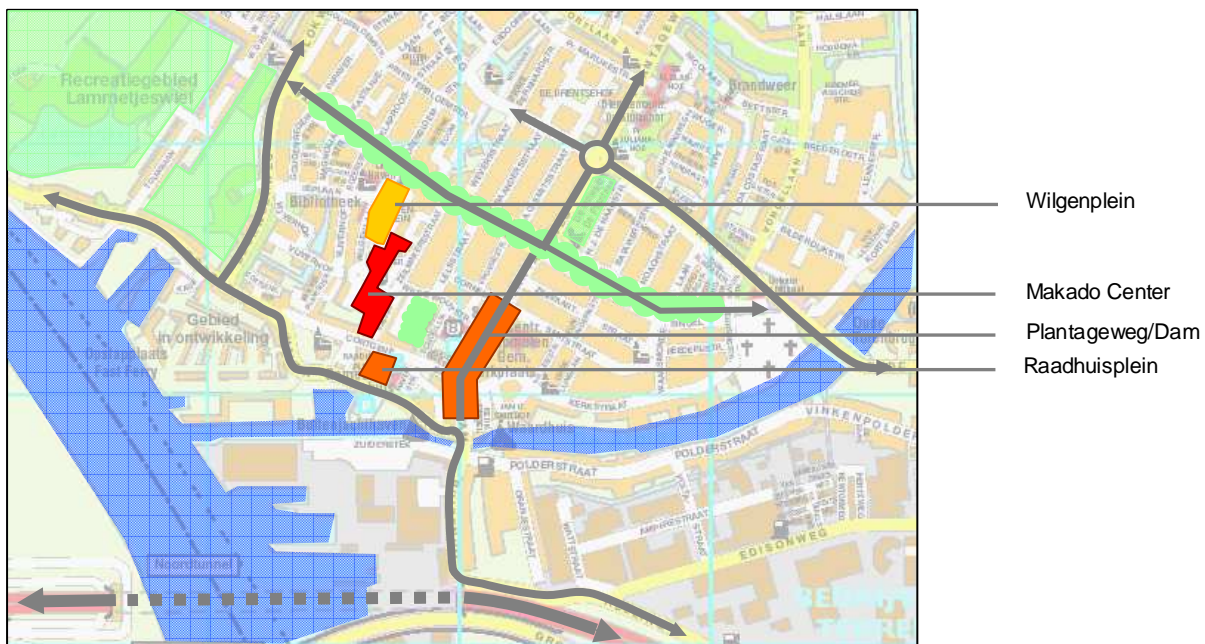
Detailhandel

Het grootste gedeelte van de aanwezige detailhandel in Alblasterdam is in het centrumgebied gehuisvest. De verdeling van het winkelaanbod in Alblasterdam naar 'food' en 'non-foodsector' is overeenkomstig het gemiddelde voor de woonplaatsen van gelijke grootte: 75% non-food en 25% van het vvo wat betreft de foodsector.

Het centrum van Alblasterdam kent van oudsher twee winkelgebieden: het oorspronkelijke winkelgebied langs de Dam en de Plantageweg en het uit de jaren zeventig stammende Makado-centrum. In 2003 is ten zuiden van het Makado-centrum aan het Raadhuisplein een nieuw winkelcomplex ontwikkeld. Op het Wilgenplein wordt op maandagmiddag de weekmarkt gehouden.

Het gebrek aan eenheid en de versnippering zijn als de belangrijkste zwakte punten van het winkelgebied naar voren gekomen, zoals blijkt uit de structuurvisie detailhandel Alblasterdam (juli 2004).

In vergelijking met andere kernen van vergelijkbare grootte, blijkt dat zowel de foodsector als de non-foodsector in Alblasterdam ondervertegenwoordigd is.



Detailhandel

Horeca

Horeca is in het centrum van Alblasterdam beperkt aanwezig. In het Makado-centrum zijn een broodjeszaak en een cafetaria aanwezig. Verder zijn er een chinees restaurant, een restaurant, een shoarmazaak, twee cafés, twee snackbars en een petit restaurant binnen het plangebied gevestigd.



Plantageweg



Entree Makado Center

Bedrijven

Langs de hoofdstraten bevinden zich verspreid diverse kleinschalige bedrijven en kantoren. Voor het merendeel betreft het bedrijven (met ten dele een publieksfunctie), die qua aard van de activiteiten goed in een centrumgebied passen. Minder is dit het geval met het garagebedrijf en de gemeentewerf aan de Plantageweg en de manege en het garagebedrijf aan de Polderstraat, maar van echt storende elementen kan in deze omgeving niet worden gesproken. Verplaatsing van deze bedrijven op korte termijn is niet te voorzien.

4 BELEIDSASPECTEN

4.1 Algemeen

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is bezien in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de overheid. Hiervoor is een aantal nota's en plannen geanalyseerd, waarvan de belangrijkste conclusies en aanknopingspunten in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. De Nota Ruimte richt zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Het Rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan, zolang maar aan een aantal basiskwaliteiten wordt voldaan. Deze basiskwaliteiten of ondergrenzen zijn in de Nota Ruimte vastgelegd.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Het kan gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om financiële eisen. Zo geldt bij ruimtelijke afwegingen en nieuwe decentrale plannen en projecten dat negatieve effecten niet mogen worden afgewenteld op het bestaande ruimtegebruik of op functies als water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is het veroorzakerbeginsel: de initiatiefnemer zorgt voor opheffing van veroorzaakte knelpunten.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het Rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet aan ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR (Wet gemeenschappelijk regio's)-plusregio's het beste zelf bepalen.

4.2.2 Nota Wonen

In de 'Nota Wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21^e eeuw. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

- 1 het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving. Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot;
- 2 kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities. Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting tenminste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens;
- 3 bevorderen van wonen en zorg op maat. Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden;
- 4 verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd;
- 5 tegemoet komen aan de 'groene woonwensen'. Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

4.2.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

4.2.4 Nota Belvedere

In de nota Belvedere (1999) staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal.

Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Alblasserdam is gelegen binnen het Belvederegebied van de 'Alblasserwaard en Vijfheerenlanden'. Het behoud van cultuurhistorische waarden en identiteit is, ook voor het plangebied, van groot belang.

4.2.5 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. In dit kader is het Waterschap Rivierenland in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

4.2.6 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is 'het hebben en houden van een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren met betrekking tot de waterkwantiteit;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren met betrekking tot de waterkwaliteit;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

4.2.7 Beleidslijn grote rivieren

De beleidslijn grote rivieren (2006) vervangt de Beleidslijn ruimte voor de rivier uit 1997. Het uitgangspunt van de beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden.

Binnen het plangebied gelden twee regimes: een stroomvoerend regime en een bergend regime. Met betrekking tot het bergend regime heeft de gemeente een reactie (brief 18 september 2007, ons kenmerk 1245, kenmerk RWS DGW/GF 2007/1004) verstuurd waarin is aangegeven dat zich binnen dat regime een groot aantal pijplijnprojecten bevinden. Deze gebieden dienen onder het artikel 2a Wbr stelsel te worden gebracht. Verder wordt geconstateerd dat in Alblasserdam absoluut geen mogelijkheden tot compensatie aanwezig zijn. Gemeente is van mening dat reeds nu wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de reactie van Rijkswaterstaat en vraagt zich of opname van de overlegde passage in de voorschriften noodzakelijk is. Voorgesteld wordt om in de plantoelichting meer aandacht te schenken aan de Beleidslijn Grote Rivieren.

Bij besluit van 13 december 2007 heeft de Staatssecretaris van het ministerie van Verkeer en Waterstaat conform artikel 9 aanhef en onder b Beleidsregels grote rivieren activiteiten en locaties aangewezen, waarop de Beleidsregels niet van toepassing zijn. De door de gemeente aangedragen activiteiten en locaties Mercon-Kloosterrein, Alblasserwerf, Cortgene-Haven, Haven-Zuid en Polder Nieuwland zijn in dit besluit opgenomen. Voor deze projecten zal nog wel een Wbr-vergunning vereist zijn, maar hoeft de Beleidslijn grote rivieren niet als beoordelingskader te worden toegepast.

4.2.8 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-principe.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen.

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor zover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Streekplan Zuid-Holland Zuid

Het streekplan Zuid-Holland Zuid (2000) beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen het streekplangebied voor de periode tot 2010 met een blik op de periode daarna.

Het streekplan en Alblusserdam

Het streekplan constateert dat de Drechtsteden, waaronder Alblusserdam, bij uitstek kansrijk zijn voor multimodale economische ontwikkeling.

Verstedelijking

De stedelijke uitgroei wordt beperkt door het hanteren van een verstedelijgingscontour, waarmee verder ruimtebeslag ten koste van het landelijk gebied wordt voorkomen; dit is een concrete beleidsbeslissing. De stedelijke ruimtebehoefte voor wonen en werken wordt opgevangen binnen de verstedelijgingscontour door middel van inbreiding en verdichting, herstructurering, revitalisering en functieverandering. Het voorliggende bestemmingsplan ligt binnen de grenzen van de verstedelijgingscontour.

Volkshuisvesting en woningbouw

Het beleid ten aanzien van de Drechtsteden gaat uit van het ten minste voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking. Als gevolg van het restrictief beleid in het Groene Hart vervullen de VINEX-locaties, waaronder de Drechtsteden, een extra opvangtaak. Voor de Drechtsteden houdt dit concreet een taakstelling in ten behoeve van het aangrenzend deel van het Groene Hart, de Alblusserwaard en Vijfheerenlanden.

Economische structuur

Het streekplan richt zich op het bevorderen van een hoogwaardige economie. Het bieden van een aantrekkelijk bedrijfsvestigingsklimaat in samenhang met een gunstig woon- en leefklimaat is daarvoor van groot belang. De gedifferentieerde woningbouw en functiemenging zoals die in het bestemmingsplan zijn beoogd, passen goed in het streekplanbeleid.

Recreatie en toerisme

Het molencomplex van Kinderdijk/Alblusserdam is wereldvermaard. De bereikbaarheid is evenwel beperkt: via de bebouwde kom van Alblusserdam en de dijk langs de Noord. De bereikbaarheid dient te worden verbeterd door differentiatie van vervoersmogelijkheden. Wellicht kan het waterbussysteem hier goede diensten bewijzen; ook de langzaam verkeersroute kan worden verbeterd.

Water en milieu

De Drechtsteden liggen rond een kruispunt van rivieren. Voor de buitendijkse ontwikkelingen zal nadere toetsing plaatsvinden aan het belang van de rivieren als vaarweg en de daarmee samenhangende veiligheidsaspecten en de mogelijkheid van overstroming.

De door economische ontwikkelingen binnen en buiten het plangebied intensievere benutting van de transportassen heeft consequenties voor geluid, lucht en veiligheid. Voor industrielawaai is sprake van zones rond bedrijfsterreinen. De geluidbelasting afkomstig van deze terreinen wordt door een saneringsoperatie verminderd. Hierdoor kunnen de mogelijkheden voor woningbouw binnen de zones toenemen.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

Op 13 oktober 2004 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (PRSV 2020) vastgesteld. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele provincie op de middellange termijn. In de structuurvisie staan de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen centraal.

4.3.3 Regels voor ruimte

De nota Regels voor Ruimte is op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen. De beleidsregels op het gebied van economie, mobiliteit en samenleving en die op het gebied van milieu, water en cultureel erfgoed zijn van belang voor het plangebied.

4.3.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist. Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen. Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd. De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving.

Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 'Samenhang en samenspel' vastgesteld.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunding, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen.

Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd. Dertig procent van de gehele woningbouwproductie in de sociale sector te worden gerealiseerd.

Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

Regio's is gevraagd een regionale visie op te stellen en de uitwerking daarvan in regionale bouwscenario's vast te leggen.

4.4.2 Woonvisie regio Drechtsteden

In de Woonvisie regio Drechtsteden (2004) wordt de ontwikkelingsrichting van de regio in grote lijnen aangegeven, waarbij voor de afzonderlijke gemeenten ruimte opgehouden wordt voor een eigen invulling. De Drechtsteden gaan in steeds grotere mate functioneren als één stedelijk gebied en één woningmarkt. Om goed te kunnen inspelen op ontwikkelingen en bedreigingen in die woningmarkt is een bundeling van krachten nodig en gewenst.

Eén van de belangrijkste doelen is een zo groot mogelijke variatie te creëren in de woningvoorraad en woonmilieus, daarbij gebruik makend van de sterke punten binnen de regio, met name de ligging aan het water en in het groen. Daarnaast moet de kwaliteit van de huidige woningvoorraad verbeterd worden. Het doel is een zodanig aanbod van woningen te realiseren dat de huidige en toekomstige bewoners voldoende keuze hebben voor een woning naar wens. Hierover zijn afspraken gemaakt voor de korte, middellange en lange termijn.

4.4.3 Nota Ruimte Geven

De nota Ruimte Geven is een herijking van de Structuurvisie Drechtsteden 2030 (1997) en biedt een ruimtelijk kader voor de ontwikkelingen van de komende jaren. De opgave voor de nota is om een ruimtelijke vertaling te geven van het streefbeeld 'samen stad aan het water'. Voor de verschillende kwaliteiten van de regio wordt een ruimtelijk kader uitgezet. De kwaliteiten zijn in vijf thema's samen te vatten:

- woonklimaat;
- regionale business-to-business-economie;
- regionale consumenteneconomie;
- recreatie en toerisme;
- verkeer en vervoer.

Voor elk van deze facetten wordt een ruimtelijk kader geboden, en is vastgelegd welke punten door de regio uitgewerkt worden en welke punten de aandacht van de verschillende gemeenten behoeven.

4.4.4 Stedelijke Vernieuwing en Groene Contramal Drechtsteden

In het Ontwikkelingsplan en –programma Stedelijke Vernieuwing en Groene Contramal Drechtsteden (2000) geven de provincie en de gemeenten hun visie op stedelijke vernieuwing en landschapsbouw in de Drechtsteden in de vorm van een samenhangend ontwikkelingsplan (rood-groen). Het plan en het programma monden uit in een flink aantal projecten.

In het Ontwikkelingsplan en -programma zijn gezamenlijke doelen, instrumenten en middelen vastgelegd waarmee invulling wordt gegeven aan herstructurering en kwaliteitsverbetering in de regio Drechtsteden. Door het vaststellen van harde verstedelijkingscontouren wordt het landelijk gebied rondom de kernen beschermd.

Daartegenover staat dat binnen de contouren van het stedelijk gebied herstructurering, intensivering en kwaliteitsverbetering plaatsvindt, zodat kan worden voorzien in de stedelijke ruimtebehoefte.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Wegengebruiksplan

Het ruime kader van het wegengebruiksplan maakt het mogelijk om alle relevante verkeersaspecten op de merites te beoordelen en te wegen. Na inkaderen is het voor het gemeentebestuur mogelijk om overwogen beslissingen in het algemeen maatschappelijke belang te nemen. Het gestelde kader gaat niet over een antwoord in de zin van al dan niet openstellen, maar eigenlijk over welke punten worden onderzocht om bestuurlijke handvatten te bieden en om de ‘meest juiste’ beleidskeuze te kunnen maken.

De volgende beleidskaders zijn in engere of ruimere zin beschreven:

- verkeersveiligheid;
- bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- routing (vrachtverkeer/gevaarlijke stoffen/nooddiensten/openbaar vervoer/fietsverkeer/voetgangers en landbouwverkeer);
- weginrichting;
- handhaving/aansprakelijkheid;
- monitoring (verkeersongevallenmeting/verkeersontwikkeling);
- beheer en onderhoud;
- landschappelijke inpassing;
- kwaliteit van de leefomgeving.

4.5.2 Centrumplan Alblasserdam

Het Centrumplan Alblasserdam laat de mogelijkheden zien voor vernieuwing en versterking van het dorpscentrum. Een groot deel van het Centrumplan is inmiddels gerealiseerd: zo heeft onder meer vernieuwing van het Raadhuisplein plaatsgevonden en is door de aanleg van de Haven de verkeersdruk op het Cortgene aanzienlijk afgenomen.

Binnen het centrumplan staat het tracé van de Boulevard centraal. De tracing van deze nieuwe ontsluiting van het centrum van Alblasserdam begint vanaf de Dam, volgt de loop van de dijk en gaat vlak langs de Grote Kerk, om dan aan te takken aan het Cortgene. De Dam en dat deel van het Cortgene dat wordt omzeild, is inmiddels autoluw. De kwaliteit van het boulevardconcept als openbare ruimte en als oriëntatie op de identiteitsdragers van het dorp (de rivier, de haven, de Grote Kerk, de brug) wordt in het centrumplan benadrukt. Het nieuwe sociaal-cultureel centrum heeft ook een plaats gekregen in het centrum.

4.5.3 Hart voor Alblasserdam

In januari 2000 is in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alblasserdam het rapport Hart voor Alblasserdam opgesteld. Dit plan beziet in hoofdzaak de samenhang en ontwikkelingsmogelijkheden zoals die blijken uit de plannen Structuurvisie Dijklint, Masterplan Verolmeterrein en Centrumplan. Het rapport Hart voor Alblasserdam is te beschouwen als de neerslag van bovengenoemde visies en derhalve als beleidsstuk.

4.5.4 Woonvisie Alblasserdam

Naast de regionale woonvisie blijft de Woonvisie Alblasserdam (1999) de hoeksteen van het volkshuisvestingsbeleid voor de komende periode.

Actualisering en invulling daarvan zal plaatsvinden op basis van het gehouden woningmarktonderzoek. Concrete speerpunten vormen:

- kwalitatieve en kwantitatieve verbetering door middel van een levensloopbestendige woningvoorraad ten behoeve van senioren (woonkeur);
- vertaling van de woonvisie en het woningmarktonderzoek richting grote woonprojecten (Verolme, Mercon, Lange Steeg);
- blijvende inzet op een verbeterde doorstroming en op de mogelijkheden voor een wooncarrière in Alblasserdam;
- aanpassingen woningtoewijzing (gericht op stimuleren doorstroming en rekening houdend met de grote druk als gevolg van de herstructurering) en beleid huisuitzettingen;
- afronding huidige herstructureringswijken (Oude Buurt en Drentse Buurt).

4.5.5 Structuurvisie detailhandel Alblasserdam

In 2004 is de structuurvisie detailhandel Alblasserdam opgesteld en vastgesteld. Het beeld dat naar voren komt, zowel vanuit het ondernemers- als het consumentenonderzoek, is niet erg rooskleurig. De Alblasserdamse detailhandel staat onder druk en kan nog verder onder druk komen te staan. Problemen liggen, voor zowel het Makado-centrum als het winkelgebied Dam/Plantageweg op het gebied van sfeer, aantrekkelijkheid en inrichting van het winkelgebied. De oorzaak van het niet goed functioneren van de detailhandel ligt waarschijnlijk voor een groot deel in de ruimtelijke en fysieke structuur. Hierdoor geeft de detailhandel in het centrum een versnipperd en incompleet beeld.

Er spelen diverse ontwikkelingen die direct of indirect van grote invloed zijn op het functioneren van de detailhandel en andere centrumvoorzieningen. In dit licht kunnen onder andere worden genoemd:

- de aanleg van een nieuw winkelcomplex met woningen op het raadhuisplein;
- de aanleg van de boulevard met daaraan gekoppeld het autoluw maken en herinrichten van de route Dam-Cortgene;
- het verplaatsen van sociaal cultureel centrum de Wipmolen naar de haven;
- de herontwikkeling van oude industrieterreinen (scheepswerven) nabij het centrum;
- de visie die ontwikkeld wordt op de revitalisering van de wijk Kinderdijk.

Bovendien zou een proces in gang moeten worden gezet, waarbij de kwalitatieve uitstraling van Alblasserdam zal worden verbeterd. Van belang hierbij is onder meer het benutten en versterken van de historische kwaliteit van de Dam en het Cortgene.

4.5.6 Toeristische visie op hoofdlijnen

In de toeristische visie op hoofdlijnen (2004) wordt uitgesproken dat Alblasserdam zich wil profileren als het centrale knooppunt voor toerisme en recreatie in de regio. Dit zal bewerkstelligd worden door een daarop gerichte ontwikkeling van Haven-Zuid en door ontwikkeling van de blauwe en groene routes, en regulatie van de rode routes (touringcars en autoverkeer).

4.5.7 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de welstandsnota, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2004. Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van welstandsbeleid vormen de wijzigingen van de Woningwet. Deze wijzigingen hebben tot doel de welstandsbeoordeling transparanter en objectiever te maken met kortere procedures.

De basis van de welstandsnota is gebiedsgericht werken. De gemeente moet ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen, aanbouwen, verbouwingen etc. passen bij de karakteristiek en kwaliteit van het gebied.

Het centrum van het dorp is anders dan een woonwijk in plan Dam of het dijklint. Elk gebied heeft zijn eigen historische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, eigen karakteristieken en eigenaardigheden. Die karakteristieken probeert de gemeente te bewaren en als het enigszins kan te versterken.

4.5.8 Monumentenbeleid

Het monumentenbeleid is vastgelegd in de adviesnota Monumentenbeleid (december 2001) en door het feit dat de raad op 12 maart 2002 volgens advies van deze nota een eigen monumentencommissie heeft ingesteld en de adviesnota heeft vastgesteld als de monumentennota. Deze nota spreekt uit dat de cultuurhistorische erfenis van Alblasserdam zich als laat volgt samenvatten: een dorp met een stedelijke ken, waarin het industriële verleden met bedrijfsgebouwen en sociale woningbouw een markante plaats inneemt, met daarnaast restanten van een meer agrarisch verleden.

De waardevolle cultuurhistorische gebouwde omgeving valt in algemene zin te onderscheiden als o.a. ensembles en objecten. Naast de aard van de bebouwing spelen ook enkele markante periodes een rol. Daarbij wordt geïmpliceerd op enkele sociale woningbouwcomplexen uit voornamelijk de dertiger jaren, en de wederopbouwperiode die delen van het centrum markeert.

Alblasserdam telt circa 25 rijksmonumenten en één beschermd dorpsgezicht.

De gemeente is met dit aantal rijksmonumenten een gemiddelde Zuid-Hollandse monumentengemeente.

Alblasserdam maakt deel uit van het netwerk van zogenaamde Belvederegebieden, dat wil zeggen gebieden en steden met een bijzondere cultuurhistorische waarde (Ministerie van OC&W e.a., 1999).

4.5.9 Ruimtelijke toekomstvisie (2005-2015)

De ruimtelijke toekomstvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2005. Met de ruimtelijke toekomstvisie 2005-2015 wil de gemeenteraad op hoofdlijnen de koers uitzetten naar een breed gedragen, samenhangende ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Alblasserdam richting 2015 en verder. De raad wil de toekomstvisie gebruiken om vanuit haar eigen verantwoordelijkheid beter in staat te zijn de ruimtelijke vragen uit de samenleving te beoordelen. De toekomstvisie zet op hoofdlijnen kaders uit en bepaalt de condities waaronder ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

In deze visie wordt een drietal kernopgaven benoemd:

- het omgaan met de schaars beschikbare ruimte;
- kwaliteitsversterking in de dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ruimtelijke ontwikkelingsgebieden met hun functionele ontwikkelingsrichting.

4.5.10 Gemeentelijk waterplan

In het gemeentelijk waterplan (vastgesteld in december 2006) zijn de waterfuncties met bijbehorende eisen, voor zover bekend, vastgelegd en uitgewerkt en is aangegeven welke maatregelen moeten worden getroffen om het watersysteem in Alblasterdam op orde te krijgen en te houden, daarbij rekening gehouden met klimaatsverandering, natuurbescherming, de bescherming van de gezondheid van mens en dier en de maatschappelijk gewenste verdeling van kosten en taken. Voor de korte en lange termijn zijn concrete maatregelen opgesteld.

