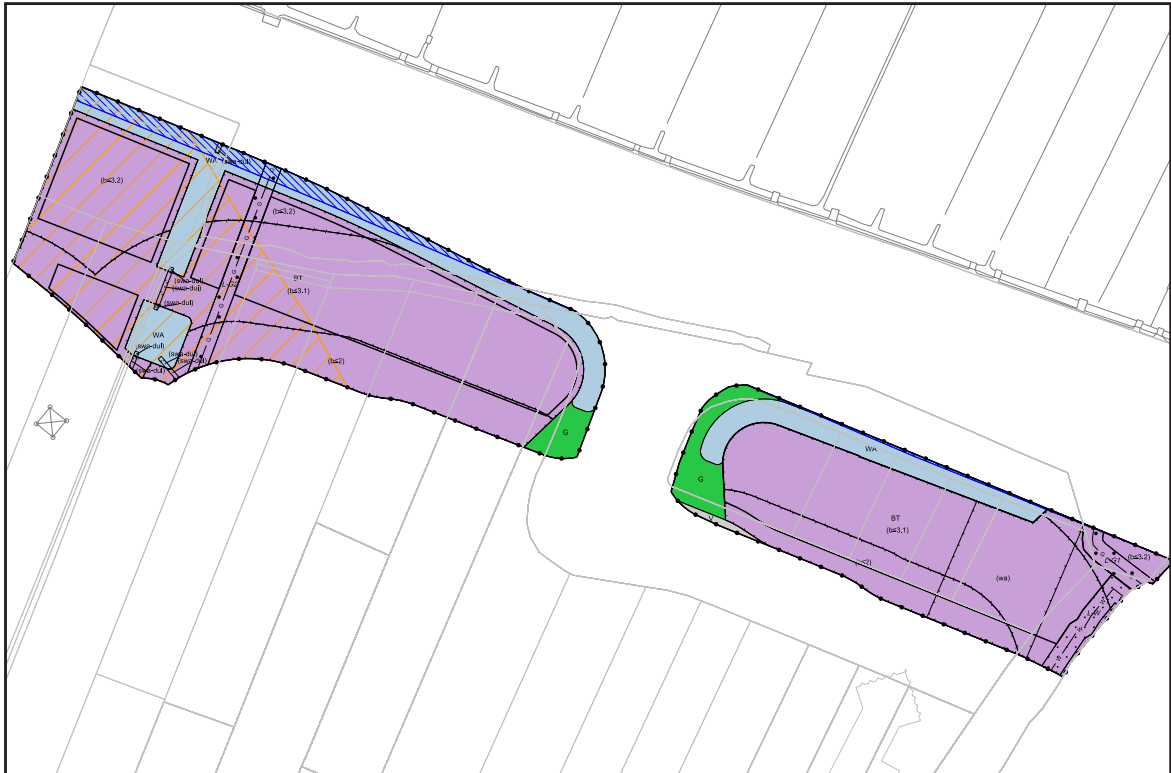


GEMEENTE SLIEDRECHT**Bestemmingsplan Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfslussen****ter vaststelling**

031-BH-02

17 augustus 2015

IDN: NL.IMRO.0610.bp02baanhoekwestbl-3001

Oude Delft 205
2611 HD Delft

tel 015 2131915
mail@od205sl.nl
www.od205sl.nl

BESTEMMINGSPLAN BAANHOEK-WEST,

UITWERKINGSPLAN BEDRIJFSLUSSEN

status: ter vaststelling
datum: 17 augustus 2015
IDN: NL.IMRO.0610.bp02baanhoekwestbl-3001
werknr.: 031-BH-02

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en juridisch kader	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Uitwerkingsprocedure	5
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	5
2.	BELEIDS ADER.....	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid.....	11
2.4	Gemeentelijk beleid.....	12
2.5	Bestemmingsplan 'Baanhoek-West'	14
2.6	Conclusie	15
3.	GEBIEDSVISIE	17
3.1	Vigerende planologische situatie	17
3.2	Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan	18
4.	TOETSING AAN (MILIEU)ASPECTEN	25
4.1	Mobiliteit	25
4.2	Water.....	26
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7	Bodem	31
4.8	Archeologie	31
4.9	Cultuurhistorie	32
4.10	Ecologie	32
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	33
6.	MAATSCHAPPELIJ E UITVOERBAARHEID.....	35
6.1	Algemeen.....	35
6.2	Terinzagelegging en vooroverleg.....	35
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
	BIJLAGEN	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en juridisch kader

Onderhavig uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Baanhoek West' van de gemeente Sliedrecht, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 juni 2013 en op 30 augustus 2013 in werking is getreden.

In dit bestemmingsplan is in artikel 13 van de regels de bestemming 'Bedrijventerrein– Uit te werken' opgenomen, waarin het juridisch kader wordt geboden voor de realisatie van een nog niet gerealiseerd bedrijventerrein aan de noordzijde van de nieuwbouwwijk Baanhoek-West. In genoemd artikel is bepaald op welke wijze burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), deze bestemming nader moeten uitwerken.

Dit uitwerkingsplan voorziet in een dergelijke uitwerking voor het bedrijventerrein in Baanhoek-West. Het plangebied is een langgerekte ondiepe strook en door de doorsnijding van de af- en toerit A15 verdeeld in twee uit te werken vlekken of 'lussen'. Op basis van de voor dit plangebied opgestelde Nota van Uitgangspunten (Beeldkwaliteitsplan – zie bijlage 1) kan er nu voorzien worden in een gedetailleerde bestemmingsplanregeling met een directe bouwtitel als gevolg. Middels voorliggend uitwerkingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging plangebied

De Baanhoek-West, in de gemeente Sliedrecht, is gelegen tussen de gemeentegrens (westen), de Rijksweg A15 (noorden) en de Spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen (oosten). De zuidelijke grens wordt gevormd door de dijklint aan de Baanhoek.

Onderhavig plangebied, het uit te werken bedrijventerrein, ligt aan de noordzijde van de Baanhoek-West en grenst aan de A15. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is de ontsluitingsweg Ouverture gelegen welke de aansluiting met de A15 vormt. Deze aansluiting wordt uitgevoerd met een T-kruising voorzien van een verkeersregelininstallatie.

1.3 Uitwerkingsprocedure

Op basis van artikel 3.9a Wro zal voor dit plan de procedure worden gevolgd conform artikel 3.4 Awb, met kennisgeving en beschikbaarstelling langs elektronische weg. Het ontwerp van onderhavig uitwerkingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding en zal conform artikel 3.6 Wro onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan 'Baanhoek-West'. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het beleidskader. In hoofdstuk 3 worden het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 4 wordt getoetst op diverse (milieu)aspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het

zesde en zevende hoofdstuk de maatschappelijke en financiële haalbaarheid aan de orde.



Figuur 1.1: globale ligging uitwerkingsplangebied

2. BELEIDSKADER

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In het vigerende moederplan 'Baanhoek-West' is het relevante beleid beschreven. Hieronder volgt een samenvatting van de relevante beleidscontext voor dit uitwerkingsplan. Voor een meer uitgebreid beleidskader wordt verwezen naar het moederplan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Deze is in samenhang met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro/ AmvB Ruimte) in werking getreden op 17 december 2011.

In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid veiligheid om rijksbetrokkenheid.

De Barro (voorheen AmvB ruimte) bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductieinstallaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied. Daarnaast wordt ingezet op het in stand houden van het hoofdnetwerken van Rijkswegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen en een betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.

Het plangebied heeft geen directe relatie met een van de kaarten of bepalingen van het de Rijksstructuurvisie of van de AMvB Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 (2010)

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland één integrale ruimtelijke structuurvisie voor het totale grondgebied van de provincie vastgesteld. Deze structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Ook de aanpak om samen met

andere partijen, waaronder gemeenten, de doelen te bereiken komt hierin aan de orde. Het accent in deze visie ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

In de functiekaart 2020 bij deze structuurvisie is Baanhoek-West aangeduid als 'Stad- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer' (roze/paarsgeblokte arcering in afbeelding 2). Dit wordt in de structuurvisie gedefinieerd als aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen en die in de nabijheid en invloedssfeer zijn gelegen van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet. Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden.

Overige aanduidingen die in het plangebied voorkomen betreffen 'infrastructuur' (bruine arcering in noordoostelijke hoek) en 'internationale wegverbinding' (Rijksweg A15).

Op grond van de provinciale verordening is het plangebied gelegen binnen de bebouwingscontour. Het is toegestaan om binnen deze contour uitbreiding van of nieuwe stedelijke functies te realiseren. Ingevolge artikel 8 lid 2 van de provinciale verordening mogen op gronden die als Bedrijventerrein zijn aangemerkt geen bestemmingen voor nieuwe (bedrijfs-)woningen worden vastgelegd. Deze bepaling is niet van toepassing op bedrijventerreinen die als transformatiegebied zijn aangeduid, hetgeen in onderhavige situatie niet het geval is.

Verordening Ruimte 2014 – Ladder duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud. De ladder bestaat uit drie stappen.

Algemeen: Karakteristiek bedrijventerrein

De planlocatie is geschikt voor middelgrote en kleinschalige bedrijven. Het leent zich door de locatiekenmerken, zijnde direct langs de A-15 op een zichtlocatie, goed voor meer (boven)regionaal georiënteerde bedrijven. Gezien de kavelgrootte is het bedrijventerrein ook geschikt voor kleinere lokale ondernemingen. De ligging van de locatie nabij het station en pal aan de afrit A-15, hetgeen een goede bereikbaarheid garandeert, maakt de bedrijfsplussen

zeer geschikt als werklocatie voor diverse kwalitatief hoogwaardige bedrijven. Het uitwerkingsplan maakt een beperkte oppervlakte (ca. 2,5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein) ten behoeve van bedrijvigheid mogelijk. De regeling biedt ruimte aan bedrijven tot een op soortgelijke locaties gebruikelijke categorie (3.2 maximaal), alsmede een voorwaardelijke afwijkingsmogelijkheid voor een categorie hoger. Met daaraan toegevoegd beperkte ruimte voor bijbehorende kantoren, één tankstation, en één horecavestiging. Feitelijk is sprake van een relatief homogeen bedrijventerrein zonder veel toegevoegde functionele mogelijkheden. Er wordt volledig ingezet op een ontwikkeling ten dienste van bedrijvigheid, waarbij zoveel mogelijk ruimte wordt geboden aan de bedrijven om optimaal gebruik te maken van deze toplocatie.

Verantwoording Ladder duurzame verstedelijking

▪ Trede 1. Is er een regionale behoefte?

De regionale doelstelling voor bedrijventerreinen volgt uit de Uitvoeringsstrategie bedrijventerreinen voor de Drechtsteden (mei 2009) . De opdracht voor de gemeente Sliedrecht is zich te ontwikkelen tot een samenhangende poort van de regio, en het verbeteren van de kwaliteit van de reeds bestaande terreinen. De specialisatie wordt gezocht in retail, dienstverlening en regionale gemengde bedrijven. De gemeente Sliedrecht heeft een beperkte kwantitatieve opgave waar het realiseren van bedrijventerreinen betreft. Belangrijke locatie hierin is Stationspark III, dat zoals bekend echter op z'n vroegst over 5 jaar, en wellicht later, in ontwikkeling zal worden gebracht.

In het provinciale Programma Ruimte wordt al wel het volgende geconstateerd: Met name in de Stadsregio Rotterdam is het kwalitatieve en kwantitatieve tekort aan bedrijventerreinen aanzienlijk. De keuze van Rotterdam om Schieveen uit te faseren tot na 2030 is gebaseerd op kwalitatieve overwegingen (het juiste terrein op de juiste plaats) en de inzet op meer hoogwaardige bedrijvigheid. Deze keuze versterkt de urgentie van bovenregionaal programmeren. De behoefte van de Stadsregio Rotterdam kan en moet worden opgevangen in naburige regio's met name in Midden-Holland Noord (Zuidplaspolder) en Drechtsteden.

Er is momenteel echter geen actueel regionaal uitgewerkte visie/strategie anders dan eerdergenoemde 'Uitvoeringsstrategie' uit 2009, hoewel wel recent is gerapporteerd over de voortgang van het bijbehorende Uitvoeringsprogramma. Er zijn momenteel geen harde regionale afspraken, danwel is er slechts beperkt regionale afstemming op het niveau van verdeling van de ruimtebehoefte. Op basis van de Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010-2040 (Ecorys 2012) zien we in ieder geval wel een behoefte van 64 hectare (2010-2020) en 47 hectare (2021-2030) voor de Drechtsteden als geheel. Hiervan zal tenminste een deel moeten worden opgevangen in Sliedrecht, ook al zou het hier slechts een beperkt aantal hectares betreffen. Omdat voor Stationspark III geldt dat de ontwikkeling ongewis is, en deze pas op langere termijn plaats zal vinden, biedt de locatie Baanhoek-West/Bedrijfslussen de mogelijkheid een (beperkt) deel van de marktvraag te faciliteren. Gezien de locatie van de bedrijfslussen zou een eventuele bovenregionale vraag ook interessant kunnen zijn, maar hierover zijn geen cijfers bekend. Feitelijk is deze locatie de eerste en enige die de marktvraag in Sliedrecht (en omgeving) voor in ieder geval de nabije toekomst kan faciliteren.

▪ **Trede 2. Benutten beschikbare gronden: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?**

De bestaande bedrijventerreinen in Sliedrecht kennen elk specifieke kenmerken wat betreft aanwezige bedrijven en sectorale ontwikkelingsrichting. Bedrijventerrein Nijverwaard profileert zich met name als toekomstige woonboulevard, en biedt hiermee aan een andere doelgroep ruimte. Noord-Oost wadrant kenmerkt zich als kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein voor middelgrote en grote bedrijven. Bedrijfsgebied Baanhoek is vooral maritiem georiënteerd, en staat zwaardere milieucategorieën toe. Dit geldt evenzo voor Het Plaatje en Molendijk-Industrieweg. De bestaande bedrijventerreinen kennen nagenoeg geen uitgeefbare kavels en zijn volledig benut, ook van een grootschalige herstructureringsopgave of soortgelijk is geen sprake. Uitzondering is De Driehoek, dat een maatwerkbestemmingsplan kent voor enkele specifieke bedrijven. Gezien de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en onderliggende 'krappe' bestemmingsplanregeling biedt (ook) dit plan geen ruimte aan bedrijven zoals die worden mogelijk gemaakt in het voorliggende uitwerkingsplan voor de bedrijfslussen.

De bestaande bedrijventerreinen bieden samengevat geen ruimte aan middelgrote en kleinschalige (boven)regionale bedrijven in genoemde milieucategorieën. Mede gezien de locatie zijn de bedrijfslussen geschikt voor een bepaald type bedrijven, dat zich graag op een zichtlocatie en goed ontsloten wil vestigen. De andere locaties lenen zich hier enerzijds niet voor vanwege hun ligging langs de Boven-Merwede. Anderzijds bieden de bestaande bedrijventerreinen tussen A-15 en Betuweroute geen ruimte voor dergelijke bedrijven, om eerdergenoemde redenen. De geboden ruimte voor bedrijven binnen voorliggend uitwerkingsplan leent zich dus bij uitstek voor middelgrote en kleinschalige bedrijven die elders in Sliedrecht geen plek kunnen vinden.

De locatie is gelegen buiten BSD, dus dient deze aan de voorwaarden van trede 3 te voldoen.

▪ **Trede 3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.**

- 1) De locatie is bij uitstek goed bereikbaar is, zowel per trein als auto. Zeker voor bedrijven is een locatie pal langs de snelweg een ideale, met name voor zwaarder verkeer. Op loopafstand van de bedrijfslussen bevindt zich het station Baanhoek-West.
- 2) De kwaliteitskaart schrijft geen specifieke richtlijnen voor op deze locatie. Daargelaten dat een puntje van de planlocatie is aangemerkt als 'Stads en dorpsrand'. Gezien de locatie is er echter geen sprake van deze 'rand', immers de stads-en dorpsrand betreft de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Hiervan is geen sprake aangezien het plangebied is ingeklemd tussen woonwijk en A-15. Het uitwerkingsplan voor de Bedrijfslussen bevat overigens ook een beeldkwaliteitsparagraaf, deze moet garanderen dat binnen bepaalde grenzen wordt aangesloten op omliggende gebieden.

Conclusie:

Met het bovenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De locatie betreft een relatief kleine binnenstedelijke ontwikkellocatie die, volgens bovengenoemde onderbouwing, uitstekend geschikt is om de

verwachte lokale en regionale marktvraag voor de korte termijn te kunnen faciliteren.

2.3 Regionaal beleid

Economische visie Drechtsteden (2008)

De ruimtelijk economische visie Drechtsteden zet in op een herontdekking van de Drechtsteedse identiteit en een nieuwe oriëntatie op de scharnierfunctie van de regio. In 2020 dienen de Drechtsteden zich te hebben ontwikkeld tot een complete, leefbare en samenhangende stadsregio met het water en de oevers als bindende en onderscheidende kwaliteit.