4.6 Conclusie

De diverse visies op het plangebied vormen een solide basis voor verdere ontwikkeling. De mogelijkheden zijn aanwezig om het gebied in alle betrokken functies op een hoger niveau te tillen. Veel ontwikkelingen hebben reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen en zijn inmiddels gerealiseerd.

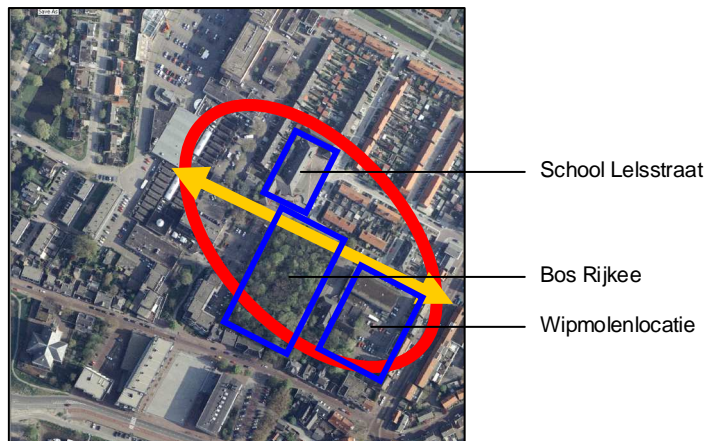
5 ONTWIKKELINGEN

5.1 Algemeen

Hoewel het plan een conserverend karakter heeft, vinden er naar verwachting binnen het plangebied enkele ontwikkelingen plaats. In de volgende paragraaf worden deze verschillende ontwikkelingen uiteengezet. Het voorliggende plan maakt deze ontwikkelingen overigens niet mogelijk. Via een aparte procedure zullen deze ontwikkeling vorm moeten worden gegeven.

Zone winkelcentrum Makado-Plantageweg

In het plangebied is een zone te onderscheiden waar zich een aantal ontwikkelingen voor zal gaan doen waarmee de route tussen het winkelcentrum en de Plantageweg kan worden opgewaardeerd. Het meest concreet zijn de mogelijke herontwikkeling van de school aan de Lelsstraat en het Bos Rijkee. De aanliggende gebieden zoals de Wipmolenlocatie (landvast), het parkeerterrein aan de Nedersassen en de trapopgang naar de Plantageweg kunnen in de toekomst ook onderwerp van herontwikkeling zijn. Het bestemmingsplan houdt daar echter nog geen rekening mee.



Ontwikkelingen tussen Makado en Plantageweg

School Lelsstraat

Voor de school aan de Lelsstraat zou de functie van het gebouw kunnen worden omgezet naar een woonfunctie. Handhaving van de karakteristieke waarden is hierbij uitgangspunt. Een apart plan zal deze ontwikkeling mogelijk moeten maken

Wipmolenlocatie

Het huidige cultureel centrum zal in de toekomst plaatsmaken voor woningbouw in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en/of centrumvoorzieningen. Het zal een mix worden van sociale woningbouw (WoZoCo), stadswoningen en appartementen in de vrije sector.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn neergelegd in een document dat is opgesteld door bureau Wissing, mei 2007. De maximale bouwhoogte voor de locatie is 13,5 meter. Op het terrein wordt parkeergelegenheid ten behoeve van de bewoners van het complex gerealiseerd.

Bos Rijke

Het Rijksmonument aan het Cortgene 9 en het achterliggende privé-bos worden in de toekomst ontwikkeld tot één van de pareltjes binnen het plangebied. Het monument wordt (op dit moment) gerestaureerd en het Bos Rijke zal publiek toegankelijk worden gemaakt. Binnen het voorliggende bestemmingsplan is deze ontwikkeling zonder meer mogelijk.

Havenstraat

In de Havenstraat is fysiek ruimte voor een beperkte toevoeging van bebouwing. Deze mogelijkheid zal via een aparte procedure nader onderzocht moeten worden..

Locatie Bochanen

Recentelijk is door een calamiteit een mogelijke locatie ontstaan aan de Plantageweg die voor herontwikkeling in aanmerking komt. Het is te prematuur om hier al richtinggevende uitspraken over te doen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen wat de mogelijkheden ter plaatse zijn.

6 MILIEUASPECTEN EN OVERIGE BELEMME- RINGEN

6.1 Bodemonderzoek

Volgens de bodemkwaliteitskaart Drechtsteden (2006)¹ is het centrum van de gemeente Alblasterdam gelegen in de zones 'Wonen lintbebouwing < 1900' (zuidelijk gedeelte) en 'Wonen 1900-1980'. In het bodembeheerplan Drechtsteden (2006)² wordt de kwaliteit van de bovengenoemde zones, alsmede de subzone 'boomgaarden' als volgt beschreven:

De kwaliteit van de grond in zone 'wonen lint < 1900' wordt gekarakteriseerd als G2b (maximaal licht verhoogde gehalten) voor zowel de boven- als de ondergrond. Stoffen waarvan de P80 de streefwaarde overschrijdt zijn in de bovengrond: koper, lood, nikkel, zink en PAK. In de ondergrond overschrijden de P80 van de gehalten aan lood, zink en PAK de streefwaarde. In deze zone zal vaak bijmenging met puin aangetroffen worden. Wanneer dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie. Vrijkomende grond kan dan niet zondermeer elders toegepast worden, maar zal eerst gezeefd en onderzocht moeten worden. Wanneer het voornemen bestaat om grond vanuit deze zone elders toe te passen, zal daarom altijd een zintuiglijk onderzoek uitgevoerd moeten worden. Blijkt hieruit dat er geen sprake is van bijmenging met puin, koolas en dergelijke, dan kan de grond op basis van de grondstromenmatrix toegepast worden.

De kwaliteit van de grond in zone 'wonen 1900-1980' wordt eveneens gekarakteriseerd als G2b (maximaal licht verhoogde gehalten) voor zowel de boven- als de ondergrond. Stoffen waarvan de P80 de streefwaarde overschrijdt zijn in de bovengrond: nikkel, zink en PAK. In de ondergrond overschrijdt de P80 van het gehalte aan nikkel de streefwaarde. Bijmengingen met puin zijn in deze zone niet aan de orde, tenzij er sprake is van verdachte locaties.

De initiatiefnemers van woningbouwplannen zullen, mede tegen het licht van het bovenstaande verontreinigbeeld, in het kader van de bouwvergunning-procedure een onderzoek moeten verrichten naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de bouw van een woning. Voor woningbouw mogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is deze milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

In bijlage 1 is in een grafisch overzicht van de aanwezige informatie betreffende het centrum van Alblasterdam weergegeven. Het betreft de volgende informatie:

De driehoekjes geven de potentieel verdachte locaties aan (volgens het historisch bodembestand van de provincie Zuid-Holland); in de meeste gevallen betreffen dit voormalige bedrijfsactiviteiten;

¹ Bodemkwaliteitskaart Subregio Drechtsteden, TAUW, 9 februari 2006, projectnummer 4326975.

² Bodembeheerplan SUB-REGIO Drechtsteden, MZHZ, januari 2006, projectnummer DS045290/MRA.

De saneringslocaties (Wbb-locaties) waarbij de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag is, zijn in roze aangegeven. Voor de status van deze locaties dient men zich te wenden tot de provincie Zuid-Holland.

De locaties waar bodemonderzoeken bekend zijn, zijn groen of rood omlijnd. De resultaten van de bodemonderzoeken zijn uiteenlopend. Vaak is de bodem (grond en grondwater) licht verontreinigd, maar in een aantal gevallen is er sprake van matige of sterke verontreinigingen. Deze zijn veroorzaakt door voormalige bedrijfsactiviteiten en/of intensief gebruik van de bodem in het verleden.

6.2 Relatie met de Wet geluidhinder

De regels met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh) en de daarbij behorende besluiten en regelingen. Het betreft onder andere de volgende besluiten:

- Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen (Bgi);
- Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (Bgw);
- Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs).

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wet geluidhinder zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen en geluidsgevoelige terreinen).

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van verschillende verkeerswegen. In voorliggend bestemmingsplan worden echter geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten. Bovendien worden geen nieuwe wegen of spoorwegen aangelegd. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar weg- of spoorweglawaai te worden verricht.

Nabij het bestemmingsplan is wel het gezoneerde industrieterrein Aan de Noord gelegen. Rondom dit industrieterrein is een geluidszone vastgesteld op 19 april 1991, op basis van hoofdstuk 5 van de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan is nagenoeg geheel gelegen binnen deze geluidszone (50 dB(A)), met uitzondering van de uiterst noordelijke hoek van het plangebied (hoek Blokweerweg en Van Eesterensingel en noordelijk deel Goudenregenstraat). Dit houdt in dat voor geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, binnen de geluidszone rekening moet worden gehouden met de optredende geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein Aan de Noord. Indien de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarden overschrijdt, biedt de wet de mogelijkheid tot het aanvragen van ontheffing voor hogere geluidsgrenswaarden. Sinds 1 januari 2007 is het College van Burgemeester en Wethouders het bevoegd gezag om deze hogere grenswaarde vast te stellen. Wordt een verzoek voor hogere grenswaarden gehonoreerd, dan dienen geluidwerende maatregelen te worden getroffen aan de betreffende geluidsgevoelige bestemmingen, zodanig dat de geluidsbelasting in de verblijfruimten de waarde van 35 dB(A) niet overschrijdt.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Situatie en bronnen

Het beleid van de rijksoverheid is er op gericht de luchtknelpunten in de periode tot 2010-2015 weg te nemen. Op verschillend bestuurlijk niveau, gemeente, provincie en rijk, zijn luchtmaatregelen geformuleerd die in 2008 bestuurlijk vastgesteld zijn. Naast het Gemeentelijk plan van aanpak lucht 2006/8 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht 2008 (NSL) een belangrijk kader waarbinnen veel inspanningen in onderlinge samenhang tot stand moeten worden gebracht. De Drechtsteden hebben als onderdeel van het NSL het Regionaal Programma Luchtkwaliteit 2006-2015 (2008) opgesteld waarin Alblasserdam participeert.

Binnen het gebied zijn geen significante bronnen voor luchtverontreiniging aanwezig. Het gebied wordt gekenmerkt door bewoning en centrumdoeleinden (winkels).

Het centrumgebied ligt zuidwestelijk in Alblasserdam. De verkeersintensiteit over de belangrijkste ontsluitingsweg van Alblasserdam, namelijk de Helling, Ruigenhil, Haven en Cortgene, is behoorlijk. Het verkeer op de ontsluitingswegen draagt bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het meest westelijke deel van het centrumgebied wordt mogelijk beïnvloed door het scheepvaartverkeer op de Noord. De afstand tot de snelweg is voor een belangrijk deel van het gebied zo groot dat van een significante beïnvloeding geen sprake is. Op de wegen Helling, Ruighenhil en Dam is een significante bijdrage van de A15 wel aan de orde.

6.3.2 Wettelijk kader luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') van kracht geworden. Deze wet betreft in feite hoofdstuk 5, titel 5.2 onderdeel Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de bijbehorende bijlage 2 geeft bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht.

Er zijn plandrempels en grenswaarden gedefinieerd. De grenswaarden zijn concentratieniveaus die in 2005 en 2010 bereikt moeten worden. De plandrempels zijn jaarlijks gedefinieerde afnemende concentraties tot het niveau van de grenswaarde van 2010. In verstedelijkt gebied zonder de invloed van industrie zijn de belangrijkste luchtparameters stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Zo is de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide 40 microgram per m³ lucht (µg/m³) en de plandrempel voor het jaar 2008 bedraagt 44 µg/m³ en voor 2009 42 µg/m³.

Voor fijn stof geldt vanaf 2005 de jaargemiddelde grenswaarde van eveneens 40 microgram per m³ lucht. Het toegestane aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ (het optreden van pieken) bedraagt 35 maal per jaar.

6.3.3 Luchtkwaliteit in 2006, 2010 en 2015

De Regionale VerkeersMilieuKaart (RVMK) geeft aan dat op de drukke ontsluitingswegen in de gemeente de luchtkwaliteit verslechtert door het lokale wegverkeer. De luchtkwaliteit in de gemeente Alblasserdam wordt mede bepaald door de aanwezige achtergrondwaarde.

In onderstaande tabel zijn de achtergrondconcentraties weergegeven.

parameter (jaar)	NO ₂ jaargemiddelde achtergrond	PM ₁₀ jaargemiddelde achtergrond
2006	30,9	24
2010	26,7	21
2015	23	20

Tabel: achtergrondconcentraties centrumgebied Alblasserdam in µg/m³

In onderstaande tabel zijn de actuele concentraties gemiddeld over het plangebied weergegeven.

parameter (jaar)	NO ₂ jaargemiddelde	PM ₁₀ jaargemiddelde
2006	31	24,8
2010	29	21,5

Tabel: actuele concentraties gemiddeld over het plangebied weergegeven in µg/m³

De jaar gemiddelde actuele concentraties over het plangebied, exclusief de straten/wegen Cortgene, Dam, Helling, Plantageweg en Ruigenhil, blijken slechts in relatief geringe mate te zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondconcentraties.

De plandremmel uit de Wet luchtkwaliteit voor de jaargemiddeldeconcentratie van fijn stof (PM₁₀) wordt in het centrumgebied voor de jaren 2006 en 2010 niet overschreden.

In onderstaande tabel zijn de actuele concentraties van sterk belaste wegen voor 2006 weergegeven.

parameter (straat)	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	Overschrijdingen grenswaarde
Cortgene	43,3	27	36
Dam	39,4	26	29
Helling	52	28,2	38
Plantageweg	43,1	27	33
Ruigenhil	49,3	29	40

In onderstaande tabel zijn de actuele concentraties van sterk belaste wegen voor 2010 weergegeven.

parameter (straat)	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	Overschrijdingen grenswaarde
Cortgene	37,3	23,5	16
Dam	34,8	22,4	16
Helling	41,8	23	18
Plantageweg	40,6	23,4	19
Ruigenhil	43,3	24,5	23

In onderstaande tabel zijn de actuele concentraties van sterk belaste wegen voor 2015 weergegeven.

parameter straat	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	Overschrijdingen grenswaarde
Cortgene	32,7	21,4	13
Dam	30	20,6	11
Helling	35,9	21,1	12
Plantageweg	35	21,3	13
Ruigenhil	39,3	22,5	17

Stikstofdioxide (NO₂)

Langs de drukke ontsluitingswegen Cortgene, Dam, Helling, Plantageweg en Ruigenhil in het centrumgebied wordt op korte afstand tot de weg-as (5 tot 15 m) de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) in de jaren 2006 en 2010 overschreden. In 2015 is ten gevolge van het saneringsprogramma de grenswaarden overschrijding naar verwachting weg genomen.

Door het scheepvaartverkeer op de Noord wordt NO₂ aangevoerd naar de meest westelijke punt van het Centrumgebied. Gezien de lage achtergrondwaarde en de verlaagde ligging van de polder ten opzichte van de dijk wordt verwacht dat hier de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) niet wordt overschreden.

Fijn stof (PM10)

Langs de lokale wegen Cortgene, Helling en Ruigenhil wordt tot op een afstand van circa 15 m tot de weg-as de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM10 voor het jaar 2006 meer dan 35 maal overschreden. In 2010 is naar verwachting deze normoverschrijding niet meer aanwezig.

Styreenemissie

Aan de overzijde van de Alblashaven bevindt zich het bedrijf Oceano, waar ondermeer polyester-scheepsbouw plaats vindt. Aangezien hierbij styreenemissie plaatsvindt die hinderlijk kan zijn, is daaromtrent onderzoek verricht.

De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

De styreenemissieconcentratie ter plaatse van de woningbouwconcentraties in de nabijheid van deze inrichting bedraagt in de worstcasebenadering 0,04 mg/m³ als 98 percentiel. De maximale emissieconcentratie bedraagt hier 0,24 mg/m³ (als 99,99 percentiel). Deze waarden liggen ruim onder de MACwaarde voor styreen (107 mg/m³). De berekende geuremissieconcentratie bedraagt maximaal 0,9 ge/m³ als 98 percentiel en 2,4 ge/m³ als 99,99 percentiel ter plaatse van de woningbouwlocaties.

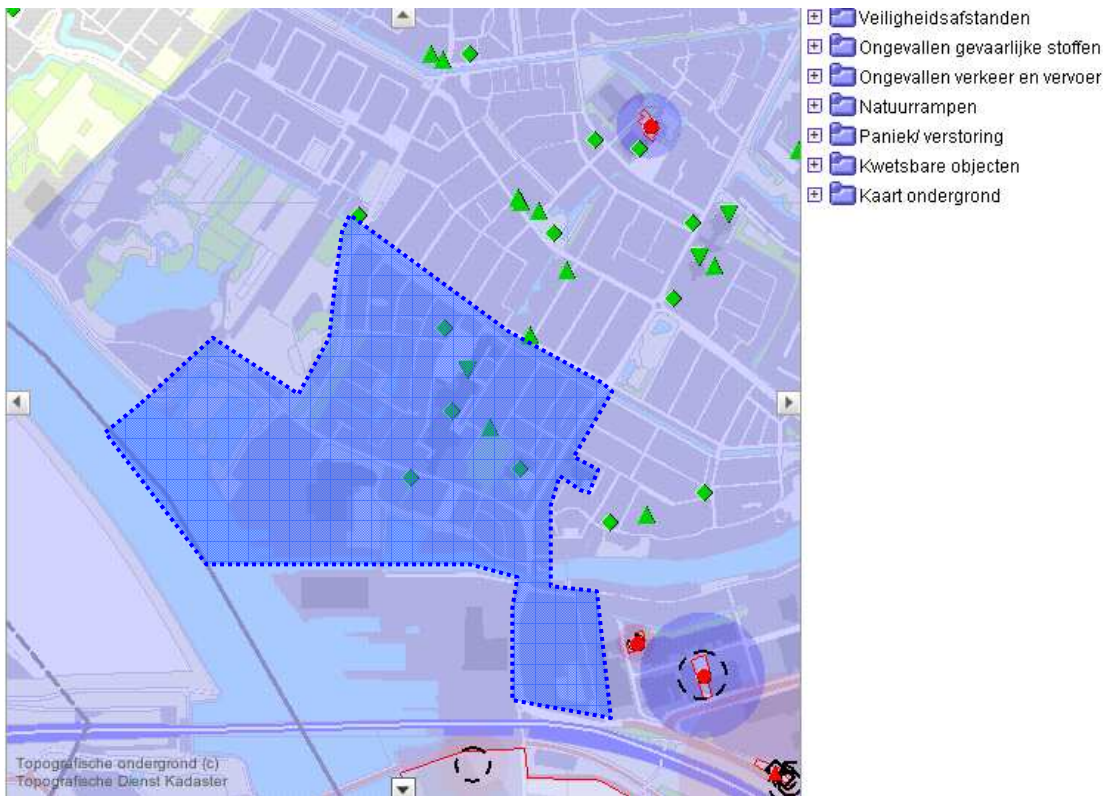
Aan de streefwaarden van 1 ge/m³, als 98 percentiel en 10 ge/m³ als 99,99 percentiel wordt voldaan. Bij een concentratie van 1 ge/m³ wordt door 50% van de gehinderden de stof nog waargenomen.

De vergunningverlening Wet milieubeheer moet een garantie zijn dat geen hinder optreedt ter plaatse van woonbebouwing.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Inrichtingen

Er zijn geen risicocontouren van inrichtingen die over het plangebied vallen. Alleen het effectgebied van 1% letaliteit van Dupont in Dordrecht valt over het plangebied. Dit gegeven is niet relevant voor de ruimtelijke ordening, maar kan mogelijk wel voor de rampenbestrijding een rol spelen.



Uitsnede uit de Risicokaart

6.4.2 Infrastructuur

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid (stationair) en het transport (infrastructuur) van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stelt afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoeras. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

A 15 en Grote Beer

Het meest zuidelijke deel van het plangebied (ten oosten van de Dam) ligt binnen de PR-contour 10-6 van circa 65 meter vanaf het hart van deze wegen. Deze contour is afkomstig uit een in 2007 uitgevoerde landelijk studie in het kader van het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Binnen deze PR contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals bijvoorbeeld woningen) worden gepland.

Het Groepsrisico ter hoogte van dit gedeelte van het plangebied ligt volgens genoemde studie tussen de 0,05 en 0,07 maal de oriënterende waarde voor het GR en behoeft geen nadere aandacht. Wanneer er door ontwikkelingen in dit gedeelte van het plangebied het aantal aanwezigen binnen 200 meter van deze vervoersassen aantoonbaar fors toeneemt zal onderzoek en wellicht een nadere verantwoording van het Groepsrisico plaats moeten vinden.

Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeente is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Gezien de aard van de bedrijven (gemeente bevoegd gezag) in het bestemmingsplangebied wordt er geen transport met gevaarlijke stoffen in het bestemmingsplangebied of directe omgeving verwacht.

Gasleiding

Ten oosten van het zuidelijkste deel van het bestemmingsplangebied ligt een gasleiding. De afstand van deze leiding tot het plangebied is circa 70 meter. De invloed van deze leiding op het plangebied is verwaarloosbaar. Alleen als op minder dan 100 meter van de leiding grote ontwikkelingen gepland worden is het verstandig naar de effecten hiervan op het groepsrisico te kijken.

Rivier de Noord

Het bestemmingsplangebied ligt in het westen aan de rivier de Noord. Een deel van deze rivier maakt onderdeel uit van het plangebied. De PR-contour 10^{-6} ligt volgens de 'risicoatlas water' en ook volgens de berekeningen van het Basisnet binnen de rivieroever. Er gelden in het toekomstige Basisnet plasbrandaandachtsgebieden van 25 meter vanuit de oever. Hierbinnen mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gesitueerd. In de huidige herziening van het bestemmingsplan is dit ook niet het geval.

De oriënterende waarde van het groepsrisico langs de Noord wordt bij lange na niet overschreden en verantwoording is derhalve niet noodzakelijk.

6.5 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

6.5.1 Leidingen

Binnen de plangrenzen van het voorliggend bestemmingsplan liggen twee rioolpersleidingen. Bij planologische ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de belemmerde strook van de leiding. De belemmerde strook is de strook die nodig is voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Binnen deze strook gelden regels ter bescherming van de leiding en haar omgeving. Bij de binnen dit bestemmingsplan aanwezige leiding geldt een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Deze strook is opgenomen op de verbeelding.

Eventuele bouwwerkzaamheden vinden altijd plaats met medeweten van de leidingbeheerder.

6.6 Water

6.6.1 Waterhuishouding

Beleid

Het Gemeentelijk Waterplan (december 2006) is opgesteld door de gemeente Alblasserdam en het waterschap. Het doel ervan is het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeente en waterschap op integraal en duurzaam waterbeheer.

In het waterplan is een pakket van maatregelen opgenomen waarvan enkele gedeeltelijk binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vallen. Het betreft baggerwerkzaamheden en verbeteringsmaatregelen voor Bos Rijkee, deze maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

In het waterplan zijn ook richtlijnen opgenomen voor compensatie van toename van verharde oppervlakken binnen het gebied:

- Voor projecten met minder dan 500 m² toename van verharding is geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig.
- Voor projecten van tussen de 500 en 1.500 m² toename van verharding wordt bij voorkeur via een 'waterbank' geregeld dat compensatie van open water gerealiseerd wordt.
- Voor projecten met meer dan 1.500 m² toename aan verharding moet de compenserende waterberging binnen het plangebied gerealiseerd worden.