De economische focus op de rivieroevers en de gunstige ligging aan meerdere, verschillende gebieden vormen de grootste kansen voor economische onderscheiding. Om die kansen te benutten moet de regio haar oevers herontdekken en zich profileren als een complete, leefbare regio.

De uitwerking van het regionaal economisch beleid richt zich op vier schaalniveaus:

- Internationaal positioneert de regio zich als specialist in de deltatechnologie: slimme waterbouw met aandacht voor ecologie.
- Op nationaal niveau biedt de gunstige ligging kansen voor verbreding van de regionale economie.
- Regionaal streeft de regio naar een concurrerende positie als complete stedelijke regio.
- Lokaal wordt aan de waterfronten en rivieroevers gewerkt aan leefbare en onderscheidende leefmilieus.

De Drechtse Poort – bedrijventerreinenstrategie (2007)

Middels het strategisch document 'De Drechtse Poort' heeft de regio Drechtsteden gekozen voor één gezamenlijke regionale koers die richting geeft aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Alblasserdam, 's-Gravendeel, Dordrecht, Sliedrecht, Papendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De strategie beslaat de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

In 'De Drechtse Poort' wordt op basis van een grondige analyse onderbouwd dat aan de randen van de regio de grootste ontwikkelingskansen liggen, voor uitbreiding en voor nieuwe sectoren. Investeren in deze gebieden moet de regionale economie vergroten en diversifiëren. Om hier vorm aan te geven zijn zogenaamde hotspots aangegeven. Deze investeringshotspots vormen het moderne visitekaartje van de Drechtsteden.

Sliedrecht behoudt primair in het westelijk gedeelte van de Merwede haar natte bedrijfsterreinen. Aan de A15 is ruimte voor aanleg nieuw terrein. Als hotspot langs deze Rijksweg wordt in de visie dan ook ruimte gezien binnen Sliedrecht voor circa 10 ha bruto nieuw bedrijventerrein.

Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen (2009)

De Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen Drechtsteden vloeit voort uit de bedrijventerreinenstrategie 'Drechtse Poort' en geeft handen en voeten aan de opgave die in de regionale bedrijventerreinenstrategie is gesteld.

De rol van de regio in beheer en (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt steeds groter. De regio Drechtsteden werkt daarom actief aan het versterken van de concurrentiepositie van haar bedrijventerreinen, door voorraad en plannen vanuit een regionale strategie te benaderen. Voor het beleid dat in de 'Drechtse Poort' is ontwikkeld, zijn in de Uitvoeringsstrategie Bedrijventerreinen nadere instrumenten uitgewerkt.

De bedrijventerreinenstrategie definieert de regionale opgave en ambitie voor beleid. De strategie stelt de doelstellingen van de Drechtsteden tot 2020 vast. De regio ontwikkelt ca. 110 hectare netto aan nieuwe bedrijventerreinen voor 2020. Deze terreinen, waaronder Baanhoek-West, bevinden zich aan de goed bereikbare randen van de regio, de zogenaamde hotspots.

De ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen in de Drechtsteden is schaars. De nieuwe locaties op de 'hotspots' aan de randen van de regio dienen dan ook een meerwaarde voor de regio te vormen, door te voorzien in kavels en voorzieningen die in de regio nog niet voorkomen. Nieuwe terreinen vormen daarmee een aanvulling op de bestaande voorraad. Daarnaast kan het ontwikkelen van nieuwe locaties lucht bieden voor schuifruimte op oudere terreinen.

De nieuw te ontwikkelen terreinen vormen een aanvulling op de bestaande voorraad. Ze onderscheiden zich door:

- Een oriëntatie op weg en ruimere regio door zichtbaarheid vanaf de snelweg
- Grote maat en schaal
- Droog en goed bereikbaar

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sliedrecht 2020

'De wereld tussen Wengerde en 't waoter', Structuurvisie Sliedrecht 2020 is op 4 juni 2013 vastgesteld. De structuurvisie draagt zorg voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten van Sliedrecht.

In de structuurvisie staat de planlocatie aangeduid als bedrijventerrein in ontwikkeling. Het uitwerkingsplan is in lijn met de structuurvisie.

Economische Visie Sliedrecht 2020

De Economische visie Sliedrecht dient als basis voor het gemeentelijk economisch beleid voor de komende jaren. Het dient tevens als lokaal uitwerkingskader van het geformuleerde provinciale en regionale beleid, waaronder de regionale kantoren-, bedrijventerreinen- en detailhandelsvisie. Sliedrecht is op lokaal niveau verantwoordelijk voor het scheppen van de juiste voorwaarden en vestigingscondities voor een duurzame economische ontwikkeling van de gemeente. Het beschikbaar hebben van kwalitatief goede werklocaties en een aantrekkelijke woon- en werkomgeving is daarbij van groot belang.

In deze visie wordt gesteld, dat Sliedrecht een interessante vestigingsplaats is vanwege enerzijds de ligging en bereikbaarheid en anderzijds de kwaliteit en

het kennisniveau van de beroepsbevolking. Binnen de gemeentegrenzen is echter nog maar beperkte ruimte beschikbaar voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Het gaat hierbij om De Driehoek, Stationspark III en Bedrijfslussen Baanhoek-West. Laatstgenoemde betreft de planlocatie van dit uitwerkingsplan. Doordat ruimte voor nieuwe terreinen schaars is, vragen bestaande bedrijventerreinen om een permanent kwaliteitsbeheer en daar waar nodig om een kwaliteitsimpuls door herstructurering.

Parkeernota (2008)

Door middel van de Nota Parkeerbeleid Sliedrecht wordt voorzien in actuele en eenduidige parkeernormen voor geheel Sliedrecht. Dit is noodzakelijk om de leefbaarheid en de bereikbaarheid te kunnen blijven waarborgen.

In beginsel geldt dat bij nieuwbouw, verbouw, aanbouw en functieverandering aan de parkeernorm dient te worden voldaan. Uitgangspunt is, dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Indien op eigen terrein niet voldoende parkeerplaatsen kunnen worden voorzien, heeft het maken van concrete afspraken over de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied de voorkeur boven een financiële afkoop. Dit voorkomt een al dan niet tijdelijke toename van de parkeerdruk.

Gedragscode Flora- en faunawet (2013)

Sliedrecht wil haar omgang met de verplichtingen die voortvloeien uit de Flora- en faunawet stroomlijnen. Dit doet de gemeente door het opstellen van een gedragscode, die tevens functioneert als praktische handleiding, op basis waarvan iedere ambtenaar die te maken heeft met bestendig beheer en onderhoud en/of ruimtelijke ingrepen, zelf vroegtijdig inzicht kan krijgen in de (mogelijk) geldende verplichtingen, het eventueel benodigde onderzoek en de tijd die het traject naar schatting vergt. Dit rapport heeft tot doel om, in combinatie met de bijlage 'Beschermd soorten in de gemeente Sliedrecht', inzicht te geven in de verplichtingen die er in geval van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting in de gemeente Sliedrecht gelden. De omgang in geval van ruimtelijke ingrepen is opgenomen in hoofdstuk 6 van het genoemde rapport.

Welstandsnota Sliedrecht (2011)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2011 de 'Welstandsnota Sliedrecht 2011' vastgesteld. De nota geeft het welstandsbeleid van de gemeente Sliedrecht weer. Het welstandsbeleid in de gemeente is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

In het uitwerkingsplan wordt het specifieke karakter van het plangebied beschermd voor zover het bouwbepalingen, zoals situering en massa, en gebruik betreft. Het welstandsbeleid heeft betrekking op de aspecten als situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik. Nadere uitwerking voor de bedrijfslussen heeft plaatsgevonden in de Nota van Uitgangspunten (Beeldkwaliteitplan).

Nota van Uitgangspunten Bedrijventerrein Baanhoek-West

De Nota van Uitgangspunten (tevens Beeldkwaliteitplan) geeft het ambitieniveau voor de bedrijfslussen weer, in woord en beeld. De nota geeft sturing aan de gewenste samenhang in de architectonische verschijningsvorm en de inrichting van de buitenruimte en geldt in de eerste plaats voor de

ontwerp- en realisatiefase van nieuwe bouwinitiatieven op het bedrijventerrein. Belangrijke elementen uit het bestemmingsplan 'Baanhoek-West' alsmede begeleidende rapporten, zoals het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan Baanhoek-West zijn in de Nota van Uitgangspunten verder uitgewerkt.