In het Gemeentelijk Waterplan is ook vastgelegd hoe de gemeente inhoud geeft aan het beheer van grondwater.

Uit het oogpunt van beheer en onderhoud wordt een onderscheid gemaakt tussen A-watgangen (de primaire watgangen en hoofdwatgangen), dit zijn tevens de watgangen waar het beheer in handen is van het waterschap, B-watgangen (de secundaire watgangen) en overige watgangen.

Huidige situatie

In de watersysteemanalyse van het waterplan is het huidige watersysteem van de gemeente Alblasserdam onder de loep genomen. Over het algemeen werd geconstateerd dat het watersysteem redelijk functioneert. De watgangen in het plangebied, bij het Bos Rijkee, scoorden echter niet goed. Door het uitvoeren van de eerder vermelde maatregelen is deze situatie aanzienlijk verbeterd.

De gemeente Alblasserdam voldoet per 2005 aan de beleidslijnen van provincie en waterschap.

Effecten bestemmingsplan op de waterhuishouding

Omdat in dit geval sprake is van een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan zijn er geen effecten te verwachten op de waterhuishouding.

Mitigerende maatregelen

Niet van toepassing.

6.6.2 Riolering

Beleid

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008 heeft de gemeente maatregelen genomen om de bestaande overstort nabij Bos Rijkee te saneren. Daarnaast streeft de gemeente ernaar om de afvoer van hemelwater op een duurzame manier rechtstreeks af te voeren naar het oppervlaktewater binnen het gebied of indien buitendijks gelegen rechtstreeks op De Noord

Huidige situatie

De gemeente voldoet aan de basisinspanning en het buitengebied is aangesloten op de riolering. De gemeente werkt mee aan de realisatie van (verbeterd) gescheiden rioolstelsels en streeft ernaar gemengde stelsels om te bouwen naar gescheiden stelsels. Circa 45 procent van het verharde oppervlak 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 Alblasserdam aan de streefnorm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water om 20% van de verharde oppervlakten af te koppelen op de riolering.

Effecten bestemmingsplan op de riolering

Omdat in dit geval sprake is van een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan zijn er geen effecten te verwachten op de waterhuishouding.

Mitigerende maatregelen

Niet van toepassing

6.6.3 Veiligheid

De primaire waterkering gelegen in het plangebied, maakt onderdeel uit van Dijkkring 16. Met deze waterkeringen wordt de Alblasserwaard beschermd tegen overstromingen uit de rivieren. Het beheer van de primaire waterkering ligt bij Waterschap Rivierenland. De weg daarentegen wordt door de gemeente Alblasserdam onderhouden. Om de veiligheid van de primaire waterkering te garanderen geldt er een Keur. In de keur staan zones genoemd waarbinnen geboden en verboden gelden die van invloed zijn op werken of werkzaamheden in, op langs of in de nabijheid van de waterkering. De kern- en beschermingszones van de waterkering zijn vastgelegd in de legger van de waterkering. Voor zolang deze niet gereed is, geldt voor de keurzone een afmeting van het fysieke dijklichaam +4 meter vanuit de teen. De beschermingszone strekt zich over het algemeen uit tot 20 meter gerekend vanuit de grens van de kernzone. Het waterschap is bevoegd om onder voorwaarden ontheffing van de Keur te verlenen. De inrichtingsmogelijkheden binnen de keurzones zijn vanwege de waterkerende functie beperkt. Ontwikkelingen mogen de waterkerende functie niet aantasten. Daarnaast worden ontwikkelingen binnen deze zones getoetst aan het profiel van vrije ruimte. Dit is een ruimtelijke reservering voor een toekomstige versterking van de waterkering, bepaald op basis van zeespiegelstijging en een verhoogde rivierafvoer (klimaatverandering).

Vanwege de waterkerende functie gelden er beperkingen ten aanzien van bouwen en verbouwen van woningen en andere activiteiten.

Alle activiteiten mogen het leggerprofiel van de waterkering niet doorsnijden. Bovendien geldt voor bouwwerken een profiel van vrije ruimte. Dit profiel geeft de contouren weer van een mogelijk toekomstige dijkversterking. Dit profiel mag niet doorsneden worden door bouwwerken. Voor reeds aanwezige woningen die binnen het profiel van vrije ruimte zijn gelegen, geldt dat deze zijn beperkt in uitbreiding tot een maximum van 20% extra inhoud ten opzichte van de huidige inhoud.

Verder liggen er langs de Alblas (binnendijks gedeelte) regionale waterkeringen. Ook hiervoor is een keurzone bepaald. Deze is circa 11.50 meter aan beide zijden gerekend vanuit het hart van de waterkering. Binnen deze zone geldt ook dat, voordat er ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, ontheffing aangevraagd moet worden bij het waterschap.

Het bestemmingsplan Centrum valt onder het pijplijnproject zoals die bij besluit van 13 december 2007, nr. HDJZ/I&O/2007-1636 tot aanwijzing van activiteiten of locaties, als bedoeld in artikel 9, aanhef en onder b, van de Beleidsregels door de Staatssecretaris is vastgesteld. Voor deze activiteiten is een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken nodig, maar bij de beoordeling van de aanvraag wordt toetsing aan de Beleidslijn grote rivieren achterwege gelaten.

Het buitendijkse gebied, met uitzondering van de rivier, de haven en het natuurgebied, zal binnenkort uitgezonderd worden van de Wbr-vergunningplicht (artikel 2a gebied). Zolang het besluit daartoe niet door de Staatssecretaris is vastgesteld, dient toetsing plaats te vinden aan geldende wet- en regelgeving.”

6.6.4 Conclusie

Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding in het gebied. Conform het bepaalde in het gemeentelijke waterplan zijn de in het plangebied aanwezige waterhuishoudkundige aspecten benoemd en waar mogelijk juridisch geregeld. Zo is de bescherming van de dijk, de boezemkades en de bijbehorende keurzones geregeld in de dubbelbestemming ‘Waterstaat-waterkering’. De A-watgangen in het plangebied zijn bestemd als Water. In de regels is een algemene keurbepaling opgenomen waarin de onderhoudsstroken langs de hoofdwatgangen worden geregeld. De rioolpersleidingen met een diameter groter dan 100 mm zijn bestemd. De diameter van de genoemde leidingen blijft in alle gevallen beperkt tot maximaal 400 mm. Ter bescherming van de leidingen zijn de gronden binnen 4 meter aan weerszijden van de leiding, de zakelijke rechtsstrook of vrijwaringszone, mede bestemd voor de leidingen.

Als ervoor gekozen wordt het bestaande snippergroen dat niet als ‘Groen’ is bestemd, maar als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ te verharderen ten behoeve van extra parkeerplaatsen, dient de toename aan verharding te worden gecompenseerd in extra waterberging elders in het plangebied. In de regels van dit bestemmingsplan is hiertoe een regeling opgenomen.

6.7 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet zijn de soortbeschermingsbepalingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bijvoorbeeld bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in de plannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing kan worden verleend.

Een beoordeling van dit aspect dient deel uit te maken van de plantoelichting. Naast de toets die in het kader van ruimtelijke plannen plaatsvindt, dient ook in de sectorale lijn van de Flora- en faunawet rekening te worden gehouden met de eventuele noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor bepaalde werkzaamheden.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komt één locatie waarbij de aanwezige natuurwaarden een eventuele belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling, namelijk Bos Rijkee.

De aanwezige natuurwaarden zijn voor het Bos Rijkee op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek in beeld gebracht. De aandacht heeft zich daarbij specifiek gericht op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Deze quickscan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De conclusies uit het onderzoek luiden als volgt:

- Op basis van dit verkennend onderzoek (quickscan) wordt geconstateerd dat het plangebied mogelijk beschermde natuurwaarden herbergt in de vorm van algemene zoogdiersoorten zoals (spits)muizen, algemene vleermuissoorten, algemene (broed)vogels en algemene amfibieën. Voor vogels en vleermuizen geldt een striktere bescherming vanuit de Flora- en faunawet dan voor de overige algemene soorten. Naar verwachting komen geen bijzondere of zeldzame (Rode lijst) soorten voor.
- De aanwezigheid van beschermde vogelsoorten betekent concreet dat eventuele inrichtingsmaatregelen buiten de broedtijd (circa half maart tot half juli) dienen te worden uitgevoerd om een strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de wet te voorkomen. Bij een eventuele strijdigheid is nooit een ontheffing mogelijk.
- De mogelijke aanwezigheid van vleermuizen betekent dat vaste verblijfplaatsen in de vorm van oude boomopstanden aanwezig kunnen zijn. Indien deze in het geding zijn door bijvoorbeeld een voorgenomen kap, dan dient nader onderzoek plaats te vinden om duidelijkheid te krijgen over de concrete aanwezigheid van deze soorten. Wanneer de aanwezigheid van verblijfplaatsen wordt aangetoond is een ontheffing noodzakelijk, die echter in dit geval niet eenvoudig kan worden verkregen in verband met het aantonen van zwaarwegend maatschappelijk belang en het ontbreken van alternatieven. Het verdient derhalve aanbeveling om de oude boomopstanden zondermeer te handhaven. In dat geval is geen nader onderzoek noodzakelijk.
- De mogelijke aanwezigheid van algemene zoogdiersoorten en amfibieën betekent dat nu nog een ontheffing noodzakelijk is. Deze zal naar verwachting echter zonder meer worden verleend. Deze soorten leveren dus geen beperking op vanuit de wetgeving. Op termijn zal de ontheffingsplicht voor deze soorten naar verwachting overigens geheel gaan vervallen.
- Naast de wettelijke consequenties verdient het aanbeveling om vanuit algemeen natuuroogpunt rekening te houden met de aanwezige flora en fauna, ook de algemene soorten. Bij een recreatieve ontsluiting van het gebied kan hierop door een 'slimme' situering van voorzieningen rekening worden gehouden. Mogelijk kan ook een beperkte openstelling (alleen overdag) hieraan bijdragen.
- Mogelijk kan door het treffen van specifieke maatregelen naast de recreatieve kwaliteit ook de natuurkwaliteit van het gebiedje worden verbeterd. Behalve het handhaven van oude bomen zou dit kunnen door het creëren van meer variatie tussen gesloten en open begroeiingen en het verbeteren van de waterkwaliteit. Een en ander zou in de vorm van een integraal inrichtings- en beheersplannetje kunnen worden uitgewerkt.

De Rietgors is één van de twee buitendijkse natuurrijke gebieden in Alblas-serdam, waar het natuurlijk karakter van het getijdenlandschap aanwezig is. De Rietgors dient in haar landschappelijke en floristische waarde behouden te blijven. Het gebied kan zoveel mogelijk 'haar eigen gang' gaan.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Binnen het plangebied van Centrum zijn twee ontwikkelingslocaties te onderscheiden: het voormalige Verolmeterrein en het terrein van het sociaal culturele centrum de Wipmolen aan de Zeevaartschoollaan.

Voor de huidige **Wipmolenlocatie** is geen grondexploitatie opgesteld. Eind 2007 heeft de Woningstichting Westwaard Wonen bij brief de gemeente aangeboden de grond en opstallen van de huidige Wipmolen te kopen. Door verkoop van de grond ziet het college af van de mogelijkheden van actieve grondpolitiek voor deze locatie.

In de notitie **Grondexploitatie Verolme**, projectnummer 4381 (Alblasserdam – Verolme d.d. 13 maart 2007), is aangegeven dat de eindwaarde negatief is. Stagnatie in de verkoop van de woningen, hoge indirecte locatiegebonden ontwikkelingskosten en de kosten voor het herstel van de kade muur zijn hier mede debet aan. Het negatieve resultaat van de grondexploitatie wordt opgevangen binnen het totale resultaat van alle grondexploitaties. Indien nodig zal ook uit de voorziening 'Verlies gevende grondexploitatie' worden geput. De kosten voor het herstel van de kademuur drukken niet op de grondexploitatie van het gebied maar zullen worden geboekt op de voorziening 'Kunstwerken' binnen de begroting.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid is stilgestaan bij het mogelijk voorkomen van een planschaderisico als gevolg van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

Het plan Centrum is er met name op gericht zeer oude bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook met name beheersgericht. Met het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Met betrekking tot de beheersmatige aspecten van het plan is er van uit gegaan dat doorgaans niet kan worden gesproken van een planologische verslechtering.

Daarnaast kan in algemene zin worden gesteld dat met het oog op het eventueel ontstaan van planschade in de meeste gevallen -bij directe schade- enige betekenis toekomt aan de zogenaamde passieve risicoaanvaarding (het gedurende langere tijd onbenut laten van planologische mogelijkheden). Met betrekking tot de indirecte schade geldt sinds 1 juli 2008 een forfaitaire drempel bij tegemoetkomingen in de planschade.

Resumerend kan worden gesteld dat bij het onderhavige bestemmingsplan het risico van planschade te verwaarlozen is.

8 HET BESTEMMINGSPLAN

8.1 Plansystematiek

Doel van het plan is enerzijds het consolideren van de bestaande situatie en anderzijds het versterken en beperkt ontwikkelen van verschillende functies in het centrumgebied.

Om dit doel te kunnen verwezenlijken is gekozen voor een gemengde planvorm bestaande uit gedetailleerde bestemmingen en een gebied met een globale eindbestemming (centrumdoeleinden).

Voor het gebied waarin de bestaande situatie geconsolideerd wordt, is gekozen voor een gedetailleerde, perceelsgerichte planvorm. De volgende redenen hebben een rol gespeeld:

- Er worden geen grote veranderingen verwacht in de desbetreffende gebieden.
- In deze vorm biedt het plan rechtszekerheid aan de burgers en weet men precies waar men aan toe is. De planregels bepalen exact wat wel en niet mag.

Voor het gebied waar de beperkte ontwikkelingen van de functies centraal staat, is een globale eindbestemming van toepassing. Dit deel van het plan wordt op een meer gebiedsgerichte wijze bestemd. De volgende redenen hebben een rol gespeeld:

- Een gedetailleerde manier van bestemmen is in dit opzicht te star, het kan niet inspelen op de gewenste functionele veranderingen.
- Met de gebiedsgerichte en globale bestemmingsregeling, kan de gewenste menging van functies ontstaan.
- Via het globale eindplan kan direct worden ingespeeld op de ontwikkelingen. Dit in tegenstelling tot een wijzigingsbevoegdheid waar eerst een procedure gevolgd moet worden alvorens medewerking te kunnen verlenen.

Door de combinatie van de twee planvormen kan een bestemmingsplan volgens het zogenaamde 'mengkraanmodel' worden gemaakt, waarin zowel de beheersfunctie als de beperkte ontwikkelingsfunctie met betrekking tot het plangebied tot uitdrukking wordt gebracht.

Het eigenlijke plan, dat juridisch voor een ieder bindend is zodra het de wettelijke procedures heeft doorlopen en uiteindelijk onherroepelijk is geworden, bestaat uit de plankaart alsmede de daarbij behorende planregels (met bijlagen).

De plankaart met legenda geeft aan voor welke doeleinden de verschillende gronden bestemd zijn. De planregels, onderverdeeld in Hoofdstuk 1 tot en met 4 geven aan welke regels voor die gronden in acht moeten worden genomen. Voor de plankaart en planregels is aangesloten bij het gestelde in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

In Hoofdstuk 1 is in artikel 1 aangegeven wat in de overige regels verstaan wordt onder bepaalde begrippen en in artikel 2 hoe bij toepassing van de regels moet worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn steeds per bestemming de daarop van toepassing zijnde regels weergegeven. Daarbij is, al naar gelang de bestemming, onderscheid gemaakt in verschillende onderdelen.

In lid 1, de bestemmingsomschrijving, wordt, gerelateerd aan de plankaart, aangegeven voor welke doeleinden de desbetreffende gronden bestemd zijn.

In lid 2, de bouwregels, wordt bepaald in hoeverre de grond mag worden bebouwd. Daarin worden regels gesteld ten aanzien van de situering, al dan niet gekoppeld aan bouwvlakken en de maatvoering van de bebouwing.

In de overige leden kunnen, afhankelijk van het nut en de noodzaak bij de betreffende bestemming, nog specifieke gebruiksregels, ontheffingen van de gebruiksregels, nadere eisen, aanlegvergunning en wijzigingsbevoegdheden voorkomen. Deze zijn, in voorgaande volgorde, geregeld in de leden 3 en verder. Bij het ontbreken van één van de bepalingen is chronologisch doorgeteld.

In Hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. De algemene ontheffingsregels voorzien in de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen van het in de planregels bepaalde ten behoeve van (zeer) ondergeschikte veranderingen zoals: geringe maatafwijkingen, kleine nutsvoorzieningen, uitbreiding van bestaande, in maatvoering afwijkende, bebouwing. Verder zijn algemene regels opgenomen inzake de bescherming van het plan, de procedureregels, de algemene gebruiksregels en anti-dubbeltelregel.

Het overgangsrecht en de slotregel zijn in Hoofdstuk 4 opgenomen.

8.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen.

In de regels komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijf (B)

Deze bestemming geldt voor de in het plangebied gelegen bedrijven. Het gaat in dit geval om twee garagebedrijven met daarbij behorende opslag en uitstalling. Daarnaast zijn de aangewezen gronden ook bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut zoals ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, terreinen, ontsluitingswegen en verhardingen en groenvoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak worden gebouwd en het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. De goothoogte en bouwhoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven.

Centrum (C)

De op de plankaart voor 'Centrum' (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca, kantoren, banken, praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen, lichte bedrijvigheid, wonen, aan-huis-verbonden beroepen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de plankaart zijn op de gronden ook een verkooppunt voor motorbrandstoffen en een parkeerkelder toegestaan. Tot slot zijn bepaalde gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden in de vorm van een Rijks- of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Op de plankaart zijn gronden aangegeven waar een afwijkende goot-/bouwhoogte geldt, in de regels is bepaald aan welke maten moet worden voldaan.

Voor bijgebouwen gelden dezelfde bepalingen als bij de bestemming 'Wonen'.

Gemengd (GD)

De op de plankaart voor 'Gemengd' (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren, banken, praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen, lichte bedrijvigheid, wonen, aan-huis-verbonden beroepen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart.

Tot slot zijn bepaalde gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden in de vorm van een Rijks- of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Op de plankaart zijn gronden aangegeven waar een afwijkende goot-/bouwhoogte geldt, in de bouwregels is bepaald aan welke maten moet worden voldaan.

Voor bijgebouwen gelden dezelfde bepalingen als bij de bestemming 'Wonen'.

Groen (G)

De op de plankaart voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, berm en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met dien verstande dat deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximum bouwhoogte hebben van 3 m.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het plaatsen van signalerings- en telecommunicatiemasten tot een bouwhoogte van niet meer dan 40 m.

Maatschappelijk (M)

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan (de kerken, bibliotheek, school, gemeentewerf, overheidsgebouwen en het wijkcentrum). Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bestaande bedrijfswoningen, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Tot slot zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'monument' aangegeven gebouwen. Het betreft hier een rijksmonument.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven.

Natuur (NA)

De tot 'Natuur' bestemde gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van Rietgors, groenvoorzieningen, bermen, oeverbeschoeiingen, keerwanden alsmede andere bouwwerken. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met dien verstande dat deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximum bouwhoogte hebben van 6 m.

Het is verboden zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren.

Sport - Manege (S-MA)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een manege. Binnen de bestemming zijn eveneens, ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart, garageboxen toegestaan.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn eveneens op de plankaart aangegeven.

In deze bestemming zijn eveneens specifieke gebruiksregels opgenomen met betrekking tot de situering van de paardrijbak.

Tuin (T)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, behorende bij aangrenzende hoofdgebouwen. Verder zijn de gronden bestemd voor erven en verhardingen.

De gronden mogen worden bebouwd met erkers ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waaronder terreinafscheidingen en balkons en luifels aan aangrenzende hoofdgebouwen.

Verkeer (V)

De op de plankaart voor 'Verkeer' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn maximum hoogtes opgenomen in de regels.

Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)

De op de plankaart voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' (V-VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer-voorzieningen, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart, evenementen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'camperplaats' wordt ruimte geboden voor de plaatsing van campers.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn maximum hoogtes opgenomen in de regels.

Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' geldt dat de oppervlakte inclusief opstelplaatsen niet mag worden vergroot.

Water (WA)

De op de plankaart voor 'Water' (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterstaatkundige alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor vaarwateren alsmede voor berging, aanvoer en afvoer van water, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen en duikers. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart zijn de gronden ook bestemd voor een jachthaven en een veerdiensthalte.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend ten behoeve van de jachthaven mogen worden gebouwd.

Tot slot zijn binnen deze bestemming specifieke gebruiksregels opgenomen ten behoeve van de jachthaven en de veerdienst.

Wonen (W)

Binnen de bestemming 'Wonen' (W) zijn de gronden bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding zijn de gronden eveneens bestemd voor detailhandel en voor garageboxen. De winkel betreft een bestaande functies. In de gebruiksregels van deze bestemming is nader bepaald onder welke voorwaarden de winkel en aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan.

Tot slot zijn bepaalde gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden in de vorm van een Rijks- of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' of karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan.

Op de plankaart is de bebouwingskarakteristiek van de hoofdgebouwen aangegeven. Deze karakteristiek dient aangehouden te worden. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd en dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Het bebouwingspercentage achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m². Indien de oppervlakte van de grond achter de achtergevelrooilijn meer bedraagt dan 200 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van de overmaat tot een maximum van 90m².

Leiding - Riool (L – R)

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende rioolleiding.

De planregels zijn erop gericht de belangen van de rioolleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen. Via een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er bodemwerkzaamheden plaatsvinden waarmee de rioolleiding mogelijk geraakt kan worden.

Waarde - Archeologie (WR - A)

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

De archeologische waarden worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Hierin worden regels opgenomen voor wat betreft het uitbreiden van bebouwingmogelijkheden en ingrepen in de bodem

Waterstaat - Waterkering (WS - WK)

De op de plankaart voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering, verhardingen en groenvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen met inachtneming van de bijbehorende bouwregels, mits de belangen van de instandhouding en/of bescherming van de waterkering niet worden geschaad. Over de bebouwing van deze gronden als bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouders advies in bij de dijkbeheerder, i.c. het waterschap.

9 PROCEDURES

9.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' is conform artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in de periode van 9 maart 2007 tot en met 20 april 2007.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van het Waterschap Rivierenland, Provincie Zuid-Holland, TenneT TSO B.V., Brandweer Alblasserdam, de Monumentencommissie, Oasen N.V. en VROM-Inspectie Regio Zuid-West ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode 7 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de 'Nota inspraak en vooroverleg ex artikel 10 BRO voorontwerpbestemmingsplan Centrum' samengevat. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is in de nota ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen de gemeente heeft doorgevoerd naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan.

9.3 Vaststelling

Na vooroverleg en inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum', de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd in de periode van 19 juni 2009 tot en met 31 juli 2009. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er zijn veertien zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' binnen gekomen. De ontvangen zienswijzen zijn nader gewogen in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum'. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is in de nota ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen de gemeente heeft doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

STAAT VAN WIJZIGINGEN
ontwerpbestedingsplan Centrum

CONCEPT

STAAT VAN WIJZIGINGEN
ontwerpbestemmingsplan Centrum Alblasserdam

Deze staat van wijzigingen bevat de aanpassingen van het ontwerp van het bestemmingsplan Centrum zoals dat ter inzage heeft gelegen van 19 juni 2009 tot en met 31 juli 2009. Naast wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen, bevat deze staat ook de zogenoemde ambtelijke wijzigingen.

Onvolkomenheden worden door het benoemen van deze ambtelijke wijzigingen nog uitgefilterd. Het getal achter de zienswijze geeft aan naar aanleiding van welke zienswijze de wijziging wordt doorgevoerd.

De wijzigingen zijn onderverdeeld in wijzigingen van:

- De plantoelichting;
- De planregels en;
- De plankaart (verbeelding geometrische plaatsbepaling)

PLANTOELICHTING			
NR.	LOCATIE	AANLEIDING A=AMBTSHALVE Z=ZIENSWIJZE	AANPASSING
1	Hoofdstuk 5	A	Wijzigingsbevoegdheid voor de schotel aan de Lelstraat is verwijderd.
2	Paragraaf 6.6 Water Overleg RWS	A	RWS verzoekt met betrekking tot de Wbr de volgende tekst toe te voegen: "Het bestemmingsplan Centrum valt onder het pijplijnproject zoals die bij besluit van 13 december 2007, nr. HDJZ/ISO/2007-1636 tot aanwijzing van activiteiten of locaties, als bedoeld in artikel 9, aanhef en onder b, van de Beleidsregels door de Staatssecretaris is vastgesteld. Voor deze activiteiten is een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken nodig, maar bij de beoordeling van de aanvraag wordt toetsing aan de Beleidslijn grote rivieren achterwege gelaten. Het buitendijkse gebied, met uitzondering van de rivier, de haven en het natuurgebied, zal binnenkort uitgezonderd worden van de Wbr-vergunningplicht (artikel 2a gebied). Zolang het besluit daartoe niet door de Staatssecretaris is vastgesteld, dient toetsing plaats te vinden aan geldende wet- en regelgeving."
3	Paragraaf 8.2	Z9	Juridische toelichting van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum' zijn gelijkgesteld met die van de bestemming 'Wonen' ten aanzien van de bijgebouwenregeling.
4	Paragraaf 8.2 De bestemmingen	A	In de bestemmingen Centrum en Gemengd wordt gesproken over aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen komen in de regels niet voor. Schrapen dan ook in de toelichting.

5	Algemeen	A	De plantoelichting wordt aan de actualiteit aangepast.
REGELS			
6	Artikel 4 Centrum	Z6	Aanpassing van de regels onder 4.2.1. onder b., c. en d. Verwijzingen waren niet correct.
7	Artikel 4 Centrum	Z9	Bijgebouwenregeling Centrum gelijkstellen met bijgebouwenregeling Wonen
8	Artikel 25 Waarde - Archeologie	15	<p>Vanwege mogelijke interpretatiefouten, onduidelijkheden en mogelijke tegenstrijdigheden wordt het betreffende artikel geherformuleerd tot:</p> <p>Artikel 15 Waarde - Archeologie</p> <p>15.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>15.1.1 Primaire bestemming De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.</p> <p>15.1.2 Secundaire bestemming De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.</p> <p>15.1.3 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 "Waarde - Archeologie"; c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.</p> <p>15.2 Bouwregels</p> <p>a. Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 15.1 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 Bouwbesluit 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</p>

zoals bedoeld in de CHS Zuid-Holland ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in lid 15.2 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 belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de ontheffing geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
1. de aanvrager van een bouwvergunning 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 blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. burgemeester en wethouders wijzen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij de provinciaal archeoloog.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, kan de ontheffing worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 15.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgraven, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het boevenissen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondboorlingen;
- 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.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.4.1 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 gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;
- c. het andere werken en werkzaamheden 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 minder dan 100m² en deze niet plaatsvinden binnen historische stads- en dorpskernen zoals bedoeld in de CHS Zuid-Holland ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

			<p>15.4.3 Toelaatbaarheid Een vergunning als bedoeld in lid 15.4.1 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.</p> <p>15.4.4 Voorschriften vergunning Voor zover de in lid 15.4.1 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 voorschriften worden verbonden:</p> <ol style="list-style-type: none"> de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde; 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie. <p>15.4.5 Rapportage In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat bij de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.</p> <p>15.4.6 Advies Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de provinciaal archeoloog.</p>
9	Artikel 11 Verkeer	A	Op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het wenselijk ambulante detailhandel te regelen in het bestemmingsplan. Onder 14.1 Bestemmingsomschrijving toevoegen sublid k. luidende: ambulante detailhandel.
10	Artikel 12 Verkeer – Verblijfsgebied	A	Op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het wenselijk ambulante detailhandel te regelen in het bestemmingsplan. Onder 12.1 Bestemmingsomschrijving toevoegen sublid n. luidende: ambulante detailhandel.
11	Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied	A	Onder dit artikel is de specifieke bouwaanduiding luifel toegevoegd (sba-l), met daaraan gekoppeld een maximale bouwhoogte.
12	Artikel 14 Wonen	A	Onder de bestemmingsomschrijving is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – visserij' toegevoegd conform de aanduiding op de verbeelding.
13	Artikel 21 Algemene wijzigingsregels	A	Lid c. verwijderen wegens schrappen wijzigingsbevoegdheid.
14	Algemeen	A	IMRO2008 veronderstelt een eenduidige indeling, opbouw en inhoud van de planregels. Met betrekking tot maatvoeringsaanduidingen

			is afgesproken deze als volgt op te nemen: "ter plaatse van de aanduiding" De verwijzingen in de regels naar de maatvoering zoals aangegeven in een bouwvlak wordt conform de regels van het SVBP2008 aangepast.
PLANKAART (verbodding geometrische plaatsbepaling)			
15	Alblasserwerf	Z8	Aanpassen hoogte woningen Kraanbaan maximale bouwhoogte 16 meter volgens vigerend bestemmingsplan Aanpassen goothoogte dijkwoningen in 6 meter. De achter de dijkwoningen gesitueerde woningen hebben vanuit stedenbouwkundig oogpunt eenzelfde goot- en bouwhoogte als de dijkwoningen gekregen.
16	Alblasserwerf	A	De bouwvlakken van de dijk- en hayenwoningen zitten er niet goed, verschil tussen dunne en dikke lijnen op de kaart
17	Alblasserwerf	A	Twee bouwblokken aan het Fregat ter plaatse van de ingang aan de Haven ontbreken; toevoegen aangezien er bouwvergunning voor is verleend.
18	Cornelis Smitstraat	A	Gemeentewerf (M): De aanduiding bedrijfswoning verwijderen en bouwblok ter plaatse completeren; kantoor: half bouwblok bestemming M tegen B afmaken.
19	Dam, perceel gelegen tussen Dam 21 en Dam 37	Z3	De bestemming Centrum wijzigen in Wonen
20	Dam 30 tot en met 62	A	Een bouwvlak ontbreekt; toevoegen
21	Dam 145/147	A	Bestaande diepte van het hoofdgebouw is 18 meter.
22	Lelsstraat	A	Schrappen van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid van de school in de Lelsstraat, aangezien het doel van het bestemmingsplan is de actualisatie van vigerende regelingen en het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie. Er is een keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in actualiseringsplannen. Ontwikkelingen kunnen via een afzonderlijke procedure mogelijk worden gemaakt. Deze lijn is voor alle bestemmingsplannen aangehouden en voorkomt discussies die de planprocedures kunnen vertragen.
23	Ongenummerd hoek Dam/Cortgene/Havenstraat	A	Bestemming Centrum na het pand Dam 60 wijzigen in Verkeer en Verblijf omdat de bestaande situatie wordt bestemd en in het vigerende plan Raadhuisplein e.o. en Woonwerf Verolme aan onder meer deze gronden goedkeuring is onthouden. Daarmee herleeft voor deze locatie het bestemmingsplan Dam en Kinderdijk 1952.
24	Seringstraat en omgeving	A	Bestaande goothoogte is 5.53. Waar 2 bouwlagen en kap staan: veranderen in goothoogte 7 meter en bouwhoogte 10 meter.
25	Zeilmakersstraat	A	Opnemen van de bestaande luifel aan het Makado Winkelcentrum in de Zeilmakersstraat.
26	Algemeen	A	Legenda aanpassen; rasters zijn uitgezakt ter plaatse van Waarde – Archeologie en Waterstaat - Waterkering

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan Centrum

CONCEPT

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Centrum

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ontwerp van het bestemmingsplan Centrum voor de inwoners van de gemeente Alblasserdam en voor de belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen ter inzage gelegd van 19 juni 2009 tot en met 31 juli 2009. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. De ingediende zienswijzen zijn eveneens als bijlage bij de toelichting opgenomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

1. M.J. van Horssen, Oost-Kinderdijk 9, 2953 CJ Alblasserdam zienswijze (8 juli 2009)

De zienswijze is op 10 juli ontvangen en daarmee ontvankelijk.

1. Het bouwliint van de Cortgenehof achter Cortgene 81 kan juist wel worden doorgezet en vormt een afronding van het geheel. De reactie van de gemeente klopt niet dat het stedenbouwkundig niet wenselijk is. Reclamant geeft dan ook aan dat de stedenbouwkundige van de gemeente per brief heeft laten weten dat aan de achterzijde van Cortgene 81 een bouwblok wenselijk is om juist de slechte afwerking van de Cortgenehof te repareren en de léljike garage weg te werken
2. De gemeente vermeldt dat het vanuit verkeers oogpunt niet wenselijk is om hier een woning te plaatsen. Zij verzuimt om rekening te houden met de bestaande uitrit die er al meer dan 100 jaar ligt. De gemeente werkt zelf mee om via dit bestemmingsplan deze bestaande uitrit extra te gaan belasten door een kantoorruimte o.q. gemengde doeleinden eraan te geven. Hierdoor kan de bestaande uitrit vele malen intensiever worden gebruikt. Het kan volgens de reclamant dan ook geen argument zijn dat door er een woning bij te plaatsen er een extra grote verkeersdrukte ontstaat.
3. Volgens reclamant is de plankkaart bij de Cortgene 81 niet juist. De tuinmuur wordt als afscheiding gebruikt naar het openbare groen. Ruim 3 meter naast de ingetekende tuinmuur is verhard terrein en behoort tot privé-terrein. Volgens reclamant kan dit deel niet met de bestemming Groen worden bestemd.
4. De gemeente geeft ten onrechte aan dat de artikel 19 lid 2 procedure ongewis is voor het ingediende plan. Per brief heeft de gemeente laten weten om medewerking te verlenen. Er moet alleen aanvullende informatie over planschadersicoanalyse en een archeologisch veldonderzoek worden aangeleverd.
5. Omdat er toestemming is van B&W om medewerking te verlenen voor het plaatsen van een woning vragen wij u dan ook deze als zodanig te benoemen en te bestemmen.
6. Volgens reclamant is het voor de gemeente ook vanwege het kostenaspect eenvoudig om dit plan erin te passen.
7. Besturen is vooruitzien en getelt op de status van het plan moet het volgens reclamant worden ingepast in het bestemmingsplan.

Reactie:

1. Bij brief van 30 maart 2009 is de heer Van Horssen medegedeeld dat het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 10 maart 2009 heeft besloten de benodigde vrijstellingsprocedure op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening te starten. De discussie of het bouwplan al dan niet stedenbouwkundig wenselijk is behoeft derhalve niet meer te worden gevoerd. Het betreft hier overigens alleen een stedenbouwkundige beoordeling van het plan. De andere aspecten zijn niet behandeld en de vrijstellingsprocedure is nog niet afgerond.
2. Bij de gemeentelijke weerlegging van de inspraakreactie is opgemerkt dat een ontsluiting aan de zijde van de Blokweerweg uit verkeerstechnisch oogpunt ongewenst is. Er wordt niet ingegaan op het gebruik van de al aanwezige uitrit op de Cortgene.
3. Uit de kadastrgegevens blijkt dat de eigendoms grens direct tegen de genoemde muur aanligt. Uit het huurcontract getekend 17-7-2007 en 27-8-2007 blijkt dat grondverhuur alleen aan de orde is voor het deel naast de oprit om de bereikbaarheid van het perceel te kunnen waarborgen. Het deel naast de muur is niet in de huurovereenkomst begrepen zodat geconcludeerd moet worden dat een verandering van de bestemming niet in de rede ligt.
4. De gemeente heeft ingestemd met het starten van de procedure. In de brief van 30 maart 2009 wordt aangegeven welke aspecten nog onderzocht moeten worden. Bij de uiteindelijke besluitvorming van het plan dienen alle relevante aspecten te worden meegewogen. Zolang de uitkomst van de procedure nog ongewis is, zal de bouwtoel niet direct in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Het doel van het bestemmingsplan is actualisatie van vigerende regelingen en het vastleggen van de bestaande, ruimtelijke en functionele situatie. Er is een keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in actualiseringsplannen. Ontwikkelingen kunnen via een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Uitzondering hierop zijn de ontwikkelingen die volledig zijn afgewogen, waar bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden en die rechtstreeks vertaald kunnen worden in een concrete bestemmingsplanregeling. Deze lijn is voor het gehele plangebied aangehouden en voorkomt discussies die de planprocedure kunnen vertragen.
5. Zie onder 4.
6. Zie onder 4.
7. Zie onder 4.

Conclusie:

de zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

2. H.G. Swiers, Cortgene 49b, 2951 EB Alblasserdam

Zienswijze (8 juli 2009)

De zienswijze is op 10 juli ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Reclamant geeft aan dat het gemeentelijk planologisch en stedenbouwkundig beleid sinds jaar en dag is gericht op het versterken van een aangenaam woon- en verblijfsklimaat van Cortgene, onder meer door het treffen van infrastructurele maatregelen ter beperking van autoverkeer ter plaatse. Het ontwerp staat haaks op voornoemd beleid. Ter toelichting:

Gebruiks- en bebouwingmogelijkheden onaanvaardbaar.

- a. De artikelen 4.1, 5.1 en 7.1 van de planvoorschriften zijn volgens reclamant te ruim geformuleerd en overigens in strijd met het gemeentelijk beleid, zoals vervat in het Wegengebruiksplan. Zo kunnen zonder enige vrijstelling cafetaria's, restaurants en winkels in bestaande en nieuwe gebouwen worden gevestigd, zonder enige beperking qua oppervlakte en openingstijden. Dit heeft volgens reclamant gevolgen voor de verkeers- en parkeerdruk..
- b. De reclamant vraagt zich tevens af wat het college verstaat onder "ondergeschikte horecavoorzieningen", zoals opgenomen in artikel 7.1 van de regels. Krijgt de Nederlands Hervormde Kerk de mogelijkheid om in het verenigingsgebouw commerciële activiteiten te ontplooiën?
- c. Reclamant is ook van mening dat het ontwerp een onaanvaardbare massa toelaat op het nog braakliggende terrein tegenover de woning Cortgene 49b en naast de Nederlands Hervormde Kerk. Realisering van de maximale bebouwingmogelijkheden op dit terrein heeft tot gevolg dat de voorgevel van Cortgene 49b voor altijd verstoken zal zijn van zonlicht, zodat dit pand niet langer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en dus onverkooptbaar wordt.
- d. Volgens reclamant wordt door realisering van de maximale bebouwingmogelijkheden op het terrein tegenover Cortgene 49b het karakter van het gebouw van de Nederlandse Hervormde Kerk, die is aangewezen als Rijksmonument, verstoord. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het gemeentelijk monumentenbeleid.
- e. De combinatie van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op het terrein tegenover Cortgene 49b kan volgens reclamant leiden tot een onleefbare situatie voor de omwonenden en overigens tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Ondeugdelijke voorbereiding

- f. De digitale publicatie is niet gepaard gegaan met de publicatie van deskundigenonderzoeken waarop het college zich zegt te baseren. Daarom gaat hij er vanuit dat dergelijke onderzoeken niet beschikbaar zijn.
- g. Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op de 'parkeerbalans' uit 2003, die te oud is om nu nog te kunnen gebruiken. Daarnaast is naar de mening van reclamant het onderzoek op onjuiste uitgangspunten gebaseerd.
- h. Volgens reclamant is er geen onderzoek verricht naar de akoestische effecten die zullen worden veroorzaakt door het maximale toegestane gebruik van de Cortgene;
- i. Volgens reclamant staan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan allerlei cijfers met betrekking tot luchtkwaliteit, maar uit niets blijkt waarop deze cijfers zijn gebaseerd. De reclamant gaat er daarom van uit dat er geen onderzoek door een terzake deskundige, onpartijdige en onafhankelijke persoon of instelling is uitgevoerd. Volgens reclamant is een

dergelijk onderzoek wel nodig, aangezien het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 500 nieuwe woningen.

- j. Volgens reclamant zal als alle planologische mogelijkheden van het ontwerp worden benut, de verkeersonveiligheid op met name de Cortgene, de Boulevard en de Haven onaanvaardbare vormen aannemen. Daarom kan een gedegen verkeerskundig onderzoek niet worden gemist.
 - k. Realisering van de bebouwingsmogelijkheden zal leiden tot versterking van het Rijksmonument aan de Cortgene. Dit is in strijd met de Monumentenwet 1988. Volgens reclamant is de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten hieromtrent ten onrechte niet geconsulteerd.
 - l. In het plangebied ligt een waterkering. Het gebruik, bebouwing en verharding (parkeervoorzieningen) kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Een gedegen advies ontbreekt.
 - m. Volgens reclamant moet iemand die de bebouwingsmogelijkheden maximaal wil benutten, funderen op een wijze die onevenredig grote schade aan de belendende percelen veroorzaakt. Er is naar de mening van reclamant ten onrechte geen onderzoek verricht naar de schade die wordt aangericht bij belendende percelen bij het aanbrengen van een dergelijke fundering. Dit onderzoek is nodig om te bezien welke bouwhoogte aanvaardbaar is en of ondergrond bouwen verantwoord is.
- Ondeugdelijke motivering.
- n. Volgens reclamant wordt het ontwerp wordt niet gedragen door een deugdelijke motivering. De gemeenteraad wordt naar mening van reclamant onjuist voorgelicht als wordt gesuggereerd dat het grootste deel van het plan een conserverend karakter heeft.
 - o. Volgens reclamant is de suggestie onjuist dat voor de bouw van een appartementencomplex aan de kop van het winkelcentrum een artikel 19 procedure is doorlopen. Ten eerste betreft het volgens reclamant niet alleen appartementen, maar ook commerciële ruimten. Ten tweede is de procedure nog niet doorlopen, want er lopen nog twee procedures bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
 - p. Reclamant is van mening dat op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel zoals verwoord in artikel 3.2 van Awb niet valt te ontkomen aan een hoorzitting.

Reactie:

Voorwat onderstaand op de specifiek aangedragen aspecten wordt ingegaan, stelt de gemeente in algemene zin dat het voorliggende plan Centrum is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en Woonwerv Verolme en de vervolgens verleende planologische vrijstellingen en bouwvergunningen. Er worden geen ontwikkelingen in meegenomen die procedures nog niet hebben doorlopen.

Gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden onaanvaardbaar.

a. Het doel van het bestemmingsplan is actualisatie van vigerende regelingen en het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie. Er is een keuze gemaakt om nieuwe ontwikkelingen niet mee te nemen in actualiseringsplannen. Ontwikkelingen kunnen via een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Uitzondering hierop zijn de ontwikkelingen die volledig zijn afgewogen, waar bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden en die rechtstreeks vertaald kunnen worden in een concrete bestemmingsplanregeling. Deze lijn is voor het gehele plangebied aangehouden en voorkomt discussies die de planprocedure kunnen vertragen. Het bestemmingsplan centrum is een betteerplan. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt gerespecteerd en dat wordt voortgeborduurd op vigerende planologische regelingen. Vanuit deze basis wordt een actueel planologisch kader beschreven.

De functies die reclamant beschrijft als zijnde te ruim, zijn voor het merendeel reeds opgenomen in de huidige (vigerende) bestemmingsplannen Raadhuisplein e.o. en Woonwiel Verolme als ook Dam en Kinderdijk 1952. In zowel het vigerende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan krijgt de grond de bestemming Centrum. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), die ten tijde van het vigerende plan nog niet beschikbaar was, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Op die manier ontstaan goed toegankelijke en gebruiksvriendelijke bestemmingsplannen. Volgens de Standaard is er een aantal hoofdgroepen te onderscheiden. Bij de bestemming Centrum horen de volgende hoofdfuncties / gebruiksklassen: bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen. De bestemming Centrum wordt toegepast wanneer er sprake is van een dorps- of stadscentrum in planologische / stedenbouwkundige zin.

De opvatting dat er strijd is met het Wegengebruiksplan wordt niet gedeeld. Het Wegengebruiksplan beschrijft een beleidskader voor beheer en onderhoud van gemeentelijke wegen en heeft niet de functie waar reclamant mogelijk naar opdoelt. Reclamant geeft niet aan in welke vorm strijd ontstaat met het Wegengebruiksplan, zodat op deze stelling niet nader kan worden ingegaan.

b. Ondergeschikte horeca ter plaatse van de bestemming maatschappelijk gaat uit van horeca ten dienste van de bestemming; dat wil zeggen ten dienste van en ondergeschikt aan maatschappelijke en culturele voorzieningen. Er mag geen zelfstandig horecabedrijf worden gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan werd ondergeschikte horeca niet genoemd, maar gezien de standaardregels die tegenwoordig bij alle bestemmingsplannen worden toegepast, is een en ander ter voorkoming van onduidelijkheden en ten behoeve van de rechtszekerheid uitgeschreven. Het gaat in deze niet om een nieuwe functie of uitbreiding van een functie, maar om een zo duidelijk mogelijke omschrijving van het huidige c.q. mogelijke gebruik.

c. Onaanvaardbare massa tegenover zijn woning. Hier geldt tevens dat het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstelling c.q. bouwvergunning leidend is geweest. De passendheid van het bouwplan binnen het ruimtelijk beleid is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Stedenbouwkundig bureau Wissing (november 2006). In deze onderbouwing wordt ondermeer uiteengezet dat door opbouw en gevelindeling het woongebouw een schaal heeft die past bij de bebouwing zoals die langs Cortgene zuidzijde aanwezig is en dat aan de

oostzijde grenzend aan de kerk door verspringingen in de rooilijn, de geleiding van de gevel met balkons en door de hoogteverschillen het woongebouw een speels karakter krijgt. De conclusie van de stedenbouwkundige is dat de architect het bouwvolume optimaal heeft benut, zonder de stedenbouwkundige massa op onaantvaardbare wijze te overschrijden. Er is voor het bouwplan een vrijstelling c.q. bouwvergunning verleend in 2007, die weliswaar is aangevochten, doch op de aangedragen punten niet is vernietigd.