2.5 Bestemmingsplan 'Baanhoek-West'

In het bestemmingsplan 'Baanhoek-West' is, zoals reeds genoemd, voor het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' (artikel 13) opgenomen. Deze bestemming voorziet in de volgende uitwerkingsregels:

13.2.1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening werken burgemeester en wethouders de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit, met inachtneming van de volgende regels:

- a. *bij de uitwerking van deze bestemming dient voor wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden met de maximaal toegestane milieucategorieën. Er dient een afweging naar gevoelige functies in de omgeving plaats te vinden, waarbij de in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemde afstanden in acht genomen moeten worden. Onder voorwaarden kunnen - middels ontheffing - bedrijven gevestigd worden in één hogere milieucategorie dan de regulier toegestane milieucategorie (1 tot en met 3.2), voor zover de milieueffecten naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in een lagere milieucategorie. Tevens kan ontheffing verleend worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande, dat deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;*
- b. *bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;*
- c. *binnen de bestemming is ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, waarbij de verkoop van LPG uitsluitend is toegestaan indien voldaan kan worden aan de wettelijke risicocontouren;*
- d. *kantoren zijn alleen toegestaan, indien het bedrijfsgebonden kantoren betreft, waar per bedrijfsperceel het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen, tot een maximum van 2.000 m². In afwijking hiervan zijn toegestaan:*
 1. *kleinschalige kantoren ten behoeve van de zakelijke dienstverlening met een lokaal verzorgend karakter tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 500 m² per vesting, mits de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast;*
- e. *het perceeloppervlak van een horecavestiging bedraagt niet meer dan 4.000m² en parkeren moet zijn voorzien op eigen terrein;*
- f. *de parkeerbehoefte van bedrijven dient in eerste instantie gerealiseerd te worden op eigen terrein, waarbij het geldende afsprakenkader geldt als parkeernorm;*
- g. *bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden, dat ten aanzien van het verkeerslawaaï van de A15 een maximale afschermende werking ontstaat voor het ten zuiden van de bestemming gelegen woongebied, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:*
 1. *een situering van de gebouwen aan de noordzijde van de bestemming;*
 2. *een zo gesloten mogelijk bebouwingsfront;*

3. een minimumhoogte van de bebouwing van ten minste 2 bouwlagen;
4. een situering van parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van de bebouwing;
- h. binnen de bestemming mag in totaal niet meer dan 15.000 m² bebouwd worden, waarbij de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 37.500 m² mag bedragen;
- i. de hoogte van gebouwen mag niet minder dan 6 meter en niet meer dan 15 meter bedragen;
- j. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- k. de uitwerking moet passen binnen de geldende afspraken met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten, één en ander in overleg met de waterbeheerder. Sprake dient te zijn van verbindende watergangen tussen de op de verbeelding aangegeven duikers.

13.2.2 Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 13.2.1 dient door burgemeester en wethouders een "nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" te worden opgesteld, die onder meer betrekking zal hebben op:

- a. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
- b. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimte;
- c. de beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.

13.2.3 De in artikel 13.2.2 bedoelde 'nota van uitgangspunten' dient ter kennisgeving te worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

Toets plan

Het merendeel van de uitwerkingsregels als gesteld onder 13.2.1 zijn vertaald in de regels en de verbeelding van onderhavig uitwerkingsplan, binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bepalingen als gesteld onder g, ten aanzien van geluidafschermd werking, zijn niet meer opgenomen gezien de voorgenomen ontwikkeling van een geluidsscherm langs de A15 (zie paragraaf 2.2.2). Binnen de regels van dit uitwerkingsplan is realisatie van bebouwing met een geluidsafschermd werking echter nog steeds mogelijk. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten heeft in het kader van de wettelijk voorgeschreven watertoets afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. De verbindingen tussen watergangen zijn op de verbeelding weergegeven middels de aanduiding 'specifieke vorm van water – duiker'. Ter plaatse van de aanduiding 'water' in de oostelijke bedrijfslus dient een open waterverbinding gerealiseerd te worden tussen het water in deze bedrijfslus en het omliggende watersysteem van Baanhoek-West, middels aansluiting op de duiker nabij de kerk.

De Nota van Uitgangspunten (Beeldkwaliteitplan) als bedoeld onder 13.2.2 en 13.2.3 is opgesteld (zie paragraaf 2.3 en 3.2.2) en ter kennisgeving aangeboden aan de raadscommissie.

2.6 Conclusie

Het plan voldoet aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Baanhoek-West'. De bepalingen behorende bij de bestemmingen Groen, Verkeer alsmede Water worden van overeenkomstige

toepassing op onderhavig plangebied. Voor de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn specifieke regels opgesteld, in lijn met bovenstaande uitwerkingsregels en de opgestelde Nota van Uitgangspunten (Beeldkwaliteitplan).

3. GEBIEDSVISIE

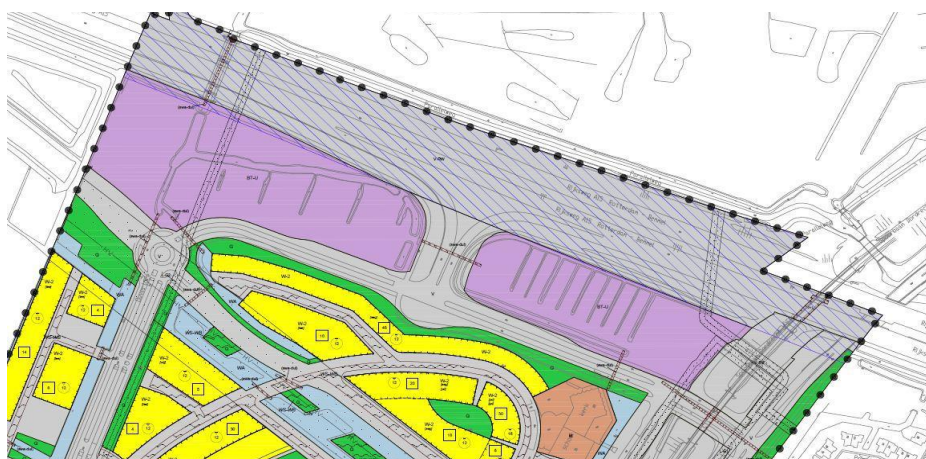
3.1 Vigerende planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Baanhoek West' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Bedrijventerrein-Uit te werken'. Op grond van de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van het voorgenomen bedrijventerrein zal deze globale bestemming middels dit uitwerkingsplan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'.

In artikel 13 van het bestemmingsplan 'Baanhoek West' is opgenomen dat burgemeester en wethouders gehouden zijn de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein-Uit te werken' nader uit te werken ten behoeve van bedrijven waarbij bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden opgericht met een totaal oppervlak van niet meer dan 15.000 m². In de regels is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 15 meter met een minimale afstand van 4 meter tussen de bebouwing. Er zijn milieuzoneringen aangebracht, voortkomend uit het milieukundig onderzoek (hoofdstuk 4). Langs de Ouverture is, door de aanwezige woonbebouwing aan de overzijde, een milieucategorie 'bedrijf tot en met categorie 2' toegestaan. Meer naar het noorden worden bedrijven mogelijk gemaakt tot en met de milieucategorie 3.1 en aan de zijde van de A15 zijn er enkele mogelijkheden voor bedrijven met de milieucategorie 3.2.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Wel is de vestiging van één verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, waarbij verkoop van lpg uitsluitend is toegestaan indien aan wettelijke vereisten kan worden voldaan. Onder bepaalde voorwaarden zijn daarnaast de vestiging van één horecabedrijf en de vestiging van kleinschalige kantoren toegestaan.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan beslaat uit twee uit te werken vlekken waarbinnen (op basis van een opgestelde indicatieve verkaveling) ruimte is voor circa 6 tot 10 bedrijven.



Figuur 2.1: Verbeelding bestemmingsplan 'Baanhoek-West'

3.2 Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan

3.2.1 Huidig gebruik

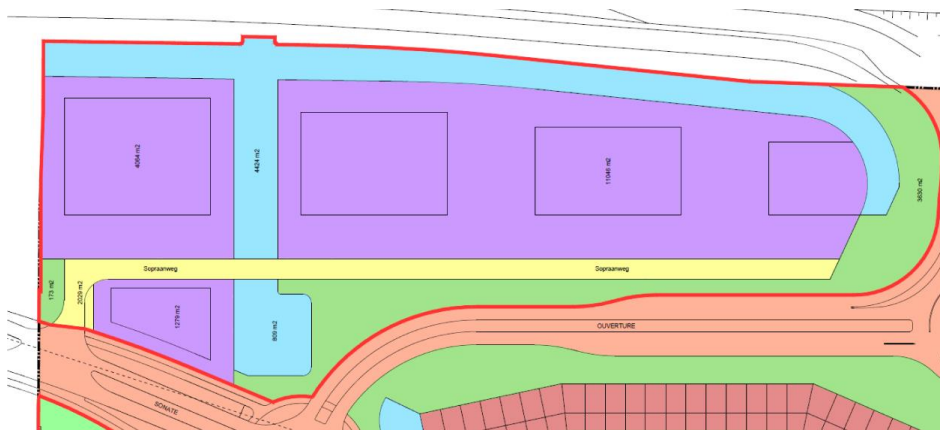
In de huidige situatie liggen de gronden, als zijnde voormalig agrarische gronden, braak. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn plannen ontwikkeld voor een woonwijk, welke deels reeds zijn gerealiseerd en deels in uitvoering zijn.