De stelling dat door de bouwplannen tegenover de woning, de woning verstoken zal blijven van zonlicht en zal niet langer worden voldaan aan het de eisen van het Bouwbesluit houdt geen stand. Op 4 september 2006 is een indicatief onderzoek uitgevoerd naar de bezonningsinval van het nieuw te bouwen complex voor de woningen aan het Cortgene met de nummers 47 tot en met 61. Geconcludeerd wordt dat aan het gestelde criterium wordt voldaan. De voorzieningenrechter heeft vervolgens (29 mei 2009) met betrekking tot daglichttoetreding aangegeven dat ingevolge de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan tegenover de woningen van reclamanten bebouwing mogelijk was op dezelfde afstand en van vergelijkbare hoogte als bij de in het geding zijnde bebouwing.

d. De gemeentelijke monumentencommissie heeft in het kader van de vrijstellingsprocedures geen bedenkingen geuit tegen de beoogde ontwikkelingen. Over de opmerking dat de RACM ten onrechte niet is geconsulteerd kan worden meegedeeld dat de bewuste bepaling tot doel heeft het object als zodanig te beschermen; het bouwen in de omgeving van een beschermd monument wordt slechts geregeld in de Monumentenwet als het een beschermd dorpsgezicht betreft en dat is hier niet aan de orde.

e. De stelling dat de combinatie van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden kan leiden tot een onleefbare situatie voor de omwonenden en overigens tot een duurzame ontwikkeling van het voorzieningenniveau wordt niet onderschreven. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en Woonwrf Verolme moeten worden gewaarborgd. Zie overigens hetgeen onder a. is aangegeven.

Ondeugdelijke voorbereiding;

f. De digitale publicatie is niet gepaard gegaan met de publicatie van deskundigenonderzoeken waarop het college zich zegt te baseren. Daarom gaat reclamant er vanuit dat dergelijke onderzoeken niet beschikbaar zijn. Niet alle stukken zijn ter inzage gelegd; er wordt namelijk veel beleid in de toelichting genoemd en het is ondoenlijk om compleet te zijn. Stukken kunnen echter altijd worden opgevraagd en voor zover deze niet vertrouwelijk zijn, kunnen ze worden ingezien of beschikbaar gesteld. Tevens geldt de stelling dat het bestaande beleid, zoals opgenomen in de huidige bestemmingsplannen is overgenomen.

g. Parkeren: De parkeerbalans uit 2003 was een peiler in het vigerende bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en Woonwrf Verolme, dat vervolgens de basis is geweest voor het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Centrum. De parkeerbalans wordt geactualiseerd indien daar aanleiding toe is. Uit de uitspraak van de voorzieningenrechter in het kader van de verleende vrijstelling voor het gebouw aan de Cortgene/ Haven blijkt dat door aanpassingen van de

bouwtekeningen en het addendum, dat in maart 2009 is getekend, daarmee de tekortkoming in de motivering van eerdere besluitvorming met betrekking tot parkeergelegenheid is geteeld.

h. Het aspect geluid is overgenomen het vigerende bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en Woonwerf Verolme (toelichting paragraaf 5.3) en voor zover er met bouwplannen is afgeweken van het vigerende bestemmingsplan is dit onderwerp in het kader van de verleende vergunningen opnieuw aan de orde gekomen. De benodigde hogere grenswaardeprocedure voor zowel wegverkeerslawaa als industrielawaai is gelijktijdig met de vrijstellingsprocedure gevolgd.

i. Het is niet het ontwerpbestemmingsplan Centrum dat voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen zoals reclamant aangeeft, maar het eerdergenoemde vigerende bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en Woonwerf Verolme, dat in dit stadium niet meer ter discussie staat. Voor het plangebied is op 1 augustus 2008 door Wissing stedebouw en ruimtelijke vormgeving bijvoorbeld onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. De conclusie is dat de grenswaarden niet worden overschreden. Voor zover het functies betreft die worden mogelijk gemaakt in het vigerende plan is een en ander beschreven in de toelichting (paragraaf 5.4 van het vigerende bestemmingsplan). Door de steeds hogere eisen die aan de voertuigen worden gesteld neemt de kwaliteit van de lucht ter plekke toe, zodat ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 ruim aan de kwaliteitseisen wordt voldaan.

j. Gezien de bovenstaande vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en het toekomstige bestemmingsplan ligt een verslechtering van de verkeersveiligheid niet voor de hand. Zie ook onder b. Bovendien leidt een toename van verkeer niet altijd tot een verlaging van de veiligheid. Het kan ook leiden tot lagere rijsnelheden en meer alertheid bij de weggebruikers, hetgeen de verkeersveiligheid juist verhoogt. De verkeersveiligheid wordt voornamelijk bepaald door de functie, omgeving en gebruik van de weg en in mindere mate door de drukte.

k. de gemeentelijke monumentencommissie heeft in het kader van de vrijstellingsprocedure geen bedenkingen geuit tegen de beoogde ontwikkelingen. Over de opmerking dat de RACM ten onrechte niet is geconsulteerd kan worden meegedeeld dat de bewuste bepaling tot doel heeft het object als zodanig te beschermen; het bouwen in de omgeving van een beschermd monument wordt slechts geregeld in de Monumentenwet als het een beschermd dorpsgezicht betreft en dat is hier niet aan de orde.

l. Bescherming tegen overstromingen. Het bestemmen van de waterkering heeft plaatsgevonden in overleg met het waterschap. De primaire waterkering, die is verlegd, is als zodanig bestemd. Het waterschap heeft bij brief van 30 juli 2009 gereageerd op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met de mededeling dat het wateradvies voldoende in het plan is verwerkt. Het plan is daarmee conform de eisen en wensen van het waterschap.

m. Bescherming tegen schade aan panden is geen ruimtelijk relevant aspect dat door middel van een bestemmingsplan kan worden geregeld. Een bestemmingsplan regelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond en met het oog op die bestemming kunnen regels worden gegeven. De zogenaamde zorgplicht luidt als volgt (artikel 1a, lid 1 van de Woningwet): een eigenaar en ieder ander die bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan een bouwwerk,

standplaats of open terrein, dient er tijdens het gebruik, het bouwen dan wel sloop voor te zorgen dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat.

Ondeugdelijke motivering:

n. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum maakt niet meer mogelijk dan op grond van de vigerende bestemmingsplannen Raadhuisplein e.o. en Woonwaf Verolme, dan wel op grond van de diverse verleende vrijstellingen, is toegestaan. De rechten die in eerdere procedures (bestemmingsplannen, dan wel vrijstellingen) zijn toegekend, kunnen met dit bestemmingsplan niet worden beperkt.

o. Met de mededeling dat voor de bouw van een appartementencomplex aan de kop van het winkelcentrum een artikel 19 WRO- procedure is doorlopen wordt door de gemeente gedoeld op het gebouw aan de kop van het winkelcentrum aan de zijde van de Van Eesterensingel/Zeilmakersstraat en niet op het gebouw aan de Cortgene-Haven.

p. Reclamanten krijgen de gelegenheid om tijdens de vergadering van de commissie grondgebied op dinsdag 24 november 2009 ter voorbereiding op de raadsvergadering van 2 december 2009 hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. W.J. Zanen, Dam 21, 2951 AB Alblasserdam

Zienswijze (12 juli 2009)

De zienswijze is op 21 juli 2009 ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Reclamant geeft aan dat het perceel gelegen tussen Dam 21 en Dam 37 momenteel de bestemming Centrum heeft. Omdat het perceel behoort bij Dam 21 zou het gehele perceel, lopend van de dijk tot de sloot, dezelfde bestemming, te weten Wonen, dienen te krijgen. Tevens zijn de grenzen van de bijgebouwen niet conform de huidige situatie.

Reactie:

Na bestudering van de situatie is gebleken dat het perceel gelegen tussen Dam 21 en Dam 37 behoort tot Dam 21. Aangezien Dam 21 een woonbestemming heeft zal ook het perceel naast Dam 21 een woonbestemming krijgen. De plankaart zal worden aangepast. Dat de grenzen van de bijgebouwen niet conform de huidige situatie zijn opgenomen is geen dusdanig gebrek dat er een correctie dient plaats te vinden. Het is wel van belang dat het (hoofd)bouwvlak goed is opgenomen op de plankaart. In de bij het plan behorende regels is aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor bijgebouwen.

Conclusie:

de plankaart is aangepast, in die zin dat de bestemming Centrum naast het pand Dam 21 wordt omgezet in Wonen.

4. W. van Horsessen, Troelstrastraat 10, 2953 BM Alblasserdam
Zienswijze (14 juli 2009)

De zienswijze is op 15 juli ontvangen en daarmee ontvankelijk.

- a. Reclamant wijst erop dat het woonblok achter Cortgene 81 een afgerond geheel zal geven. Het geheel zal hierdoor aanzienlijk verbeteren en is stedenbouwkundig verantwoord.
- b. Reclamant geeft aan dat er een bestaande stoep ligt die hoort bij het perceel. Cortgene 81 heeft een kantoorfunctie en de stoep wordt al gebruikt. De intensiviteit zal door het woonblok niet of nauwelijks toenemen.
- c. Reclamant is van mening dat er geen rekening is gehouden met de perceelsgrens. Op de bestemmingskaart is het groen doorgetrokken tot de bestaande tuinmuur. De perceelsgrens ligt echter niet op deze lijn maar een stuk verder. Dit zal aangepast moeten worden.

Reactie:

zie de inhoudelijke reactie op de zienswijze van de heer M.J. van Horsessen (nummer 1).

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

5. D. Kamerling, Cortgenehof 1, 2951 EV Alblasserdam
Zienswijze (13 juli 2009)

De zienswijze is op 20 juli ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Reclamant geeft aan dat bewoners van de Cortgenehof hebben al jaren last hebben van een naast hun woningen illegaal geplaatste voetbalkooi c.q. een speelterrein voor kinderen, welke nu middels het nieuwe bestemmingsplan dreigt te worden gelegaliseerd. Het gaat daarbij om de strook grond tussen de Cortgenehof en het Van Nespantsoen met de bestemming Groen. De omwonenden zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing ontbeert op het gebied van de verandering van de bestemming Tuin op basis van het huidige bestemmingsplan "Herziening 1952 van het plan van uitbreiding regelende de bestemming in onderdelen van gronden gelegen nabij de bebouwde kotten Dam en Kinderdijk Herziening in de gemeente Alblasserdam" naar de bestemming Groen en dan vooral de mogelijkheid om hier een speelvoorziening te realiseren. Door de gemeente wordt beoogd om het aanwezige speelterrein c.q. de voetbalkooi te legaliseren, daar waar een onderbouwing op het gebied van geluidhinder zou hebben uitgewezen dat het wijzigen van de bestemming in deze gegeven situatie leidt tot zeer ernstige geluidhinder. De bewoners vragen dan ook de wijziging in de bestemming niet vast te stellen.

Reactie:

het bestemmingsplan Centrum is een beheerplan, wat zoveel wil zeggen dat de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd. Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan "Herziening 1952

van het plan van uitbreiding regelende de bestemming in onderdelen van gronden gelegen nabij de bebouwde kommen Dam en Kinderdijk Herziening in de gemeente Alblasserdam", waarin de grond de bestemming Tuin heeft. Het opnieuw als zodanig bestemmen is geen optie, daar Tuin volgens de bestemmingsplansystematiek behoort bij een aangrenzend hoofdgebouw. Daar is hier geen sprake van. Met de vrijstelling en bouwvergunning voor 21 woningen, verleend op 9 december 1996, is de bedoelde grond ingericht als openbaar gebied. Daarmee is feitelijk het gebruik als Tuin niet meer mogelijk. Aangezien Tuin in de begripsomschrijvingen van het plan niet is opgenomen, wordt uitgegaan van de betekenis die de Van Dale eraan geeft: "omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een huis en daaraan sluitende, of het omgevende, waar bloemen gekweekt of groenten enz. geteeld worden". Wanneer een gebied een openbaar karakter heeft zoals de locatie van de speelgelegenheden, is Groen de meest voor de hand liggende bestemming, aangezien daarbinnen ook speelvoorzieningen zijn toegestaan. Ook in andere bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Kom worden speelvoorzieningen onder de bestemming Groen gebracht. Aangezien het een bestaande situatie betreft die meer dan 10 jaar geleden is ontstaan, ligt het in de rede de bestemmingsplansituatie nu in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid. Bij brief van 1 september 2009 geeft de Milieudienst Zuid-Holland Zuid aan getracht te hebben geluidmetingen te doen. Vanwege het op dat moment ontbreken van de geluidbron is dat niet gelukt. Inmiddels zijn er voorzieningen getroffen die de geluidsoverlast tegengaan. De netten zijn gerepareerd. Verdergaande aanpassingen worden overwogen.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

6. G.J.E.L. Smit, Cortgene 49c, 2951 EB Alblasserdam

zienswijze (17 juli 2009)

De zienswijze is op 20 juli ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan Centrum niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, met name omdat het de gebruiksmogelijkheden en bebouwingmogelijkheden binnen het centrumgebied steeds verder oprekt. Dat oprekken gebeurt allereerst door het introduceren van de ruime bestemming Centrum met een keur aan gebruiksmogelijkheden, door de ruime omschrijving van de overige bestemmingen en verder door het niet respecteren van bestaande functies. Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan ten onrechte wordt gesteld dat het voornamelijk om een conserverend bestemmingsplan gaat. Dit wordt door reclamant nader toegelicht.

Gebruiks- en bebouwingmogelijkheden onaanvaardbaar:

- a. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'Raadhuisplein e.o. en Woonwerf Verolme' introduceert het ontwerpbestemmingsplan in artikel 4 de nieuwe bestemming 'Centrum'. Dit is een bestemming met 15 functies. Volgens reclamant is de bestemming 'Centrum' door deze ruime

- invulling een onbeheersbare bestemming. In feite is nagenoeg alles mogelijk. Daarnaast geeft reclamant aan dat in lid 4.2.1 is verwezen naar een niet bestaande nummering.
- b. De bestemming "Gemengd" kent 13 functies. Ook deze bestemming is naar mening van de reclamant onbeheersbaar, omdat nagenoeg alles mogelijk is.
- c. De bestemming "Wonen" kent 9 functies. Naar de mening van de reclamant horen de functies 'detailhandel' en 'garage' niet in deze bestemming thuis. Deze functies dienen in een woongebied beperkt te blijven tot specifiek daarvoor aangewezen percelen.
- d. De onder d., e. en f. genoemde zienswijzen worden tevens genoemd in de zienswijze van de heer Swiers, genoemd onder 2.

Ondeugdelijke voorbereiding.

Vanaf hier is zienswijze vrijwel identiek voor wat betreft de punten **pakkerij, geluid, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid, welstand, bescherming tegen overstromingen en bescherming tegen schade aan panden**, aan die van de heer Swiers, genoemd onder 2.

Reactie:

- a. en b. De functies die reclamant beschrijft als zijnde **terruim, zijn reeds opgenomen in de huidige (vigerende) bestemmingsplannen Raadhuisplein e.o. en Woonwvrf Verolme** als ook "Herziening 1952 van het plan van uitbreiding regelende de bestemming in onderdelen van gronden gelegen nabij de bebouwde kommen Dam en Kinderdijk Herziening in de gemeente Alblasserdam". Het thans voorliggende bestemmingsplan Centrum wordt niet beschouwd als een verdere verruiming ten opzichte van het reeds vigerende kader. Ten opzichte van de vigerende plannen zijn alleen de functies dienstverlenende bedrijven en lichte bedrijvigheid toegevoegd. Gemeente acht dat, in het licht wat reeds is toegestaan, een acceptabele toevoeging. In de optiek van gemeente wordt hiermee ook een versterking van de centrumfunctie mogelijk. De nummering als vermeld onder 4.2.1 onder b en c. dient te worden aangepast.
- c. Onder de bestemming Wonen is detailhandel slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Slechts de nu aanwezige detailhandel is met een aanduiding aangegeven. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. De aanduiding 'garage' is in het plan opgenomen om de bestaande clusters van garages aan te duiden, die niet op het perceel van de woning zijn gestitueerd. Het gaat om complexen van bestaande garages, zoals die bestaan in de Zonnebloemstraat en bij de woningen aan de Plantageweg. De overige garages bevinden zich bij de manege aan de Polderstraat. De grond is uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen, dan wel voor huishoudelijke opslagruimte.
- d. De onder d., e., en f. genoemde reactie van de gemeente is voor wat betreft deze punten identiek aan die, gegeven bij de zienswijze van de heer Swiers.
- Dat geldt tevens voor de zaken genoemd onder het kopje "ondeugdelijke voorbereiding".

Conclusie: Met uitzondering van de aanpassing van de regels onder 4.2.1. onder b. en c. leidt de zienswijze van de heer Smit niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Fam. Van Ovost, Guurink en De Haan, resp. Cortgene 123, 127 en 131

zienswijze (17 juli 2009)

De zienswijze is op 23 juli ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Toestemming wordt gevraagd om het parallelstraatje van de dijk te mogen herinrichten tot "voortuin", waarbij op voorhand wordt toegezegd dat er geen extra parkeerdruk ontstaat, omdat er voldoende parkeerplaatsen achter het hek zullen zijn. Graag zouden zij hierover met de gemeente van gedachten wisselen.

Reactie:

Het doel van het bestemmingsplan is actualisatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Hiervoor wordt een afzonderlijke planologische procedure gevoerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen die volledig zijn afgewogen en rechtstreeks vertaald kunnen worden in een concrete bestemmingsplanregeling. Deze beleidslijn is voor het gehele plangebied aangehouden en voorkomt discussies die het plan kunnen vertragen. Het thans vigerende bestemmingsplan is het plan Lammeijeswel, vastgesteld door de gemeenteraad 29 mei 1979, dat aan de grond de bestemming Verkeer geeft. Een kleine strook voor de voorgevel van de woning heeft de bestemming Tuin. Deze bestemmingen uit de vigerende plannen werden om bovengenoemde reden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan Centrum. Bij het toekennen van bestemmingen is ook de eigendomsituatie van belang. Volgens kadastragegevens is de weg eigendom van het Waterschap. Reclamanten zijn gerechtigd een verzoek om een bestemmingsplanherziening in te dienen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

8. Allasserwerf C.V., Postbus 7317, 2701 AH Zoetermeer
zienswijze (23 juli 2009)

De zienswijze is op 23 juli ontvangen en daarmee ontvankelijk.

1. Reclamant geeft aan niet door de gemeente op de hoogte te zijn gesteld van het voornemen de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te herzien;
2. a. Voor reclamant is er in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende flexibiliteit ingebouwd om in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Verwezen wordt naar de allonge op de Samenwerkingsovereenkomst van Woonwerf d.d. 16 juni 2003. Het ontwerpplan is een inbreuk op de contractuele uitgangspunten.

Het plan is minder flexibel dan het huidige, vigerende bestemmingsplan Raadhuisplein en Woonwerf Verolme e.o.

- b. De huidige concept-plankaart is niet in overeenstemming met het in de sturgroep vastgestelde "buitenuimteplan". Op een aantal punten is discrepantie t.a.v. het

ontwerpbestemmingsplan. De hieraan verbonden consequenties voor wat betreft extra proceduretijd en de risico's verbonden aan het al dan niet vertenen van binnenplanse onthefingen vormen een niet aanvaardbaar afbreukrisico.

c. Voorgesteld wordt om meer flexibiliteit in het plan te brengen, zonder dat daarbij met een bouwvlakregeling wordt gewerkt, waarbij dan alleen de maximale bouwhoogte wordt aangegeven.

d. Ten behoeve van de woningen in het (gekrikte) bouwblok aan de Noord wordt verzocht om in plaats van woningen een appartementengebouw te kunnen realiseren. Verzocht wordt om op de plankkaart een apart bouwblok op te nemen voor het realiseren van woningen c.q. appartementen met een maximale goot- en bouwhoogte van 23 meter.

e. De tuinbestemming van de dijk- en havenwoningen kunnen beter worden omgezet in een bestemming "verkeer/verblijfsgebied" aangezien de woningen aan de voorzijde geen tuinen zullen hebben.

f. Binnen artikel 13 van de voorschriften en de kaart binnen de waterbestemming wordt voorgesteld de mogelijkheid te creëren om aanlegsteigers aan te kunnen leggen.

g. Ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte van de Kraambaan verzoekt men de maximale hoogte aan te passen, dat er 3- en 4-laags woningen kunnen worden gerealiseerd. De maximale goothoogte voor de dijkwoningen dient 6 meter te zijn in plaats van 5.

Reactie:

1. Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze en volgens de wettelijke vereisten bekend gemaakt; geen van de direct belanghebbenden is rechtstreeks van de ophanden zijnde bestemmingsplanherziening op de hoogte gebracht. De gemeente heeft ook inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan verleend van 9 maart 2007 tot en met 20 april 2007, hoewel dat volgens de wet niet meer verplicht is. Dit om eventuele tekortkomingen in het plan in een zo vroeg mogelijk stadium van de bestemmingsplanprocedure op te sporen. In deze procedure heeft reclamant zich niet gemeld.

2. a. Flexibiliteit wordt met name ingebouwd wanneer het gaat om een ontwikkelplan. Bestemmingsplan Centrum is nadrukkelijk een beheerplan. Daarin zijn de vigerende bestemmingsplannen, waaronder Raadhuisplein e.o. en Woonwerf Verolme, de verleende vrijstellingen en vergunningen opgenomen als bestaande situatie. Het inbrengen van door de markt gewenste flexibiliteit vereist meer onderzoek op het gebied van onder andere de geluidssituatie en de in het gebied betrokken belangen. Een van de problemen bij het streven naar een goede ruimtelijke ordening is het vinden van een balans tussen het soepel kunnen aanpassen van plannen aan gewijzigde omstandigheden en het zo goed mogelijk waarborgen van aanwezige belangen. Het bestemmingsplan is het enige juridische plan dat burger en overheid bindt en vanuit die optiek waarborgen en rechtszekerheid biedt. De milieusituatie op het terrein (geluid, lucht) vormt een complicerende factor voor het kunnen bieden van de gewenste flexibiliteit. De verleende hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en/of industrielawaai dienen gerespecteerd te worden. Meer flexibiliteit betekent nader onderzoek

dat in dit stadium van het planproces niet meer mogelijk is. Overigens is meerdere malen verzocht om inzicht in de gewenste situatie door de aanlevering van bouwtekeningen. Hieraan is telkenmale geen gevolg gegeven.

b. Op enkele onderschikte punten is volgens reclamant de bestemmingsplantekening in strijd met het buitenruimteplan. Het bestemmingsplan is dusdanig opgesteld dat deze een inrichting conform het buitenruimteplan niet frustreert.

c. zie onder a.

d. Ter plaatse van het geknikte bouwblok aan de Noord wordt in een goot- en nokhoogte toegestaan van 16 meter. Deze hoogte komt overeen met de toegestane hoogte in het vigerende bestemmingsplan Raadhuisplein c.s. Een grotere hoogte wordt niet voorgestaan omdat dit een breuk zou betekenen met het uitgangspunt van het bestemmingsplan Centrum namelijk de bestaande situatie vastleggen. Gemeente acht overigens binnen de gestelde maten een appartementencomplex voorstelbaar.

e. De definitieve verkaveling van de bedoelde bouwblokken is nog steeds niet bekend. De laatste informatie heeft als uitgangspunt gedient om de bestemming tuin aan te duiden. Niet wordt ingezien dat dit wordt aangepast naar de bestemming Verkeer - Verkeer en verblijf.

f. Binnen de bestemming water is een binnenplasse onthreffing opgenomen voor het aanleggen van steigers onder art. 13.3 om wildgroei van steigers en conflicten met het vergunningenstelsel van Verkeer en Waterstaat te voorkomen. Zo kan iedere aanvraag door de waterbeheerders en de gemeente nader worden afgewogen.

g. Het verzoek tot aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Kraanbaan is niet onredelijk. Het vigerende plan Raadhuisplein c.s. voorziet immers in een bouwmogelijkheid tot 4 bouwlagen-toegestaan. Een bouwlaag meet volgens dat plan 4 meter. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum mag deze rechten niet ongemotiveerd beperken zodat een aanpassing naar 16 meter bouwhoogte in de rede ligt. Een aanpassing van de maximale goothoogte van de dijkwoningen ligt op grond van bovengenoemde overweging eveneens in de rede. Het vigerende plan Raadhuisplein e.o. en Woonwerv Verolme staat 3 bouwlagen toe. Gevraagd wordt om een goothoogte van 6 meter. Hiermee kan worden ingestemd; de bouwhoogte blijft, geleid op het vigerende bestemmingsplan, ter plaatse gemaximeerd op 11 meter.

Conclusie:

Het plan aanpassen voor wat betreft de maximale goothoogte van de dijkwoningen (5 meter wordt 6 meter) en de Kraanbaanwoningen (maximale bouwhoogte 16 meter)

**9. Oude Station V.O.F. Brederodehuis 18/19, 3353 HD Papendrecht; De heer J. Vlot, Dam
57a, 2952 AB Alblasserdam
zienswijze (26 juli 2009)**

Hoewel ingeboekt op 10 augustus ligt het gezien de dagtekening in de rede te veronderstellen dat de zienswijze tijdig is ontvangen.

De regels voor gronden buiten het bouwvlak zijn zeer beperkend. Verzocht wordt om aanpassing van de planregels zodat een uitbreiding van 150 m² vloeroppervlak mogelijk wordt gemaakt. Gewezen wordt op de percelen Dam 55/55a en Dam 61 waar grotere uitbreidingen hebben plaatsgevonden dan in het ter visie liggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Verzocht wordt om de planregels van de panden Dam 55 tot en met 61 zodanig aan te passen, dat er voor de vier percelen gelijkwaardige bebouwingsmogelijkheden ontstaan.

Reactie:

Voor alle vier de percelen is het bouwvlak (de grond die volledig mag worden bebouwd) 8 meter diep en daarachter bevindt zich de grond waarop bijgebouwen zijn toegestaan, gebonden aan maximale maten. Die zijn voor alle genoemde percelen identiek. Een van de redenen van de actualisatie van bestemmingsplannen is om te komen tot een uniforme regeling. Uitzonderingsposities passen daar niet in omdat dit de rechtsgelijkheid niet bevordert. Ten aanzien van bijgebouwen binnen de bestemming Centrum dienen globaal dezelfde bepalingen te gelden als bij de bestemming Wonen. Voor de bestemming Wonen geldt momenteel een maximale oppervlakte van 60 m², waarbij niet meer dan 50 % van het perceel mag worden bebouwd. Voor de bestemming Centrum geldt een maximale oppervlakte van 20 m². Het verschil tussen 60 m² en 20 m² wordt te groot geacht.

Conclusie:

de bijgebouwenregeling behorende tot de bestemming Centrum wordt gelijkgesteld aan de bijgebouwenregeling opgenomen onder de bestemming Wonen. De regels zijn hiertoe aangepast.

**10. Sophia & Cees H. Provily, Cortgenehof 6, 2951 EV Alblasserdam
zienswijze (27 juli 2009)**

Hoewel ingeboekt op 10 augustus ligt het gezien de dagtekening in de rede te veronderstellen dat de zienswijze tijdig is ontvangen.

Reclamanten geven aan de bestemming met betrekking tot Cortgene 81 nadrukkelijk de enige juiste bestemming te vinden. Bij de aankoop van de woning heeft men destijds aan de directeur gemeentewerken de vraag gesteld of achter Cortgene 81 in de toekomst mogelijk nog bebouwing zou mogen plaatsvinden. Hierop werd geantwoord dat dit niet het geval zou zijn. Indien op de vraag positief zou zijn geantwoord zou men beslist niet tot aankoop hebben besloten.

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in bebouwingsmogelijkheden achter het pand Cortgene 81. Van de zienswijze wordt derhalve kennis genomen.

Conclusie:

de zienswijze leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

11. Onno Oostveen, namens de familie drs. H. Oostveen, Orteliusstraat 293-3, 1056 NX Amsterdam

Zienswijze (29 juli 2009)

Hoewel ingeboekt op 10 augustus ligt het gezien de dagtekening in de rede te veronderstellen dat de zienswijze tijdig is ontvangen.

Reclamant geeft aan niet akkoord te gaan met de bestemmingswijziging van perceel Cortgene 77. Met de reactie op de inspraakreactie is reclamant het niet eens. Gevraagd wordt de bouwbestemming te handhaven. In het vigerende bestemmingsplan heeft de kavel nog altijd een bouwbestemming. Uit foto's blijkt dat bebouwing van het perceel tot in ieder geval 1958 is terug te zien. Er is in 2000 reeds een bouwvergunning aangevraagd, die is afgewezen door de eis, dat er aansluitend gebouwd moet worden volgens het vigerende plan. Deze tegenstrijdigheid - van het bestemmen tot bouw en de uitleg van een bijzin die dat bouwen dan weer onmogelijk maakt, zal in het nieuwe bestemmingsplan opgeheven moeten worden. Gevraagd wordt waarom alleen het tuinpad tussen de kavels 71/75 en kavel 77 specifiek de bestemming 'tuin' heeft gekregen. Reclamant vertrouwt op continuering van het beleid van niet aaneengesloten lintbebouwing. Er is duidelijk sprake van precedentwerking. Verwezen wordt naar de brief van de bewoners / VVE van de Cortgenehof, waarin gezamenlijk de wens tot herbouw van Cortgene 77 te kennen wordt gegeven. Met de zienswijze wordt duidelijk gemaakt dat reclamant niet akkoord gaat met het feit dat de gemeente een bestemmingswijziging doorvoert van een kavel dat niet gemeentelijk, maar privaat eigendom is.

Reactie:

Niet de eis dat al dan niet aansluitend moet (kunnen) worden gebouwd is de reden geweest om niet tot inwilliging van het verzoek van de heer Oostveen om de woning te mogen herbouwen, over te gaan, maar het feit dat achter het dijklint de woningen aan het Cortgenehof zijn gebouwd. Een en ander is uiteengezet in de procedure van de geweigerde bouwvergunning. Toen de woning er nog stond (1958) waren de woningen aan het Cortgenehof er nog niet. De bouwaanvraag is niet afgewezen op grond van het feit dat niet aansluitend kon worden gebouwd. Het was slechts de constatering van de strijd met het vigerende bestemmingsplan. Vervolgens wordt, wanneer er strijd is geconstateerd met het bestemmingsplan, bekeken of vrijstelling van de strijdige bestemmingsplanbepaling kan worden verleend. De overweging waarop de gevraagde vrijstelling is geweigerd komt neer op het volgende: "de structuurvisie dijklint dient als belangrijk beleidskader en geeft aan dat het de voorkeur verdient tussen Cortgene 75-79 geen bouwinitiatief te staan, maar dit te ontwikkelen als brede groene entree naar het achterterrein met nieuwe woningen. De nieuwbouw aan de Cortgenehof heeft een wissel gelegd op de mogelijkheid en onmogelijkheid van de ruimte tussen het bouwvolume Cortgene 71-75 en 79". Door de heer Oostveen is beroep aangetekend tegen de

geweigerde vrijstelling en bouwvergunning. De rechtbank heeft op 21 januari 2004 het beroep van de heer Oostveen ongegrond verklaard. Door de heer Oostveen is destijds geen hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak van de rechtbank. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden, op grond waarvan een hernieuwd verzoek om de bouw van een woning in overweging zou moeten worden genomen.

Op de vraag waarom het tuin tuinpad tussen de kavels 71/75 en kavel 77 specifiek de bestemming Tuin heeft gekregen, kan worden geantwoord dat de woning kavel 77 haaks is gesitueerd op de dijk, en dat daarmee een voortuinsituatie is gecreëerd. Alle aanwezige voortuinen, niet alleen langs de Cortgene, maar in het gehele bestemmingsplangebied en die in de overige bestemmingsplannen, hebben de bestemming Tuin gekregen.

Conclusie:

de zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

12. M. van der Aar en N. van der Aar-Schouten, Cortgene 57, 2951 EB Alblasserdam
Zienswijze (29 juli 2009)

Hoewel ingeboekt op 10 augustus ligt het gezien de dagtekening in de rede te veronderstellen dat de zienswijze tijdig is ontvangen.

Deze zienswijze is identiek aan die onder 6.

De reactie en conclusie zijn eveneens identiek aan die onder 6.

13. T. Veenn en J.M. Kool, Cortgene 53-55, 2951 EB Alblasserdam
Zienswijze (29 juli 2009)

Hoewel ingeboekt op 10 augustus ligt het gezien de dagtekening in de rede te veronderstellen dat de zienswijze tijdig is ontvangen.

Deze zienswijze is identiek aan die onder 6.

De reactie en conclusie zijn eveneens identiek aan die onder 6.

14. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
Zienswijze (30 juli 2009)

Hoewel ingeboekt op 10 augustus ligt het gezien de dagtekening in de rede te veronderstellen dat de zienswijze tijdig is ontvangen.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het in het kader van het vooroverleg gegeven wateradvies is voldoende in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Reactie:

De gemeente heeft kennis genomen van de zienswijze van het Waterschap.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

CONCEPT

**NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG
EX ARTIKEL 10 BRO
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
CENTRUM**

GEMEENTE ALBLASSERDAM

Gemeente Allasserdam

**Nota inspraak en vooroverleg ex artikel 10 BRO
voorontwerpbestemmingsplan Centrum**

Colofon:

Opdrachtgever: Gemeente Allasserdam
Contactpersonen: mevr. C. Corbeau, dhr. M. Kleverwal

Product: Nota inspraak en vooroverleg artikel 10 BRO

Status product: Definitief maart 2009

Projectgegevens:

Allasserdam, maart 2009

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
I INLEIDING	1
II OVERZICHT RECLAMANTEN	2
III INSPRAAK- EN VOOROVERLEGREACTIES EN REACTIE VAN GEMEENTEWEGE	4
IV AMBTSHALVE AANPASSINGEN	15

I INLEIDING

Voor u ligt de nota inspraak en vooroverleg ex artikel 10 BRO van het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Alblasserdam.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 maart 2007 tot en met 20 april 2007 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens is het voorontwerpplan in vooroverleg toegezonden aan de besturen van het waterschap, omliggende gemeenten en diensten van het rijk en provincie die zijn betrokken bij het plan.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle reclamanten. Om hun reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere reclamant een nummer gekregen. De vooroverlegpartners worden onderscheiden door middel van een letteraanduiding.

In deel III komen de inhoud van de zienswijzen en reacties van gemeentewege aan de orde. Per reclamant worden opgenomen:

- Naam en adres van de reclamant.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze. Om naast de reclamanten ook de reacties te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)inspraakreactie een nummer gekregen. Bij de vooroverlegpartners geschiedt dat door middel van een letter.
- In de middelste kolom per zienswijze de reactie van gemeentewege hierop.
- In de rechterkolom is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het plan (aanvulling of aanpassing van de plantoelichting, planvoorschriften en/of plankaart).
- Wanneer in de rechterkolom het volgende teken is opgenomen: '-' heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het bestemmingsplan.

In deel IV van deze nota zijn de ambtshalve wijzigingen op het voorontwerp van het bestemmingsplan verwoord.

Verantwoording

De ingediende reacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Alle reacties zijn ontvankelijk. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

II OVERZICHT RECLAMANTEN

De volgende reclamanten hebben een inspraakreactie ingediend.

Nr.	Naam, adres, woonplaats	Datum indiening inspraakreactie/ datum binnenkomst bij gemeente
1	Manege Alblasserdam, Polderstraat 9, 2952 AK Alblasserdam	30 maart 2007/2 april 2007
2	Dhr. M.J. van Horssen, Oost-Kinderdijk 9, 2953 CJ Alblasserdam	30 maart 2007/ 4 april 2007
3	Mevr. K.E.A. Driessen, Dhr. G. Schuit, Mevr. K.J. Verwoert-van Willigen, Dhr. L. Verwoert, Mevr. I. Antheunissen-	2 april 2007/3 april 2007
4	Anneveld en dhr. J.J. Antheunissen, bewoners Haven 27, 33 en 39, 2951 GC Alblasserdam	
5	Dhr. W. van Horssen, Troelstrastraat 10, 2953 BM Alblasserdam	16 april 2007/18 april 2007
5	Dhr. L.H.J. Harleman, Dam 3, 2952 AB Alblasserdam, namens	19 april 2007/....
	H. de Ruiter, Dam 1	
	A.M. Besteman, Dam 19	
	W.J. Zanen, Dam 21	
	D. Soares, Dam 35	
	Dhr. Vlot, Dam 57	
	J.A. van der Werf, Dam 61	
	C.A. Leeuwis, Polderstraat 3	
6	Dhr. H. Oostveen (overleden), Cortgene 79, 2951 EB Alblasserdam (correspondentieadres mw. K. Oostveen,	19 april 2007/20 april 2007
	Heinzestraat 25/2, 1071 SL Amsterdam)	
7	Dhr. O. Ulusoy, J. de Wittstraat 53b, 2953 BH Alblasserdam	19 april 2007/...

De volgende instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend.

Nr.	Naam, adres, woonplaats	Datum indiening inspraakreactie/ datum binnenkomst bij gemeente
A B C D E F G	TenneT TSO B.V., Postbus 428, 6800 AS Arnhem Brandweer Alblasserdam, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam Monumentencommissie, p/a Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam Oasen NV, Postbus 122, 2800 AC Gouda Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel VROM-inspectie, Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag	6 maart 2007/7 maart 2007 12 april 2007/..... 19 april 2007/..... 20 april 2007/25 april 2007 24 april 2007/.... 7 mei 2007/9 mei 2007 3 augustus 2007/6 augustus 2007

III INSPRAAKREACTIES EN REACTIE VAN GEMEENTEWEGE

Verkorte weergave inspraakreactie	Reactie gemeente	Conclusie
<p>1. Manege Alblasserdam, Polderstraat 9, 2952 AK Alblasserdam</p> <p>a. verzoekt de verleende bouwvergunning no. 20060073 (verleend op 23 januari 2007) op te nemen in het plan. b. geeft aan dat de lichtmasten die zijn geïnstalleerd bij de buitenbak een hoogte hebben van 8 meter</p>	<p>a. de verleende bouwvergunning wordt ingepast; b. de bestaande hoogte van de lichtmasten bij de buitenbak zal worden ingepast.</p>	<p>a. Het bouwplan wordt ingepast in het bestemmingsplan (plankaart en regels); b. De toegestane hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in de regels wordt aangepast.</p>
<p>2. Dhr. M.J. van Horssen, Oost-Kinderdijk 9, 2953 CJ Alblasserdam</p> <p>a. verzoekt de loods c.q. garage achter het pand Cortgene 65 als zodanig te bestemmen; b. geeft aan dat Cortgene 81 een kantoorfunctie heeft gekregen. c. geeft aan dat de lintbebouwing naast Cortgene 81 kan worden doorgezet; d. geeft aan dat achter Cortgene 81 het bouwlint van het Cortgenehof kan worden doorgezet.</p>	<p>a. de loods is, gelet op de begripsbepalingen, aangemerkt als bijgebouw en staat op gronden waar bijgebouwen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan bevat nergens bijgebouwen die als zodanig zijn bestemd. In de ondergrond van de plankaart zijn bestaande bijgebouwen opgenomen. In de regels is een bepaling opgenomen dat bestaande bijgebouwen die met vergunning zijn gerealiseerd en afwijken van de maximale afmetingen die het bestemmingsplan toestaat, zijn geformaliseerd. b. Gelet op het feit dat er inmiddels sprake is van een (zelfstandige) kantoorfunctie en deze functie past binnen de bestemming Gemengd wordt voorgesteld deze bestemming, welke aanwezig is langs de Cortgene, door te trekken tot en met het pand Cortgene 81; c. In de Ruimtelijke Visie (2005-2015), die mede als onderlegger van het bestemmingsplan fungeert, wordt</p>	<p>a. De regels zijn aangepast. b. De plankaart wordt gewijzigd in die zin dat de panden Cortgene 79 en Cortgene 81 de bestemming "Gemengd" krijgen in plaats van "Wonen". c. '-' d. Voor het ingediende verzoek wordt separaat een planologische procedure gevolgd.</p>

Verkorte weergave inspraakreactie	Reactie gemeente	Conclusie
	<p>uitgesproken dat de groenstructuur in het stedelijk gebied verder versterkt zou moeten worden. Een aantasting van die groenstructuur door het toevoegen van een bouwvlak is dan ook niet wenselijk. Daarenboven zou het (nieuwe) bouwvlak in de primaire waterkering worden gelegd als ook dichtbij de kruising Cortgene-Blokweerweg. Dat wordt mede vanuit verkeersveiligheidsoogpunt niet wenselijk geacht. De groenstrook waar reclamant het over heeft, heeft daarom de bestemming groen en primaire waterkering. Op basis van het bovengenoemde gemeentelijk beleid is het niet wenselijk er een bouwmogelijkheid te creëren;</p> <p>d. Zowel uit stedenbouwkundig als verkeerstechnisch oogpunt wordt het niet wenselijk geacht om achter het woonlint aan de dijk een tweede lint te creëren (structuurvisie Dijklint). De Cortgenehof wordt als een afgerond ontwerp gezien waaraan verdere uitbreiding niet gewenst is. Ontsluiting aan de zijde van de Blokweerweg is uit verkeerstechnisch oogpunt ongewenst. Het ingediende verzoek van de heer Van Horssen biedt wegens het ontbreken van de bijbehorende onderzoeken en de ongewisse uitkomst van de procedure, onvoldoende houvast voor een directe bestemming in het bestemmingsplan. Voor het ingediende verzoek wordt een aparte procedure gevolgd.</p>	
<p>3. Mevr. K.E.A. Driessen, Dhr. G. Schuit, Mevr. K.J. Verwoert-van Willigen, Dhr. L. Verwoert, Mevr. I. Antheunissen-Anneveld en dhr. J.J. Antheunissen, bewoners Haven 27, 33 en 39, 2951 GC Alblasserdam</p>	<p>a. Voor het bouwplan is een vrijstellingsprocedure gevolgd, die heeft geleid tot een vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning d.d. 19 december 2007. In het kader van de vrijstellings- en vergunningenprocedure zijn</p>	<p>a. – b. – c. –</p>

Verkorte weergave inspraakreactie	Reactie gemeente	Conclusie
<p>a. Reclamanten zijn tegen vergroting van het aantal woningen van het project Cortgene/Haven met 20%;</p> <p>b. Reclamanten zijn tegen verhoging van het aantal bouwlagen van drie naar vier;</p> <p>c. Reclamanten zijn tegen de aanleg van parkeerplaatsen aan de Haven.</p> <p>Door de wijzigingen wordt het uitzicht beperkt en de aanleg van parkeerplaatsen is een aantasting van de privacy. Tevens negatieve gevolgen voor het woon-en leefklimaat.</p>	<p>zienswijzen en vervolgens bezwaren ingediend, die hebben geleid tot een uitspraak van de rechtbank. De uitspraak van de rechtbank heeft geresulteerd in een nieuwe beslissing op het bezwaar. Er is een nieuwe ruimtelijke onderbouwing opgesteld (28 augustus 2008), waarbij nader is ingegaan op de door de rechtbank aangedragen onvolkomenheden in de voorgaande onderbouwing met betrekking tot parkeren, beoogde functies en luchtkwaliteit.</p> <p>b. Zie onder a.</p> <p>c. Zie onder a.</p>	
<p>4. Dhr. W. van Horssen, Troelstrastraat 10, 2953 BM Alblasserdam</p> <p>Reclamant vraagt de mogelijkheid voor het bouwen van een woning op genoemd perceel naast de Cortgenehof in te passen. In het voorontwerp is wel een woonbestemming opgenomen maar geen bouwblok.</p>	<p>Zie hetgeen is gesteld is onder 2.d.</p>	
<p>5. Dhr. L.H.J. Harleman, Dam 3, 2952 AB Alblasserdam</p> <p>Reclamant geeft aan dat een aantal percelen gelegen aan de Dam de bestemming "Centrum" krijgen. Een van de doeleinden is Horeca. Dit geldt onder meer voor het pand Dam 41, waar momenteel café en partycentrum De Abdij is gevestigd. De locatie is er niet voor geschikt. Dit levert gevaarlijke situaties op en daarnaast ondervindt men als omwonenden veel overlast in de vorm van parkeren, fietsen, geluid en openbare orde. Het woongenot wordt ernstig aangetast</p>	<p>De heer Harleman heeft een zienswijze ingediend tegen de gevoerde vrijstellingsprocedure om het perceel Dam 41 als cafe/partycentrum te mogen gebruiken. Bij besluit van 26 november 2007, verzonden 7 december 2007 hebben burgemeester en wethouders vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan "Herbouwplan 1940" in het kader van het gebruik van het pand als cafe/partycentrum. In het kader van de vrijstellings- en vergunningenprocedure zijn gelijklopende zienswijzen ingediend. Deze zijn behandeld in de nota van beantwoording zienswijzen Dam 41. Deze nota is als bijlage 2</p>	

Verkorte weergave inspraakreactie	Reactie gemeente	Conclusie
	opgenomen. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt naar de nota van beantwoording zienswijzen verwezen	
<p>6. Dhr. H. Oostveen / erven Oostveen, Cortgene 79, 2951 EB Alblasserdam</p> <p>Reclamant wenst het gebied Cortgene 77 te bebouwen. De gemeente staat immers invulling van de gaten voor</p>	<p>Reclamant wenst het gebied Cortgene 77 te bebouwen. Daartoe is reeds eerder een bouwaanvraag ontvangen. In december 2002 is een verzoek om vrijstelling door de gemeenteraad geweigerd op verkeerskundige en stedenbouwkundige aspecten. Als gevolg van de geweigerde vrijstelling is gevraagde bouwvergunning tevens geweigerd. De Rechtbank heeft in de uitspraak van 21 januari 2005 aangegeven dat de beslissing van de gemeenteraad niet kennelijk onredelijk is. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden.</p>	-
<p>7. Dhr. O. Ulusoy, J. de Wittstraat 53b, 2953 BH Alblasserdam</p> <p>Reclamant wenst een Italiaans restaurant te vestigen aan de Plantageweg 11, waar de bestemming "gemengde doeleinden" wordt voorgestaan, die horeca niet mogelijk maakt.</p>	<p>Doelstelling is, mede met dit bestemmingsplan, horeca-activiteiten en centrumontwikkelingen te concentreren rond de haven. Dit met het oog op de herontwikkeling van het gebied Haven-Zuid waarbij dan een aantal centrum- en toeristisch-recreatieve functies geacommodeerd kunnen worden.</p> <p>Voorgesteld wordt om een onderscheid te maken tussen de bestemming "centrum", waarbinnen horeca bij recht is toegestaan en de bestemming "gemengd", waarbinnen horeca niet bij recht is toegestaan. Dit om een overgangsgebied te creëren van het centrum naar de erachter gelegen rustige woonwijk.</p> <p>Het pand heeft Plantageweg is inmiddels door een andere ondernemer in gebruik genomen.</p>	-