3.2.2 Stedenbouwkundig en architectonisch plan

Ruimtelijk en functioneel kader

In het bestemmingsplan 'Baanhoek-West' is in hoofdstuk 3 'Beschrijving van het plan' reeds uitgebreid aandacht besteed aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk Baanhoek-West als geheel. Ten behoeve van het nog uit te werken bedrijventerrein van Baanhoek-West is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (d.d. januari 2014), waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie zijn vastgelegd.

Het plangebied kan worden opgesplitst in de westelijke en oostelijke bedrijfslus. Door de beperkte omvang van het bedrijventerrein, de relatie met de omliggende verkeerswegen, de toegang tot Sliedrecht en de aanwezigheid van een ondergrondse gasleiding zijn er veel randvoorwaarden voor de beschikbare invulling van het gebied. Een indicatieve verkaveling van het gebied, opgesteld in het kader van de Nota van Uitgangspunten, laat zien dat er plek is voor zo'n 6 tot 10 bedrijven. In de westelijke lus gaat het daarbij om ca. 16.500 m² uitgeefbaar bedrijventerrein en in de oostelijke lus om ca. 8.500 m². Een totaal van ca. 25.000 m² uitgeefbaar bedrijventerrein.

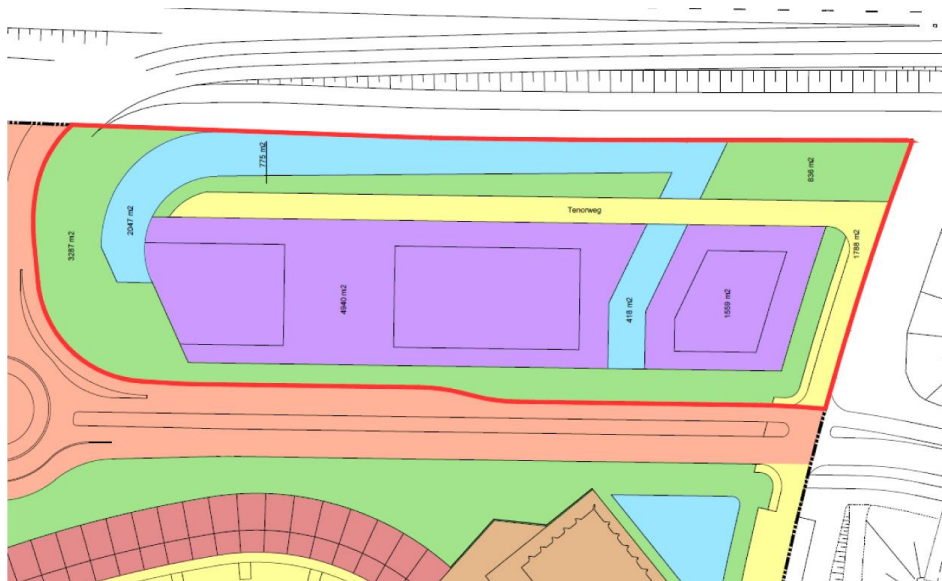


Figuur 2.2: Indicatieve verkaveling westelijke lus

In deze indicatieve verkaveling (zie figuren 2.2 en 2.3) wordt rekening gehouden met een haakse ontsluitingsweg voor beide lussen, parallel aan de Ouverture. Gezien het indicatieve karakter van deze verkaveling is in het bestemmingsplan rekening gehouden met meerdere varianten, afhankelijk van de uiteindelijke invulling (aantal kavels, omvang kavels).

De omvang van de bedrijven in benodigd perceel- en bebouwingsoppervlak is namelijk divers. Het gebied is niet alleen geschikt voor mogelijke

horecavestigingen of een motorbrandstofverkooppunt (benzinestation). Verder zullen zich vooral lokaal en regionaal gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein Baanhoek-West willen vestigen. De bedrijfsvoeringen kunnen daarbij divers zijn en niet allen in dezelfde segmentering. Ook de omvang van de bedrijven in benodigd perceel- en bebouwingsoppervlak kan binnen de geschetste kaders divers zijn.



Figuur 2.3: Indicatieve verkaveling oostelijke lus

De te vestigen bedrijven dienen zich in beginsel in de westelijke lus te oriënteren op de nieuwbouwwijk van Baanhoek-West aan de zuidzijde van het plangebied. Voor de oostelijke lus geldt dat nog meerdere varianten mogelijk zijn: een opdeling in meerdere kavels (conform figuur 2.3), maar ook uitgifte van één grote kavel. Afhankelijk hiervan kan de ontsluiting van de lus en de oriëntatie van de bebouwing verschillen. Indien het langs de A15 te realiseren geluidsscherm (zie onder kopje 'Geluidswering') als transparant scherm wordt uitgevoerd, is in ieder geval ook aandacht nodig voor de uitstraling van deze zijde van de bebouwing. De rooilijn van de bebouwing moet minstens 6 meter ten opzichte van de weg liggen. De bebouwing is aaneengesloten of dient een minimale afstand van 4 meter ten opzichte van naastgelegen bebouwing aan te houden.

Binnen het plangebied zullen een aantal waterlopen gerealiseerd worden, in aansluiting op het reeds bestaande watersysteem in Baanhoek-West. Aanleg van natuurlijke oevers is door de gewenste beschoeiing (harde oevers om bedrijventerreinen) voor de doorstroming en uitgeefbaarheid niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte. Daar waar het water grenst aan het openbaar groen langs de A15 en de op en afrit is ruimte voor een natuurlijk talud met als kenmerkende eigenschap de geleidelijke overgang van water naar land waarbij kansen worden geboden aan plant en dier.

Geluidswering

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Baanhoek-West zijn in 2003 vastgelegd. Op dat moment was de perceptie dat de bebouwing van het

bedrijventerrein de functie van geluidwering voor het achterliggende woongebied goed kon invullen in combinatie met losse delen geluidsscherm tussen de bedrijfsvolumes. Voorwaarden hiervoor zijn echter gelijktijdigheid bij de realisatie van het totale bedrijventerrein en realisatie van flinke volumes bedrijfsbebouwing of kantoren, aangezien de geluidswering ter plaatse van de bebouwing ca. 9 – 10 m hoog dient te zijn.

Doordat de gelijktijdigheid van realisatie in de huidige marktsituatie echter naar verwachting niet mogelijk is en de solitaire realisatie van kantoren binnen de bestemming door de provincie Zuid- Holland niet mogelijk is gemaakt, vervalt de haalbaarheid van het invullen van de geluidswering door de bedrijfsbebouwing.

Indien nu wordt gekozen voor geluidwering door een geluidsscherm, dient deze een hoogte te krijgen van ca. 6 m ten opzichte van het maaiveld langs de snelweg. De positie van het scherm is op ca. 1 m van de zijkant van het asfalt voorzien en staat hiermee dus dicht bij de snelweg dan de geluidswering door de bebouwing. Om deze reden kan het geluidsscherm dan minder hoog worden uitgevoerd.

Door de keuze voor een geluidsscherm vervalt de in het bestemmingsplan benoemde wenselijke maximale afschermende werking van de bedrijfsbebouwing en daarmee ook de onderstaande bijbehorende uitwerkingsregels:

1. een situering van de gebouwen aan de noordzijde van de bestemming
2. een zo gesloten mogelijk bebouwingsfront
3. een minimumhoogte van de bebouwing van ten minste 2 bouwlagen
4. een situering van parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van de bebouwing.

De ligging van het bedrijventerrein parallel aan de A15 nabij de afrit Sliedrecht-West levert voordelen op voor de vestiging van bedrijven. Bedrijven kunnen hier goed gezien worden (zichtlocatie) als er een combinatie mogelijk is met deels transparante geluidsschermen.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitseisen komen voort uit de 'Nota van uitgangspunten bedrijventerrein Baanhoek-west' en omvatten in hoofdlijn het volgende.