Verkorte weergave vooroverlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
<p>A. TenneT TSO B.V., Postbus 428, 6800 AS Arnhem</p> <p>TenneT stelt vast dat het geen eigendommen heeft in het plangebied.</p>	-	-
<p>B. Brandweer Alblasserdam, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam</p> <p>De volgende opmerkingen worden geplaatst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Paragraaf 6.4, pagina 23, onder het kopje "Infrastructuur", "A15 en Grote Beer", tweede tekstblok: "Medio september 2006 komt het rijk..... In het najaar van 2006 vindt overleg plaats.....". Dit tekstblok is verouderd. De voorstellen over het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen zijn er al. Dit tekstblok kan up to date gemaakt worden aan de laatste ontwikkelingen. 2. Paragraaf 6.4, pagina 23, onder het kopje "Infrastructuur", "Rivier de Noord". De tekst gaat alleen uit van de "risicoatlas water". Maar naast de risicoatlas is er bijvoorbeeld ook nog het "Toetsingskader ruimtelijke ontwikkeling langs hoofdvaarwegen" van Rijkswaterstaat. Dit toetsingskader gaat uit van een bebouwingsvrije zone langs De Noord van 20 meter. Daarmee zijn er dus wel belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Deze zouden in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Het bewuste toetsingskader is bijgevoegd. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De tekst van de toelichting zal worden aangepast aan de laatste stand van zaken en inzichten over dit betreffende onderwerp. 2. Een uitleg over het toetsingskader van Rijkswaterstaat (Toetsingskader ruimtelijke ontwikkeling langs hoofdvaarwegen) zal worden ingepast in de toelichting. Een en ander zal ook worden vermeld onder het hoofdstuk Beleid – Rijk. Regels en eventueel plankaart worden waar nodig uitgebreid en aangepast 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De toelichting wordt betreffende dit onderwerp aangepast en aangevuld. 2. Het toetsingskader van Rijkswaterstaat (Toetsingskader ruimtelijke ontwikkeling langs hoofdvaarwegen) zal worden ingepast. Toelichting, planregels en plankaart worden waar nodig uitgebreid en aangepast.
<p>C. Monumentencommissie, p/a Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam</p> <p>De commissie merkt op dat een aantal aspecten rechtstreeks door de secretaris zijn kortgesloten</p>	<p>De opmerkingen van de commissie zijn aangemerkt als ambtshalve opmerkingen en worden in paragraaf IV van deze notitie voor zover als mogelijk behandeld en verwerkt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ' ' 2. ' ' 3. ' '

Verkorte weergave vooroverlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
<p>door middel van een ambtelijke reactie. Deze worden in de reactie van de commissie verder niet besproken. De commissie plaatst verder de volgende opmerkingen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. artikel 23 b. (wijzigingsbevoegdheid 1) gestapelde bebouwing; is men geen voorstander van; men wenst eengezinswoningen in de bestaande structuur en aanpassing van de bepaling daarop; 2. artikel 23 c. (wijzigingsbevoegdheid 2) de commissie acht het zeer ongewenst om geen bepaling op te nemen met betrekking tot massa, hoogte etc.; 3. de commissie heeft bezwaar tegen de omvang van het bebouwingsvlak (centrum) op het punt Cortgene/Havenstraat; de bebouwing ruikt te veel op in de richting van het gemeentehuis en doet afbreuk aan de pleinwerking rond het gemeentehuis; nog belangrijker is dat de commissie er voorstander van is dat de zichtrelatie tussen de stoep naast bos Rijkee (met aan weerszijden beschermde monumenten) enerzijds en het rivierfront anderzijds, intact blijft. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Artikel 23b voorziet in de mogelijkheid van wijziging van het bestaande gebruik van het schoolgebouw naar woningbouw. Gedacht wordt aan appartementen die in het bestaande gebouw worden ingepast. Uitgangspunt is dat het bestaande gebouw wordt gehandhaafd. Appartementen worden geschaard onder de aanduiding gestapelde bouw en onderscheiden zich derhalve van eengezinswoningen. Een aanpassing van het plan wordt niet nodig geacht. 2. De wijzigingsbevoegdheid is geschrapt; 3. Ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en Woonwerf Verolme is het bedoelde bebouwingsvlak verkleind. Overigens schermde de nieuwbouw van het sociaal-cultureel centrum "Landvast" het zicht vanaf de stoep naast Bos Rijkee op het rivierfront totaal af. Een verdere aanpassing van het plan wordt niet nodig geacht. 	
<p>D. Oasen NV, Postbus 122, 2800 AC Gouda</p> <p>Door het plangebied lopen diverse distributieleidingen van Oasen. Op bijgevoegde leidingtekening is weergegeven waar de leidingen zich bevinden. Verzocht wordt rekening te houden met deze waterleidingen en ze op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Er wordt een verschil gemaakt tussen distributieleidingen en (hoofd)watertransportleidingen. Distributieleidingen worden, onder meer vanwege de leesbaarheid van de kaart) niet aangegeven. Deze leidingen vallen veelal samen met de bestemmingen verkeer en/of verkeer-verblijf. Hoofdwatertransportleidingen krijgen daarentegen een dubbelbestemming, als die zich in het plangebied bevinden. Voorgesteld wordt om onder de doeleindenomschrijving van de betrokken bestemmingen het doeleind "nutsvoorzieningen" toe te voegen. Die</p>	<p>Binnen de betrokken bestemmingen (vnl. "verkeer", "verkeer-verblijf") worden nutsvoorzieningen toegestaan.</p>

Verkorte weergave vooroverlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
	toevoeging, in combinatie met het feit dat de leidingen zijn gelegen in openbaar gebied, dient te voorzien in een voldoende beschermende werking.	
<p>E. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel</p> <p>Het Waterschap plaatst de volgende opmerkingen bij het plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De benamingen Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden en het Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden zijn niet meer actueel; 2. In paragraaf 6.6. (riolering en waterhuishouding) zijn de bekende thema's niet volledig behandeld; De waterparagraaf completeren met gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan Alblasserdam; 3. In artikel 17 (Water) van de planvoorschriften is onder 17.1.e en 17.1.f. aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor "groenvoorzieningen" en "voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen en duikers". Het waterschap ziet dit echter als secundaire bestemmingen en adviseert dit als zodanig aan te geven in de voorschriften; Tevens wordt geadviseerd onder paragraaf 17.2 "bouwvoorschriften" aan te geven dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Voor de overige bouwwerken wordt geadviseerd een vrijstellingsbepaling op te nemen. 4. Op de plankaart ontbreekt de bestemming "waterkering (dubbelbestemming) voor de beschermingszones van de regionale waterkeringen langs de Alblas. Verder wordt geconstateerd dat de primaire waterkering niet overal het goede tracé volgt 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De benamingen Hoogheemraadschap cs en Zuiveringsschap cs zullen worden gewijzigd in Waterschap Rivierenland. Plantoelichting en indien nodig de planregels worden hierop aangepast. 2. De bevindingen cq conclusies van het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan Alblasserdam zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan. De in de reactie genoemde thema's en aspecten worden waar nodig aangevuld en/of toegevoegd. Hiermee wordt de waterparagraaf gecompleteerd; 3. De gemeente acht het positief dat het waterschap meedenkt over de inhoud van de planregels. Het door het Waterschap overlegde modelvoorschrift is beoordeeld en dat heeft geleid tot regels zoals die uiteindelijk zijn opgenomen. 4. De gegevens zijn opgevraagd bij het waterschap en zullen als zodanig worden verwerkt in het bestemmingsplan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Plantoelichting en planregels worden aangepast aan de naam: Waterschap Rivierenland; 2. De plantoelichting wordt aangevuld met de conclusies uit het gemeentelijk rioleringsplan en gemeentelijk waterplan. De thema's en aspecten worden aangevuld en/of toegevoegd; 3. De regels met betrekking tot de bestemming zijn aangepast. 4. Zowel de primaire waterkering als de regionale waterkeringen zullen voor zover mogelijk op de plankaart worden opgenomen.

Verkorte weergave vooroverlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
<p data-bbox="165 200 743 257">F. VROM-inspectie, Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam</p> <p data-bbox="165 288 743 382">VROM Inspectie en Rijkswaterstaat geven in het kader van de sturingsfilosofie één gezamenlijke rijksreactie op het bestemmingsplan.</p> <ol data-bbox="165 413 743 1103" style="list-style-type: none"> 1. Op het gebied van externe veiligheid wordt geadviseerd om de verkoop van LPG uit te sluiten bij het in het plangebied aanwezige verkooppunt motorbrandstoffen. 2. Voorgesteld wordt om in het kader van externe veiligheid vooruit te lopen op (naar verwachting) nieuwe normen voor rivier de Noord. De vrijwaringszone langs de Noord zou daarmee op 25 m liggen i.p.v. de nu gehanteerde 20 meter. 3. Ingevolge de Beleidslijn grote rivieren geldt voor rivier de Noord een bergend regime. Dit is onvoldoende doorvertaald in de planvoorschriften. De Inspectie en Rijkswaterstaat doen in hun reactie een tekstvoorstel. 4. Met betrekking tot de in het plangebied aanwezige Rietgors acht Rijkswaterstaat het aannemelijk dat een aanlegvergunning kan worden verkregen voor het saneren van de vervuilde bovenlaag; 5. Rijkswaterstaat wenst bij de watertoets betrokken te worden. 	<ol data-bbox="779 200 1352 1382" style="list-style-type: none"> 1. Mede vanuit het oogpunt van externe veiligheid vindt er momenteel binnen het plangebied geen verkoop van LPG-brandstoffen plaats. Het expliciet uitsluiten van deze mogelijkheid stuit niet op bezwaren. 2. Het nu al rekening houden met normen die naar verwachting gaan gelden, stuit in die zin op bezwaren dat geprojecteerde woonbebouwing op het voormalige Verolmeterrein niet mogelijk is. Deze woonbebouwing is thans mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan aldaar. Het wordt ongewenst geacht om dit, relatief klein, deel van de bebouwing onder een overgangsregime te brengen. Voorgesteld wordt om de 20 meter lijn ter plaatse van dit gebouw te handhaven en elders op 25 meter te leggen; 3. Binnen het plangebied gelden twee regimes: een stroomvoerend regime en een bergend regime. Met betrekking tot het bergend regime heeft de gemeente een reactie (brief 18 september 2007, ons kenmerk 1245, kenmerk RWS DGW/GF 2007/1004) verstuurd waarin is aangegeven dat zich binnen dat regime een groot aantal pijplijnprojecten bevinden. Deze gebieden dienen onder het artikel 2a Wbr (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) stelsel te worden gebracht. Verder wordt geconstateerd dat in Alblasserdam absoluut geen mogelijkheden tot compensatie aanwezig zijn. Gemeente is van mening dat reeds nu wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de reactie van Rijkswaterstaat en vraagt zich of opname van de overlegde passage in de voorschriften noodzakelijk is. Voorgesteld wordt om in de plantoelichting meer 	<ol data-bbox="1384 555 1942 1041" style="list-style-type: none"> 1. De artikelen met betrekking tot de bestemmingen "Centrum" en "Verkeer- en Verblijf" worden aangepast in die zin dat verkoop van LPG ter plaatse van de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen toegestaan expliciet wordt uitgesloten; 2. De plankaart wordt aangepast waarbij de aanduiding bebouwingsvrije zone 25 meter breed wordt. Daar waar het bouwblok van het appartementencomplex door deze lijn heen steekt wordt de bebouwingsvrije zone op 20 meter gehandhaafd. 3. In de plantoelichting wordt de passage over de Beleidslijn grote rivieren aangevuld. 4. - 5. De waterparagraaf wordt uitgebreid.

Verkorte weergave vooroverlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
	<p>aandacht te schenken aan de Beleidslijn Grote Rivieren.</p> <p>Bij besluit van 13 december 2007 heeft de Staatssecretaris van het ministerie van Verkeer en Waterstaat conform artikel 9 aanhef en onder b Beleidsregels grote rivieren activiteiten en locaties aangewezen, waarop de Beleidsregels niet van toepassing zijn. De door de gemeente aangedragen activiteiten en locaties Mercon-Kloosterrein, Alblasserwerf, Cortgene-Haven, Haven-Zuid, Polder Nieuwland zijn in dit besluit opgenomen. Voor deze projecten zal nog wel een Wbr-vergunning vereist zijn, maar hoeft de Beleidslijn grote rivieren niet als beoordelingskader te worden toegepast.</p> <p>4. Gemeente acht het aannemelijk dat de benodigde aanlegvergunning zal worden verleend.</p> <p>5. Het Bestemmingsplan "Centrum" kent nadrukkelijk een beheersmatig karakter. Ontwikkelingen binnen het plangebied worden in overleg met het Waterschap en zo nodig Rijkswaterstaat nader vorm gegeven. Voor het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld en vindt overleg met de waterbeheerders plaats. In die zin wordt er invulling gegeven aan de watertoets. De waterparagraaf zal, mede gelet op de reactie van het Waterschap Rivierenland (zie reactie onder E) verder vorm worden gegeven. De waterbeheerders worden van de voortgang van het plan op de hoogte gehouden</p>	
<p>G. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag</p> <p>1. Archeologie; ter bescherming van archeologische sporen dient het plan een</p>	<p>1. In de betreffende voorschriften zal een regeling worden opgenomen die in een passende bescherming van archeologische waarden voorziet. De plantoelichting wordt aangevuld met de resultaten van</p>	<p>1. In de betreffende regels zal een regeling worden opgenomen dat in een passende bescherming van archeologische waarden voorziet. De plantoelichting wordt aangevuld met de resultaten van archeologische</p>

Verkorte weergave vooroverlegreactie	Reactie gemeente	Conclusie
<p>juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief;</p> <p>2. Geluidskwaliteit: in verband met nieuwe woningen dienen hogere grenswaarden industrielawaai en wegverkeerslawaai te worden vastgesteld;</p> <p>3. Geluidskwaliteit: de zonegrens industrieterrein en de 50 dB(A) contour dienen correct te worden weergegeven op de plankaart;</p> <p>4. Milieuzonering; deze dient nog te worden toegevoegd;</p> <p>5. Water; de waterparagraaf wordt als ontoereikend beoordeeld. De in de nota Regels voor Ruimte genoemde elementen moeten worden uitgewerkt en er moet meer aandacht zijn voor de beleidslijn grote rivieren. Behalve met de waterbeheerders dient er ook contact te zijn met de provincie in het kader van het programma waterveiligheid. In de toelichting aangeven op welke wijze het wateradvies is vertaald naar plankaart en voorschriften;</p> <p>6. Financieel-economische aspecten; De uitvoerbaarheid van het plan dient door de gemeenteraad aangetoond te worden.</p>	<p>archeologische onderzoeken.</p> <p>2. Indien en voor zover er sprake zou zijn van nieuwe woningen waar een hogere grenswaardenprocedure noodzakelijk is, dan zal deze voor vaststelling van het plan doorlopen zijn; Voor de woningen ter plaatse van Cortgene 0 is op 19 december 2007 voor 14 woningen een hogere waarde verleend.</p> <p>3. De zonegrens alsmede de 50 dB(A)contour dienen correct te worden weergegeven. De plankaart zal hierop worden aangepast.</p> <p>4. De milieuparagraaf zal nogmaals bezien worden. Daarnaast wordt een staat van bedrijfsactiviteiten als bijlage toegevoegd aan het plan.</p> <p>5. De waterparagraaf zal worden gecontroleerd en waar nodig aangevuld worden. Het in de Nota Regels voor Ruimte gestelde zal daarbij gerespecteerd worden. Zodra de waterparagraaf in onze optiek voldoende informatie bevat en voldoet aan het gestelde, zal deze worden voorgelegd aan de waterbeheerders en de provincie.</p> <p>6. In het bestemmingsplan zal, naast een paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid, aandacht worden geschonken aan de economische uitvoerbaarheid. Op deze plek wordt geconstateerd dat het plan in overwegende mate een beheersmatig karakter heeft. Daar waar sprake is van (verwachte) ontwikkelingen zal de economische uitvoerbaarheid punt van aandacht zijn.</p>	<p>onderzoeken.</p> <p>2. --</p> <p>3. Op de plankaart zullen zonegrens en 50 dB(A)contour correct worden weergegeven.</p> <p>4. De milieuzonering zal worden toegevoegd. Bijlage bedrijfsactiviteiten</p> <p>5. De waterparagraaf wordt uitgebreid. Bijzondere aandacht zal uitgaan naar de wijze waarop het wateradvies is vertaald naar regels en plankaart.</p> <p>6. Aan het plan zal een economische paragraaf worden toegevoegd.</p>

IV AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Hieronder zijn kort de ambtshalve wijzigingen opgenomen:

Algemeen

1. Het plan zal voldoen aan de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen).
2. In verband met de Grexwet zijn ontwikkelingen die nog niet voldoende concreet zijn geschrapt wegens het ontbreken van een overeenkomst/exploitatieplan.
3. consequenties lijst mip panden (zie standaard regels sloopvergunningenstelsel)

T.a.v. de toelichting:

Tekstuele aanpassingen

Wipmolen (huidig) adres veranderen Corn. Smitstraat in Zeevaartschoollaan.

Inhoudelijke aanpassingen

1. Structuurvisie detailhandel Albiasserdam 2004 toevoegen aan beleid;
2. Verwerking van de resultaten van de hogere grenswaardenprocedure ter zake het bouwplan langs de Haven (nabij Grote Kerk); Op 19 december 2007 is voor vrijstelling, bouwvergunning en "hogere waarde" verleend voor 14 woningen;
3. water: wateradvies integraal opnemen als bijlage;
4. milieuzonering toevoegen;
5. aandacht voor gemeentelijke monumenten en mip-panden.

T.a.v. de regels (voorheen voorschriften):

Tekstuele aanpassingen:

de regels zijn aangepast aan de standaard

Inhoudelijke aanpassingen

Horeca-indeling opnemen

Toevoegen aan de bestemming bedrijf dat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Manege: toevoegen dat aan de functie gebonden kantoren en horeca is toegestaan.

Water: aanlegvergunning toegevoegd

Waarde-Archeologie aangepast
Hardheidsclausule opgenomen

T.a.v. de plankaart:

kaart aanpassen aan de standaardregels;

Inhoudelijke aanpassingen

- **Aanpassing van de plangrenzen:**
 - De panden aan het Zuiderstek en de achterliggende parkeerplaats niet langer onderdeel laten zijn van het plangebied Centrum. Dit in verband met opname van bedoeld gebied in het bestemmingsplan Haven-Zuid; woningen Kerkstraat gaan naar bestemmingsplan Kom.
 - De plangrenzen niet op de rand van de weg leggen maar op de as van de weg.

- **Verwerking op de plankaart van de volgende bouwplannen:**
 - Woongebouw langs de Haven (nabij de Grote Kerk);
 - Woongebouw de Hellingen (Verolmeterrein);
 - Bedrijfswoning palingvisser (Verolmeterrein) inclusief afmeermogelijkheid (toevoegen bestemming water);
 - Makadokop en Makadopatio (winkelcentrum Makado);
 - Polderstraat 9: Opslagschuur manege toevoegen en hoogte lichtmasten
 - wijzigingsbevoegdheid Zeevaartschoolaan verwijderd
 - gemeentewerf hoogte kantoor aanpassen

- **Verwerking op de plankaart van de volgende onvolkomenheden:**
 - kapsalon Polderstraat bestemmen; stoffeerderij in de Oranjestraat in plaats van detailhandel.
 - bij de sluis aan de kant van de Kerkstraat is geen water.
 - het pand Plantageweg 6 is geen horeca. Derhalve ook niet als zodanig aangeven;
 - camperplaats Landvast toegevoegd
 - De bijgebouwen bij de manege zijn deels garageboxen.
 - Aan het einde van de Vijverhof (nabij nr. 38) wordt water aangeduid. Het betreft echter Verkeer en verblijf.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Centrum	14
Artikel 5	Gemengd	16
Artikel 6	Groen	18
Artikel 7	Maatschappelijk	19
Artikel 8	Natuur	21
Artikel 9	Sport-Manege	22
Artikel 10	Tuin	24
Artikel 11	Verkeer	25
Artikel 12	Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 13	Water	27
Artikel 14	Wonen	29
Artikel 15	Waarde - Archeologie	32
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	35
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	37
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 18	Algemene bouwregels	37
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 20	Algemene ontheffingsregels	40
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 22	Algemene procedureregels	41
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	43
Artikel 23	Overgangsrecht	43
Artikel 24	Slotregel	44
Bijlage:	Staat van bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Alblasterdam.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

achtererf:

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn of in ieder geval achter het bouwvlak.

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

automatenhal: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfswoning:

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.

begane grond:

de bouwlaag, waarvan de vloer globaal is gelegen ter hoogte van het voor dat object geldende peil.

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

bestaand(e situatie):

- a t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- b t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bijzondere woonvormen:

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd voor meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

dakkapel:

doorbreking van het dakvlak waarbij geen verandering van de bouwhoogte optreedt.

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, met uitzondering van garagebedrijf, horeca en seksinrichtingen.

discotheek:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het geven van gelegenheid tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en –bemiddelingsbureaus.

evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, markten, concerten, sportmanifestaties e.d.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

galerie:

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

gebouw:

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

geluidsgevoelige functies:

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

gesloten bebouwing:

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen.

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

halfopen bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; In dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:

a horeca, categorie 1:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

b horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd worden en (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, partycentrum, zaalverhuur;

c horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning);

d horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen, hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

kampeermiddelen:

- a een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

kantoor- en/of praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen voor sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

Milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

Monumentenwet:

wet van 23 december 1988, Stb. 638, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 563 (Wet van 18 december 2008 in verband met onder meer beperking van de ministeriële adviesplicht bij aanvragen om een monumentenvergunning).

nevengeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

onderkomen:

voor verblijf van de mens geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

ontspanning en vermaak:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder podiumkunsten en bioscopen, musea, toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra, met uitzondering van seksinrichtingen, casino's en feestzalenverhuur.

open bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen.

plangrens:

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

productiegebonden detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitutee/prostituée tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

risicovolle inrichtingen:

vuurwerkinrichtingen, inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en als bedoeld in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele diensten worden verleend, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b een seksbioscoop of sekstheater;
- c een seksautomatenhal;
- d een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd.

stedelijk gebied:

het gebied van een gemeente gelegen binnen de bebouwde kom conform de Wegenverkeerswet en/of binnen de in het streekplan aangegeven verstedelijkingscontour.

straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d afvalinzamelsystemen.

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het ver-lengde daarvan.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebou-wing is georiënteerd.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

het brutovloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van gebouwen, kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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, met dien verstande dat van de goot- of het boeiboord van een dakkapel, dan wel van een dakopbouw wordt uitgegaan:

- a indien dakkapellen binnen 1 m uit de voor- of achtergevel van het gebouw zijn gelegen en waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan:
 - 1 50% van de gevelbreedte indien deze aan de voorzijde is gelegen;
 - 2 2/3 van de gevelbreedte indien deze aan de achterzijde is gelegen;
- b indien de gezamenlijke breedte van dakopbouwen meer bedraagt dan:
 - 1 50% van de gevelbreedte indien deze aan de voorzijde is gelegen;
 - 2 2/3 van de gevelbreedte indien deze aan de achterzijde is gelegen.

de hoogte eerste bouwlaag:

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

de inhoud van een bouwwerk:

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

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.

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.

peil:

- a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,2 m;
- b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, vermeerderd met 0,2 m;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;
- d voor bouwwerken gebouwd ter plaatse van een aanduiding bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - oriëntatie peil': de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de grens van het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-oriëntatie peil' vermeerderd met 0,2 m;
- e in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,2 m.

verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief etalageruimte(n), ten behoeve van detailhandel.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals aangegeven in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten), met uitzondering van:
 - risicovolle inrichtingen;
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - horeca;
 - zelfstandige kantoren;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf 1' voor een garagebedrijf en opslag en uitstalling ten behoeve van het garagebedrijf;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf 2' voor:
 - een garagebedrijf en opslag en uitstalling ten behoeve van het garagebedrijf;
 - detailhandel in en reparatie van watersportartikelen en boten en opslag en uitstalling ten behoeve van de detailhandel in en reparatie van watersportartikelen en boten;
 - detailhandel ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
 - een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d bedrijfsgebonden kantoren;
- e productiegebonden detailhandel;
- f ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- g paden en wegen;
- h bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
- i tuinen en erven;
- j groenvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf 1' en 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf 2' luifels buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een diepte van maximaal 3 m;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m, tenzij een goothoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';

- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m, tenzij een bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

3.2.2 Bijgebouwen

- a bijgebouwen bij bedrijfswoningen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a buiten het bouwvlak maximaal 20 m² aan gebouwen mag worden gebouwd mits:
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- d 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 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - voor het overige 2 m;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel, niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a de functies genoemd onder lid 3.1 mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de onderliggende bouwlagen, tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken;
- b het is verboden de gronden en bouwwerken anders te gebruiken dan ten behoeve van bedrijven dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de milieucategorieën 1 en 2;
- c het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bepaalde in lid 3.3 om:

- a bedrijfsactiviteiten toe te staan met milieucategorie 3; indien de betreffende bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de toegelaten milieucategorieën;

- b bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet genoemd zijn in milieucategorie 1 of 2; indien de betreffende bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de toegelaten milieucategorieën.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b horeca in categorie 1;
- c horeca in categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- d kantoren, banken en praktijkruimten;
- e dienstverlenende bedrijven;
- f maatschappelijke voorzieningen;
- g lichte bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2, zoals aangegeven in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten);
- h wonen;
- i aan-huis-verbonden beroepen;
- j ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- k aan de functies onder a tot en met i gebonden parkeervoorzieningen;
- l ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een parkeerkelder;
- m groenvoorzieningen en water;
- n paden en wegen;
- o erven en tuinen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd;
- b de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m, tenzij een goothoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' of het gestelde onder d;
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m, tenzij een bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' of het gestelde onder d;
- d in afwijking van het gestelde onder b en c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende bouwregels' de goot- en bouwhoogte van de zuidoostgevel niet meer mag bedragen dan 15 m en overwegend geleidelijk oplopen tot niet meer dan 24 m ter hoogte van de noordwestgevel van de betreffende bebouwing.

4.2.2 Bijgebouwen

- a bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c 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 het hoofdgebouw) 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;

- d de bouwhoogte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e 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.

4.2.3 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - voor het overige 2 m;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel, niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De functies als genoemd in lid 1 sub a tot en met g mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de onderliggende bouwlagen.
- b Het is verboden de gronden te gebruiken voor een seksinrichting.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca in categorie 1;
- c kantoren, banken en praktijkruimten;
- d dienstverlenende bedrijven;
- e maatschappelijke voorzieningen;
- f lichte bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2, zoals aangegeven in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten);
- g aan de functies onder a tot en met f gebonden parkeervoorzieningen;
- h wonen;
- i aan-huis-verbonden beroepen;
- j ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor de stalling van voertuigen dan wel voor huishoudelijke opslagruimte (garagebox);
- k groenvoorzieningen en water;
- l erven en tuinen;
- m paden en wegen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd;
- b de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m, tenzij een goothoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m, tenzij een bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

5.2.2 Bijgebouwen

- a bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c 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 het hoofdgebouw) 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;
- d de bouwhoogte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e 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.

5.2.3 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - voor het overige 2 m;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel, niet meer mag bedragen dan 3 m.

5.2.4 Garageboxen

- a garageboxen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b de inhoud per garagebox niet meer mag bedragen dan 50 m³;
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 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.
 - Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b De functies als genoemd onder lid 5.1 mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de onderliggende bouwlagen, tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken.
- c Het is verboden de gronden te gebruiken voor een seksinrichting.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen en water;
- b speelvoorzieningen;
- c paden;
- d voorzieningen voor langzaamverkeer;
- e kunstwerken, beeldende kunst;
- f nutsvoorzieningen;
- g straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 Gebouwen

binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b aan de functie als bedoeld onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- c aan de functie als bedoeld onder a ondergeschikte horecavoorzieningen;
- d groenvoorzieningen en water;
- e tuinen en erven;
- f paden en wegen.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd, met dien verstande dat balkons tot een maximale diepte van 2 m en bordessen, trappartijen en luifels tot een diepte van maximaal 3 m buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m, tenzij een goothoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m, tenzij een bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

7.2.2 Bijgebouwen

- a bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a buiten het bouwvlak maximaal 20 m² aan gebouwen mag worden gebouwd mits:
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- d 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.

7.2.3 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - voor het overige 2 m;

- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel, niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de ontwikkeling van Rietgors;
- b water;
- c groenvoorzieningen en bermen;
- d signaleringsvoorzieningen scheepvaart;
- e oeverbeschoeiingen, keerwanden alsmede andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

8.2.1 Gebouwen

binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

8.2.2 Andere bouwwerken

de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m.

8.3 Aanlegvergunning

8.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de daarbij aangegeven deelgebieden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b het dempen van water;
- c het kappen en rooien van opstaand hout;
- d het aanplanten van bomen ten behoeve van de houtteelt;
- e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

8.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.1 bedoelde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 9 Sport-Manege

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport-Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a manege;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-paardenrijbak' tevens voor paardenrijbakken;
- c erven en verhardingen;
- d groenvoorzieningen en water;
- e ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor de stalling van voertuigen dan wel voor huishoudelijke opslagruimte (garagebox);
- f aan de functie onder a gebonden kantoren en horecavoorzieningen, tot een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 200 m².

9.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

9.2.1 Gebouwen

- a gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd;
- b de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m, tenzij een goothoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m, tenzij een bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

9.2.2 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - voor het overige 2 m;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 m;
- e de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel, niet meer mag bedragen dan 3 m.

9.2.3 Garageboxen

- a garageboxen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b de inhoud per garagebox niet meer mag bedragen dan 50 m³;
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de inrichting van de gronden geldt de volgende bepaling:

- a Een paardenrijbak mag uitsluitend worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-paardenrijbak'.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b parkeervoorzieningen, voor zover niet gelegen op gronden voor tussenwoningen;
- c groenvoorzieningen en water.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

10.2.1 Gebouwen

- a binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a aan de zij- en of voorgevel van een woning een erker of toegangsportaal mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat:
 - diepte gemeten uit de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2 m;
 - de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- c in afwijking van het bepaalde hiervoor geldt dat indien de afmetingen van bestaande erkers of toegangsportalen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen, de afmetingen van bestaande erkers of toegangsportalen de maximale afmetingen zijn.

10.2.2 Andere bouwwerken

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - voor het overige 2 m;
- b in afwijking van het bepaalde 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.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen volgens bestaand profiel;
- 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 straatmeubilair;
- h kunstwerken, beeldende kunst;
- i nutsvoorzieningen;
- j evenementen;
- k ambulante detailhandel.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

11.2.1 Gebouwen

binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

11.2.2 Andere bouwwerken

- a de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m;
- c de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen;
- b voet- en fietspaden;
- c ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- d ter plaatse van de aanduiding 'camperplaats' tevens voor de (tijdelijke) plaatsing van campers;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- h bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
- i speelvoorzieningen;
- j straatmeubilair;
- k kunstwerken, beeldende kunst;
- l nutsvoorzieningen;
- m evenementen;
- n ambulante detailhandel.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

12.2.1 Gebouwen

binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

12.2.2 Andere bouwwerken

- a de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m;
- c de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' in afwijking van het hiervoor bepaalde geen bouwwerken mogen worden gebouwd;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel' de bouwhoogte van de luifel/overkapping niet meer mag bedragen dan 4 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan, met dien verstande, dat:

- a het verkooppunt uitsluitend is toegestaan in een functionele relatie met het garagebedrijf Polderstraat 9;
- b de oppervlakte van het verkooppunt, inclusief opstelplaatsen voor motorvoertuigen mag niet worden vergroot.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige en waterstaatkundige doeleinden;
- b voorzieningen voor vaarwateren en voor waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' voor een aanlegsteiger;
- d ter plaatse van de aanduiding 'brug' voor een brug;
- e ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' tevens voor een jacht- en pas-santenhaven';
- f ter plaatse van de aanduiding 'veerhaven' tevens voor een veerdiensthalte;

met daaraan ondergeschikt:

- g kunstwerken, bruggen voor langzaam verkeer;
- h overige voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i kunstwerken, beeldende kunst;
- j groenvoorzieningen;
- k recreatief medegebruik.

13.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

13.2.1 Gebouwen

- a binnen de bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a een gebouw ten behoeve van de jachthaven mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' en ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de bouwhoogte gemeten vanaf NAP niet meer mag bedragen dan 4,5 m.

13.2.2 Andere bouwwerken

- a de bouwhoogte van verkeerstekens voor de geleiding van de scheepvaart niet meer mag bedragen dan 7 m;
- b de bouwhoogte van kunstwerken, beeldende kunst niet meer mag bedragen dan 12 m;
- c de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2, mits:

- a het bouwwerken betreft ten dienste van de bestemming, zoals gemalen, steigers e.d. en
- b het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit niet onevenredig wordt aangetast en
- c vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder over de vraag of door de voorgenomen activiteit het belang van de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast en welke voorwaarden aan de ontheffing moeten worden gesteld.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Jachthaven

Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mag een jachthaven worden aangelegd.

13.3.2 Halte veerdienst

Ter plaatse van de aanduiding 'veerhaven' dan wel binnen een afstand van 100 m gemeten vanuit de aanduiding 'veerhaven' mag langs de kade van de rivier de Noord een veerdiensthalte worden aangelegd.

13.3.3 Aanleggen van schepen

Het is verboden om (woon)schepen aan te leggen. Uitgezonderd hiervan zijn de schepen welke deel uit maken van de bedrijfsvoering van een zoetwaterbedrijf en ten behoeve van de hiervoor genoemde jachthaven en veerdienst.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- b het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
- c boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
- d het wijzigen van het waterpeil.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De hiervoor in lid 13.4.1 genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

13.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen en water;
- f paden en wegen;
- g ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor een detailhandelsbedrijf op de begane grondlaag tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken;
- h ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor de stalling van voertuigen dan wel voor huishoudelijke opslagruimte (garagebox);
- i ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een parkeer-kelder;
- j ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – visserij' tevens voor een visserij op de begane grondlaag tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken.

14.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

14.2.1 Hoofdgebouwen

- a hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd;
- b de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m, tenzij een goothoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m, tenzij een bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

14.2.2 Bijgebouwen

- a bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd
- b bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c 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;
- d de bouwhoogte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- e 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.

14.2.3 Andere bouwwerken

- a andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - ten behoeve van nutsvoorzieningen: 2,5 m;
 - voor het overige 2 m;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien de bouwhoogte van bestaande erf- en/of terreinafscheidingen hoger is dan de onder b genoemde bouwhoogten de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel, niet meer mag bedragen dan 3 m.

14.2.4 Garageboxen

- a garageboxen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b de inhoud per garagebox niet meer mag bedragen dan 50 m³;
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

14.3.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van dakopbouwen mits:

- a het betreft een dakopbouw op een dak waarvan de hellingshoek kleiner is dan 30 graden op grondgebonden woningen in rijen van 3 woningen of meer;
- b de dakopbouw betreft een dakopbouw waarvoor eerder in de straat een bouwvergunning is verleend (een trendsetter);
- c het betreft een dakopbouw ter vervanging van de bestaande dakopbouw mits de bestaande maatvoering niet wordt gewijzigd;
- d geen afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straatprofiel en/of cultuurhistorische waarden.

14.3.2 Kappen bij bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van een kap op een bijgebouw.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1 de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 30m²;
 - 2 het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

- 3 detailhandel, is niet toegestaan;
 - 4 de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' een detailhandelsvestiging toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
- 1 de winkel is uitsluitend toegestaan op de begane grond aan de zijde Oranjestraat;
 - 2 het winkelvestiging mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Primaire bestemming

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

15.1.2 Secundaire bestemming

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

15.1.3 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 'Waarde - Archeologie';
- c tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

15.2 Bouwregels

- a Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in lid 15.1 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 Bouwbesluit 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.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.2 onder a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen en die niet vallen onder de bouwwerken zoals genoemd in lid 15.2 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 belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de ontheffing geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:
 - 1 de aanvrager van een bouwvergunning 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 blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2 burgemeester en wethouders winnen alvorens de ontheffing te verlenen advies in bij de provinciaal archeoloog.
- b In afwijking van het bepaalde onder a kan de ontheffing worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 15.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

15.4 Aanlegvergunningen

15.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c het uitvoeren van grondbewerkingen;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e het aanleggen of verharderen 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.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.4.1 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 gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het plan;

- c het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit een 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 minder dan 100m² en deze niet plaatsvinden binnen historische stads- en dorpskernen zoals bedoeld in de CHS Zuid-Holland ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

15.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 15.4.1 wordt slechts verleend indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk doen aan de archeologische waarden.

15.4.4 Voorschriften vergunning

Voor zover de in lid 15.4.1 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 aan de vergunning de volgende voorschriften 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

15.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning 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.

15.4.6 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de provinciaal archeoloog.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Primaire bestemming

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de waterkering en de aangrenzende gronden met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

16.1.2 Secundaire bestemming

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn daarnaast bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

16.1.3 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 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie';
- c tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- d quartair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Primaire bestemming

Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

16.2.2 Secundaire bestemming

Ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde doeleinden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a de belangen van de waterkering dit toelaten;
- b alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 17 Anti-dubbelregel

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 18 Algemene bouwregels

18.1 Overschrijding bouwvlakken/bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

18.1.1 Toepassing bouwregels

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding van de voorgevellijn niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d voor de bouw van balkons of luifels dan wel, uitsluitend bij woningen op de verdiepingen, van galerijen, mits:
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen;
- e ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevellijn met meer dan 1 m overschrijden.

18.1.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1.1 voor het overschrijden van de bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het betreft overige ondergeschikte bouwdelen zoals:

- a overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b toegangen van bouwwerken;
- c stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
- e gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f balkons en galerijen;
- g luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i kelderingen en kelderkoekoeken.

18.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

18.3 Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,5 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

18.4 Onderkeldering

18.4.1 Toepassing bouwregels

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

18.4.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minsten 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

18.5 Keurbepalingen

Binnen een strook van 5 m langs A-watergangen, gemeten vanuit de boveninsteek, gelden conform de keur van het Waterschap Rivierenland, beperkingen ten aanzien van het bouwen. Als de watergang niet breder is dan zeven m (gemeten van boveninsteek naar boveninsteek) kan één van de twee beschermingszones worden verkleind naar 1,5 m. Alvorens hier mag worden gebouwd dient schriftelijk toestemming te worden gevraagd aan het Waterschap.

In het plangebied worden de volgende watergangen als A-watergangen aangemerkt: de boezemwateren De Alblas en Het Achterwaterschap.

18.6 Wegverkeerslawaaï/industriewaaï

De realisering van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Geluidzone - Industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - Industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

19.2 Monument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarde en is het bepaalde in de Monumentenwet van toepassing of de gemeentelijke monumentenverordening.

19.3 MIP-panden

Binnen de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarde en gelden de volgende bepalingen:

- a De goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en/of bouwhoogte.
- b Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a na een positief advies van de monumentencommissie.
- c Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' te slopen of te verwijderen.
- d Een vergunning als bedoeld onder c kan slechts worden verleend indien handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet van de eigenaar kan worden gevergd.
- e Het verbod om te slopen zonder vergunning als bedoeld onder d geldt niet:
 - 1 voor zover het betreft voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen in het kader van het regulier onderhoud van het pand;
 - 2 voor het treffen van voorzieningen en het aanbrengen van verbeteringen aan bouwwerken waartoe burgemeester en wethouders hebben aangeschreven.
- b Alvorens een vergunning als bedoeld onder c te verlenen wordt voorafgaand een advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens wanneer sprake is van een dubbelbestemming, ontheffing verlenen 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 bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 - 2 ten behoeve van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en dergelijke tot maximaal 15 m;
 - 3 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - 4 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 21 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a ten behoeve van verwijdering van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' nadat de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet is ingetrokken;
- b ten behoeve van verwijdering van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.

Artikel 22 Algemene procedureregels

22.1 Procedureregels bij ontheffingen

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

22.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) is de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a 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.

23.2 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 onder a, 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 onder a, na het tijdstip van de 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Centrum'.

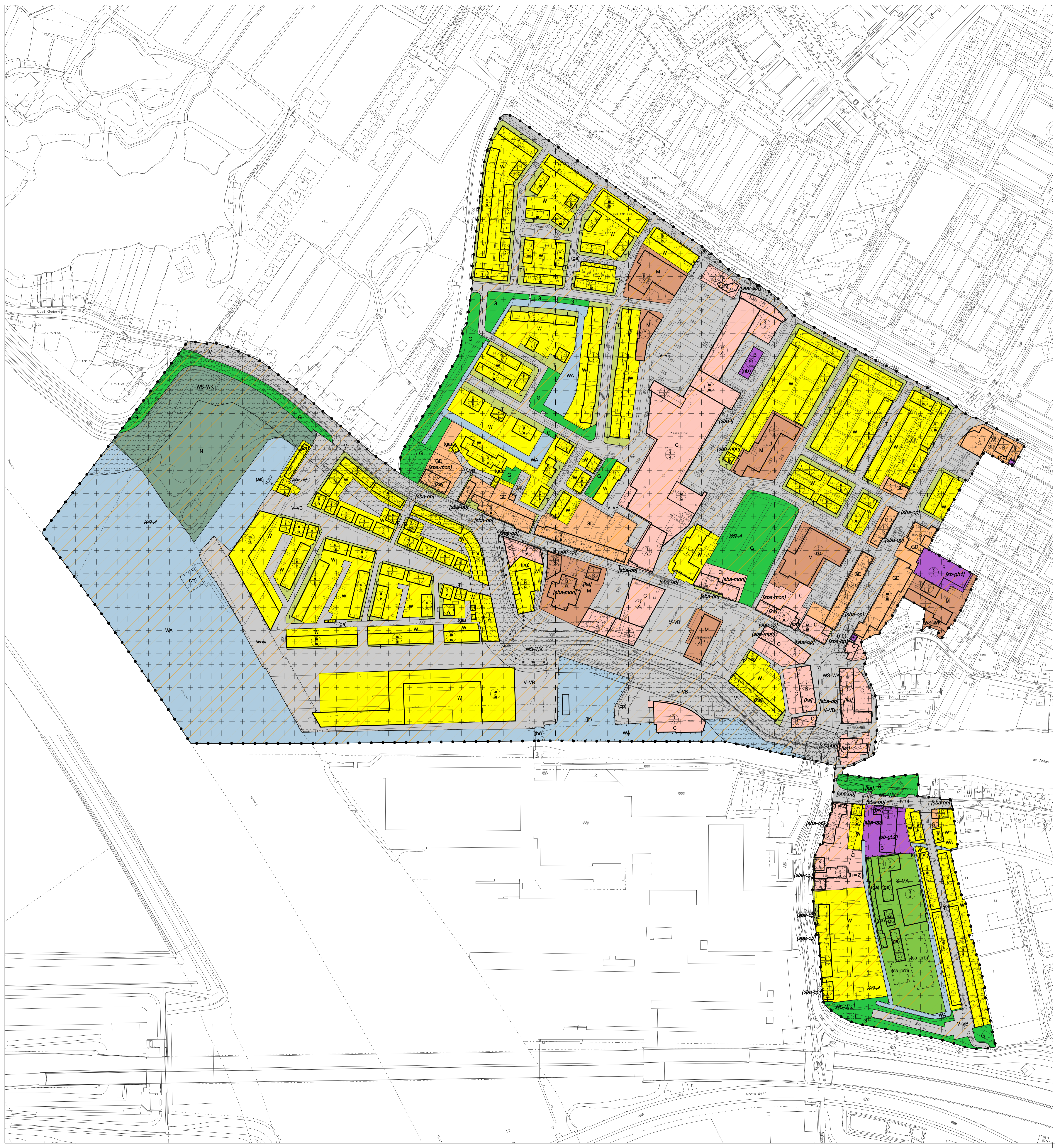
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Alblasterdam, gehouden op

Griffier

Voorzitter

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²		2
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²		2
0142		Kl-stations		2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1552	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1	- p.o. < 200 m ²		2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week		2
1583	0	Suikerfabrieken:		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 200 m ²		2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²		2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties		2
2223	A	Grafische afwerking		1
2223	B	Binderijen		2
2224		Grafische reproductie en zetten		2
2225		Overige grafische activiteiten		2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media		1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken		2
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken		2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.		2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.		2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken		2
3361.1		Sociale werkvoorziening		2
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	C1	- < 10 MVA		2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A		1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		2
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	E2	- blokverwarming		2
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW		2
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Aannemersbedrijven met werkplaats:		
45	1	- b.o. < 1.000 m ²		2

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2
5020.4	B	Autobeklede rijen		1
5020.5		Autowasserijen		2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		2
505	0	Benzineservicestations:		
505	3	- zonder LPG		2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)		1
5122		Grth in bloemen en planten		2
5134		Grth in dranken		2
5135		Grth in tabaksproducten		2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen		2
514		Grth in overige consumentenartikelen		2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen		
5153	1	- b.o. < 2.000 m²		2
5153.4	3	- grth. in zand en grind, b.o. < 200 m²		2
5154	1	- b.o.< 2.000 m²		2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	R	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen		2
5162	0	Grth in machines en apparaten:		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)		2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
5211/2,5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten		2
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552		Cateringbedrijven		2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven		2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten		2
642	A	Telecommunicatiebedrijven		1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven		2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1
72	B	Switchhouses		2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales		2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	B	Rioolgemalen		2
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	R	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	R	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen		2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons		1



••••• grens van het bestemmingsplan

bestemmingen

- B Bedrijf
- C Centrum
- GD Gemengd
- G Groen
- M Maatschappelijk
- N Natuur
- S-MA Sport – Manege
- T Tuin
- V Verkeer
- V-VB Verkeer – Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

dubbelbestemmingen

- L-R Leiding – Riool
- WFF-1 Waarde – Archeologie
- WS-WK Waterstaat – Waterkering

aanduidingen

- Geluidzone – industrie
- (aa) aanlegsteiger
- (bw) bedrijfswoning
- (br) brug
- (cp) camperplaats
- (dh) detailhandel
- (ga) garage
- (h) horeca
- (h=2) horeca van categorie 2
- (jn) jachthaven
- (nb) nutsbedrijf
- (pg) parkegarage
- (vh) veerhaven
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (sb-gb1) specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf 1
- (sb-gb2) specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf 2
- (sb-meu) specifieke vorm van bedrijf – meubelstofeerderij
- (ss-prb) specifieke vorm van sport – paardrijbak
- bouwvlak
- [ka] karakteristiek
- [sba-bz] specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone
- [sba-abr] specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregels
- [sba-l] specifieke bouwaanduiding – luifel
- [sba-mon] specifieke bouwaanduiding – monument
- [sba-op] specifieke bouwaanduiding – oriëntatie peil
- [sba-vis] specifieke bouwaanduiding – visserij
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- hartlijn leiding – riool

algemeen

- bestaande bebouwing en kadastrale gegevens

Gemeente Alblasterdam
Bestemmingsplan 'Centrum'
Plankaart