Aangezien naar alle waarschijnlijkheid wordt gekozen voor het plaatsen van een separaat geluidsscherm langs de A15, ontstaat er enige flexibiliteit in de positionering van de gebouwen binnen de bedrijfskavel. Hierbij zijn de volgende varianten mogelijk:

1. Positionering dicht bij de snelweg
2. Positionering aan de zijde van de woonwijk

Reden voor een positionering dicht bij de snelweg is de mogelijkheid om zich als bedrijf te laten zien aan de snelweg-zijde. Dit is echter alleen mogelijk als het geluidsscherm (deels) transparant wordt uitgevoerd of de bebouwing boven het geluidsscherm uit steekt. De bebouwingsvoorschriften aan deze zijde van de bedrijfspercelen zijn minimaal: losse bebouwing of (vrijwel) aaneengesloten bebouwing is hier mogelijk.

Bedrijven oriënteren zich in eerste instantie in de westelijke lus naar de woonwijk. Voor de oostelijke lus geldt dat hier nog meerdere varianten mogelijk zijn, op grond waarvan ook de oriëntatie bij de uitwerking nog verschillend kan zijn. De bebouwing aan de zijde van de Ouverture mag niet geheel gesloten zijn. De functie van het gebouw moet met behulp van openheid naar buiten toe worden gepresenteerd. De architectuur van de bebouwing in combinatie met de inrichting van het openbaar gebied is bepalend voor de uitstraling van de entree van de toekomstige woonwijk / Sliedrecht. Een representatieve uitstraling van de bedrijven naar het openbare gebied is daarom van groot belang.

Bij de realisatie van horeca, toegestaan in de bedrijfsstrook, komen eventuele terrassen vanwege zowel de veiligheid als de oriëntatie op de zon bij voorkeur aan de zijde van de woonwijk te liggen.

Ten aanzien van de beeldkwaliteitscriteria voor bebouwing worden eisen gesteld ten aanzien van situering, hoofdvorm, gevel en detaillering, die beknopt op het volgende neerkomen:

Toetsing	Onderdeel	Criteria
Situering	Situering ten opzichte van elkaar	Bebouwing aaneengesloten of indien dit niet mogelijk is minimaal 4 meter uit elkaar. Bebouwing minimaal 6 meter uit de (zij)kant van de weg.
	Oriëntatie	Representatieve kanten naar de rijksweg en de woonwijk.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eén hoofdbouwmassa
	Maximale bouwhoogte	Maximaal 15 m (4 lagen).
	Dak	Platte daken
Gevel	Gevelopbouw	Samenhangend en evenwichtig moet sfeer en architectuurbeeld ondersteunen geen specifieke voorwaarden.
	Gevelgeleding	geen specifieke voorwaarden.
Detaillering	Materiaalkeuze	Duurzame materialen in combinatie met een zorgvuldige detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd kwaliteit blijft uitstralen.
	Materiaalkleur	Voor het kleurgebruik geldt de algemene regel dat de kleuren van baksteen, van rood, roodpaars tot geelbruin en zwart lopen. Daarnaast zijn helder wit, grijzen en metaalkleuren in de gevel mogelijk. Felle en kunstmatige kleuren zijn met uitsluiting van bedrijfsnaambelettering en bedrijfslogo's niet toegestaan.
	Detaillering	Degelijk met aandacht voor verfijning

In de buitenruimte van de bedrijfskavels is opslag in de zone aan de woonwijkzijde niet toegestaan om zo een hoogwaardige uitstraling te behouden. Opslag in de zone aan de zijde van de woonwijk (voorgevelzone) is niet toegestaan hiermee behoudt de bedrijvenstrook vanuit de woonwijk een

hoogwaardige uitstraling. Opslag aan de zijde van de snelweg is mogelijk indien het geluidsscherm niet transparant wordt uitgevoerd. Indien het geluidsscherm transparant wordt uitgevoerd, is ontheffing mogelijk voor opslag, afhankelijk van de hoogte, uitstraling en inpassing.

Voor parkeren geldt dat dit op eigen terrein dient te worden gesitueerd, haaks voor de gevel of in een met haag omzoomde parkeercoffer.

Voor het gehele bedrijventerrein wordt een uniform hekwerk met een maximale hoogte van 2 meter achter de voorgevelrooilijn voorzien.

Een reclame-uiting dient een verrijking te zijn van de gevel of openbare ruimte, of tenminste de plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering niet ontsierend te zijn voor het gevelbeeld. Reclame-uitingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Alleen op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven mogen gebruik maken van reclame-uiting. Hieraan is een hoogte van minimaal 10 meter en maximaal 15 meter verbonden.

Voor de openbare ruimte zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld ten aanzien van bestrating, straatmeubilair, openbaar groen, groen op de kavels en water. Eenvoud in combinatie met doelmatigheid vormt daarbij de basis voor de ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt op integrale wijze rekening gehouden met het begrip duurzaamheid. Zowel ecologische, economische als sociale duurzaamheid zullen leiden tot maatregelen op de verschillende schaalniveaus: de individuele onderneming, het totale bedrijventerrein en het terrein inclusief haar omgeving.

In de Nota van Uitgangspunten zijn de volgende mogelijke maatregelen ten aanzien van de diverse duurzaamheidsthema's voorgesteld:

Mogelijke maatregelen voor het thema bodembeheer

- zoveel mogelijk bouwen op terreinen die niet behoeven te worden opgehoogd of waar grondverbetering moet plaatsvinden
- niet bouwen ter plaatse van waardevolle archeologische vindplaatsen die door opgegraven verloren gaan
- concentratie voorzieningen met potentieel bodemverontreinigende risico's d.m.v. parkmanagement organiseren (gezamenlijke benzine/dieselverkoop, wasstraat, onderhoud en reparatie werkplaats)

Mogelijke maatregelen voor het thema duurzaam waterbeheer

- afkoppelen 100% van de dakoppervlaktes en overige schone verharde oppervlaktes
- hemelwater lozen op het oppervlaktewater
- gebruik oppervlaktewater voor bluswater

Mogelijke maatregelen voor het thema natuur en landschap

- inpassen bestaand watersysteem als onderlegger voor het ruimtelijk ontwerp
- oevers waar mogelijk natuurvriendelijk vormgeven.

Mogelijke maatregelen voor het thema energie

- energiescan individuele bedrijven t.b.v. het in beeld brengen van energie besparende maatregelen (milieubarometer).
- gebruikmaken mogelijkheden warmte-koude opslag in bodem (individueel)
- energiezuinige lichtreclame

Mogelijke maatregelen voor het thema afvalmanagement

- volume van afval zoveel mogelijk beperken
- bevorderen gezamenlijke afval afvoer

Mogelijke maatregelen voor het thema efficiënt ruimtegebruik

- recreatief medegebruik openbare ruimte
- bevorderen gezamenlijke parkeervoorzieningen

Mogelijke maatregelen voor het thema vestigingscondities/inrichting

- het realiseren van een optimale mix van zoveel mogelijk rechthoekige kavels aangepast aan het profiel van het terrein
- flexibele ontsluitingsstructuur binnen de beperkte omvang van het bedrijventerrein
- voldoende uitbreidingsmogelijkheden (zie ook efficiënt ruimtegebruik)
- voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen op eigen terrein
- goede bewegwijzering, gezamenlijke beveiliging

Mogelijke maatregelen voor het thema bereikbaarheid en logistiek

- onbelemmerde aansluiting op het hoofdwegennet
- nabijheid van het openbaarvervoer
- directe en veilige aansluitingen op (regionaal) fietsnetwerk
- goede ICT-infrastructuur.

Mogelijke maatregelen voor het thema omgevings(leef)kwaliteit

- overlegstructuur bedrijventerrein met omgeving
- actief zonebeheer voeren

4. TOETSING AAN (MILIEU)ASPECTEN

Op grond van artikel 3:2 van de AwB dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan derhalve te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

Aangezien onderhavig plan als uitwerking deel uitmaakt van het recentelijk vastgestelde plan 'Baanhoek-West', is voor het onderzoek grotendeels gebruik gemaakt van de onderzoeken die in het kader dit bestemmingsplan zijn verricht. In het kader van onderhavig uitwerkingsplan worden de verschillende relevante omgevingsaspecten in dit hoofdstuk in beeld gebracht.

4.1 Mobiliteit

De hoofdontsluiting van Baanhoek-West is gelegen aan de west- en noordzijde van de wijk. Het betreft hier de weg Ouverture, die centraal in het noorden is aangesloten op de op- en afritten van Rijksweg A15. In februari 2013 is onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige verkeersafwikkeling op de zuidelijke aansluiting A15 Sliedrecht-West (Ouverture). De resultaten van dit onderzoek leiden tot de volgende conclusies:

- Met de reconstructie van de aansluiting A15/N3 wordt een knelpunt op de A15 opgelost. Dit leidt echter niet of nauwelijks tot een extra toename van verkeer op de afrit Sliedrecht-West. Door capaciteitsgebrek op de A15 maakt lokaal verkeer veel gebruik van het onderliggend wegennet. Pas als geen vertraging meer optreedt stroomafwaarts op de A15, zal het lokale verkeer weer van de A15 gebruik gaan maken en zijn grotere effecten te verwachten op de afrit Sliedrecht-West.
- Op de afrit Sliedrecht-West is het aandeel verkeer met bestemming Sliedrecht behoorlijk groot. Ook de toename van verkeer tussen 2020 naar 2030 is voornamelijk verkeer met bestemming Sliedrecht. Het resterende gedeelte van het verkeer op de afrit heeft voor een groot deel Papendrecht als bestemming.
- De verwachting dat het huidige rotondeontwerp van de zuidelijke aansluiting A15 Sliedrecht-West (Ouverture) mogelijk versoberd kan worden, blijkt onterecht. Om de rotonde voldoende capaciteit te bieden, is een aanpassing van het ontwerp nodig, waarbij extra rij- en opstelstroken nodig zijn. Een dergelijke oplossing wordt echter behoorlijk groot, en daarmee mogelijk erg duur. Als alternatief kan een met verkeerslichten geregeld kruispunt toegepast worden.

Het verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden in een samenwerkingsverband tussen Sliedrecht en Rijkswaterstaat ten behoeve van de besluitvorming van de aansluiting op de A15. In het onderzoek zijn de verkeersintensiteiten vanuit het plangebied Baanhoek-West meegenomen. Een besluit over de juiste aansluiting heeft inmiddels op bestuurlijk niveau plaatsgevonden, gekozen is voor de realisatie van kruispunt met verkeerslichten.

4.2 Water

In januari 2013 is voor het bestemmingsplan 'Baanhoek-West' een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de in Baanhoek-West aanwezige watergangen onderverdeeld kunnen worden in categorie A, B en C. Voor A-watergangen geldt, dat hierlangs een beschermingszone van 5 meter van toepassing is. Deze strook moet gevrijwaard blijven van obstakels. Ook B-watergangen kennen een dergelijke zone deze bedraagt echter 1 meter. Voor C-watergangen is een beschermingszone niet aan de orde. De in het plangebied aanwezige watergangen zijn alle A-watergangen en zijn bestemd als 'Water'. Voor een waterverbinding in de oostelijke bedrijfslus is enige flexibiliteit geboden door het opnemen van de aanduiding 'water', waarbinnen ten minste 317 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd dient te worden. Conform de vereisten uit de uitwerkingsregels wordt verder zorg gedragen voor verbonden watergangen middels duikers, welke op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke vorm van water – duiker'.

In het kader van het waterhuishoudingsplan 'Baanhoek-West' (2007) zijn afspraken omtrent het aspect water gemaakt voor Baanhoek-West als geheel. Tot op heden zijn deze van toepassing. In het kader van het wettelijk vooroverleg vindt ook voor dit uitwerkingsplan overleg plaats met het Waterschap Rivierenland.

Voor de nog op te richten bebouwing is het tevens van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PA 's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Het plangebied is volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkkring 'Alblasserwaard en Vijfheerenlanden' (nummer 16). Deze kent een overschrijdingskans van 1 op 2.000 jaar dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 2.000 jaar voorkomt. Het plangebied is geheel binnendijs gelegen. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering zal een groot deel van de Alblasserwaard onder water komen te staan. Ter plaatse van Baanhoek-West wordt een overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter verwacht. De primaire waterkering is gelegen ter hoogte van de weg Baanhoek en wordt gevormd door de kern- en beschermingszones. Op grond van de eisen gelden binnen deze zones restricties voor bebouwing en andere activiteiten. De waterkering en bijbehorende beschermingszone is buiten onderhavig plangebied gelegen.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Voor het bedrijventerrein geldt dat hier geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. Ten aanzien van de bedrijvigheid als geluidhinder veroorzakende

functie, wordt middels milieuzonering (zie paragraaf 4.5) rekening gehouden met de richtafstanden ten aanzien van omliggende functies en bestemmingen.

Ten behoeve van voorgaande uitwerkingsplannen (2009) voor Baanhoek-West als geheel is akoestisch onderzoek voor geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai inzichtelijk gemaakt en zijn de berekende waarden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidshinder.

De nieuwe wijk Baanhoek-West wordt door geluid belast door onder meer de Rijksweg A15. Ten behoeve van Baanhoek-West zullen langs de A15 geluidschermen worden gerealiseerd, in ieder geval ter plaatse van de westelijke bedrijfslus. Voor de oostelijke bedrijfslus geldt dat ook hier wellicht met een geluidsscherm gewerkt wordt, maar dat ook de optie om met geluidwerende bedrijfsbebouwing te werken nog onderzocht wordt. Ondanks deze geluidwerende maatregelen langs de A15 resteert een aantal woningen in Baanhoek-West met een te hoge geluidbelasting, die om die reden als geluidswalwoningen zullen worden uitgevoerd. Deze samenhangende maatregelen zorgen ervoor dat de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Baanhoek-West niet stuit op bezwaren vanuit het oogpunt van geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor de uit te werken bestemming bedrijventerrein in het plangebied is bij het opstellen van eerder uitwerkingsplannen (2009) onderzoek verricht ten aanzien van luchtkwaliteit. Aangezien in de tussentijd de verwachte functie bedrijven in het plangebied niet is veranderd kan worden verondersteld dat de conclusies tot op heden van toepassing zijn.

Uit het onderzoek is gebleken dat de ontwikkelingen nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het gebied. De jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ tussen de huidige situatie en toekomstige situatie blijven nagenoeg gelijk en voldoen aan de genoemde normen. Het aantal PM₁₀ overschrijdingen van de 24-uursnorm neemt iets toe, echter niet als gevolg van de ontwikkelingen in Baanhoek-West. De grenswaarden van koolmonoxide (CO), zwaveldioxide (SO₂), benzeen en benzo-a-pyreen (BaP), werden in geen van de berekende situaties overschreden.

Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit speelt geen beperkende factor voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Baanhoek-West.

4.5 Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid is in 2011 een gemeentebrede analyse externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan 'Baanhoek-West' en is van toepassing op dit uitwerkingsplan. Het onderzoek heeft inzicht gegeven in de huidige plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen vanuit zowel plaatsgebonden- als groepsrisico op de voorgenomen planontwikkeling bestaan.

Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied van onderhavige herziening geen stationaire risicobronnen zijn gelegen die van invloed zijn op de

voorgenomen planontwikkeling. Een verdere verantwoording is derhalve niet noodzakelijk.

In (en in de directe omgeving van) het plangebied zijn diverse transportroutes gelegen. Het gaat hierbij om:

- Transportroutes over Rijksweg A15 het plangebied is gelegen langs het wegvak A15 PA (kruising N3) en afrit 27 (N216). De 10-6 plaatsgebonden risicocontour langs dit deel van de A15 bedraagt 46 meter. Deze contour is voor een klein deel over onderhavig plangebied gelegen. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. In onderhavig uitwerkingsplan is hiervoor de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen. Het aandachtsgebied groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 bedraagt 950 meter. Uit de uitgevoerde groepsrisicoberekeningen blijkt, dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie wordt overschreden. Het aantal overschrijdingen neemt echter toe, net als de kans en het aantal slachtoffers. Deze toename wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein Nijverwaard en het Stationsgebied, waarbij het hoogste groepsrisico bij het bedrijventerrein ligt.
- Transport gevaarlijke stoffen over de Betuweroute de 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter. Omdat deze contour niet binnen het plangebied is gelegen, vormt deze dus geen belemmering. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 3.000 meter voor de maatgevende vervoersstroom D4. Uit de uitgevoerde groepsrisicoberekeningen blijkt, dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie wordt overschreden. Het aantal overschrijdingen neemt echter toe, net als de kans en het aantal slachtoffers. Deze toename wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein Nijverwaard en het Stationsgebied, waarbij het hoogste groepsrisico bij het bedrijventerrein ligt. In deze berekeningen is echter geen rekening gehouden met het beveiligingssysteem Betuwelijn en het BLEVE-vrij rijden.
- Transport gevaarlijke stoffen door buis in de nabijheid van het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen: ongeveer ter hoogte van de weg Ouverture (westzijde plangebied) is een hogedruk aardgasleiding (W-524-01- R-032) gelegen met een diameter van 12 inch en een maximale druk van 40 bar. De bijbehorende 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en vormt dus geen belemmering. Het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 195 meter. Gelet op de situering van de leidingen wordt verwacht dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt en een nadere verantwoording niet noodzakelijk is. Ongeveer ter plaatse van de spoordijk is een hogedruk aardgastransportleiding (A-667-GT 5) gelegen met een diameter van 24 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Ook voor deze leiding geldt, dat de bijbehorende 10-6 plaatsgebonden risicocontour 0 meter bedraagt en dus geen belemmering vormt. Het aandachtsgebied groepsrisico is tot op 580 meter van de leiding gelegen. Het maximale groepsrisico bedraagt ter hoogte van het plangebied 0,07 maal de oriëntatiewaarde. Dit is zeer laag en is in belangrijke mate bereikt door toepassing van een buisleiding met een extra wanddikte. Daarnaast zijn over een lengte van 650 meter damwanden langs de leiding geplaatst, hetgeen de kans op beschadiging - en dus risico's - verkleint. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

In het moederplan 'Baanhoek-West' heeft reeds een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. De uitgangspunten voor de voorgenomen

planontwikkeling van de bedrijfslussen zijn gelijk gebleven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het vervolg van deze paragraaf desondanks een beperkte groepsrisicoverantwoording met betrekking tot de Rijksweg A15 en de Betuweroute opgenomen, waarin wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid:

- Rijksweg A15 het maatgevende scenario voor deze risicobron betreft een BLEVE. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een koude (tank bezwijkt door mechanische oorzaak) en warme BLEVE (externe brand). In beide gevallen is de vluchttijd bij een mogelijk incident (zeer) beperkt. De 100 - letaliteitsgrens is gelegen tot op circa 85 meter bij een eventuele BLEVE zal iedereen binnen deze straal komen te overlijden. In het gebied tussen de 85 en 325 meter van de risicobron bevinden zich potentiële slachtoffers die binnen een uur gestabiliseerd moeten worden. In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector het transport van LPG en de bevoorrading van LPG-vulpunten veiliger maakt. én van de maatregelen die hieruit voortkomt, betreft het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's. Bij een mogelijk incident geeft dit de hulpdiensten meer tijd en mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen. Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de lpg-tank, een goede bereikbaarheid en een geschikte opstelplaats voor voertuigen. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruikgemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). Daarnaast zijn in de directe omgeving van de Rijksweg voldoende watergangen aanwezig. Het toepassen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's geeft de aanwezige personen binnen het plangebied ook meer tijd om zichzelf in veiligheid te brengen. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zijn daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer gezocht. Zo is het wegenplan in Baanhoek-West zodanig ingericht, dat er voldoende wegen zijn die van de risicobron aflopen (bijvoorbeeld, Ouverture, Rondo, Intermezzo en Parallelweg). De gebouwen zijn zo ver mogelijk van de Rijksweg gerealiseerd. Daarnaast worden de gebouwen zodanig gebouwd, dat aan de gevaarzijde zo min mogelijk glas wordt gebruikt en trappenhuisen worden opgericht.
- Betuweroute ook voor deze risicobron geldt, dat het maatgevende scenario wordt bepaald door een BLEVE. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar het geschrevene in de voorgaande bullit. Voor deze risicobron geldt daarnaast, dat ook het scenario van een toxische ramp van toepassing kan zijn. In dit geval is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatiepompen worden gesloten. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat de sirenes worden ingezet met de daarbij horende boodschap via radio en televisie. Daarnaast wordt geadviseerd om gebouwen binnen het effectgebied te voorzien met een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen, dienen de aanwezige personen (werknemers) in het plangebied door middel van risicocommunicatie te worden geïnformeerd en geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij zelf kunnen nemen. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft een advies geleverd ten behoeve van dit uitwerkingsplan (zie bijlage 2). Deze veiligheidstoets levert de volgende conclusies op voor het plangebied:

- Bebouwing in het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contouren van de A15 en Betuwe route
- Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de transportassen
- Het groepsrisico neemt niet toe door de vaststelling van het bestemmingsplan
- De PR 10^{-6} contouren van de aardgastransportleidingen en het groepsrisico t.g.v. de leidingen zijn geen knelpunt voor het bestemmingsplan, wel moet rekening worden gehouden met de effectafstanden van een mogelijk incident
- De PR 10^{-6} contouren van het mogelijke LPG-tankstation volgen uit de Revi, bijlage 1, tabel 1
- Het groepsrisico t.g.v. het LPG tankstation moet worden berekend en mogelijk verantwoord indien de definitieve locatie bekend is
- Bij vestiging van een nieuw LPG-tankstation binnen de functie Bedrijventerrein moet een zo groot mogelijke afstand (minimaal 230 meter) worden gehouden tussen de installaties (opslagtank, vulpunt en af leverinstallaties) en kwetsbare objecten (de woningen en de aanwezige school)
- Afstemming met gemeente Papendrecht is mogelijk noodzakelijk, afhankelijk van de locatie van het LPG-tankstation
- Het aantal mogelijke slachtoffers neemt niet toe ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio adviseert om een LPG-tankstation alleen mogelijk te maken via een afwijkingsprocedure. Dit advies is in onderhavig uitwerkingsplan opgevolgd. Bij de definitieve situering van het LPG-tankstation dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid in het kader van optimalisatie van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid bij mogelijke incidenten.

In het kader van de zelfredzaamheid bij genoemde scenario's verdient het aanbeveling bij (her)inrichting van het plangebied de volgende maatregelen te nemen:

- De gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst
- Het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

In overleg met de brandweer dienen de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied te worden geoptimaliseerd.

In het stedenbouwkundig plan is voor zover mogelijk rekening gehouden met bovenstaande aanbevelingen. Bij de verdere uitwerking van de nog te realiseren bebouwing zal getracht worden om zoveel mogelijk van deze aanbevelingspunten te realiseren.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

In het bestemmingsplan 'Baanhoek-West' is voor de enkelbestemming 'Bedrijventerrein- Uit te werken' opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet aangetast mogen worden en dat de voorziene bedrijven vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel zijn. De waarborging van deze regelingen zorgen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen niet wordt aangetast.

In onderhavig uitwerkingsplan is invulling gegeven aan deze waarborging door middel van een zogenaamde inwaartse zonering. Vanaf de omliggende hindergevoelige bestemmingen (met name de nieuwe woningen in Baanhoek-West) zijn op grond van de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' middels aanduidingen op de verbeelding zones aangegeven waarbinnen bedrijven van categorie 2 (richtafstand 30 meter), categorie 3.1 (50 meter) en categorie 3.2 (100 meter) mogelijk zijn gemaakt.

Op grond van deze inwaartse zonering wordt de voorgenomen ontwikkeling toelaatbaar geacht in het kader van milieuzonering.

4.7 Bodem

Ten behoeve van voorgaande uitwerkingsplannen (2009) zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in de Baanhoek-West. In het moederplan 'Baanhoek-West' wordt hier ten aanzien van de bodemkwaliteit naar verwezen. Aangezien in de tussenliggende tijd geen bodembedreigende activiteiten in het plangebied hebben plaatsgevonden kan worden verondersteld dat de conclusies tot op heden van toepassing zijn op het plangebied.

De bodemkwaliteit van het plangebied is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt dan ook vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Voor aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) verplicht.

4.8 Archeologie

Naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied is in het kader van bestemmingsplan 'Baanhoek-West' onderzoek verricht. Momenteel beschikt de gemeente Sliedrecht niet over beleid betreffende archeologie. Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van het archeologische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het beleid van de provincie is samengevat op de cultuurhistorische waardenkaart.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is gewaardeerd als zijnde een gebied met kleine kans op archeologische sporen. In de noordwesthoek is sprake van een strook, waar een zeer grote kans op het treffen van archeologische sporen aanwezig is (donkere arcering). Het betreft hier een geulafzetting/stroomgordel, waar resten van de Bronstijd, IJzertijd Romeinse tijd en plaatselijk Neolithicum gevonden kunnen worden.

Indien bij de uitvoering van werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c. . de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

4.9 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt, dat binnen onderhavig plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren zijn gelegen.

4.10 Ecologie

Ten behoeven van de ontwikkelingen van de in het verleden opgestelde uitwerkingsplannen (2009) voor het bestemmingsplangebied 'Baanhoek-West' is een quickscan uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden.

Op basis van de uitkomsten is onder meer voor het bestemmingsplangebied 'Baanhoek-West', het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, een verzoek tot ontheffing van de Flora- en faunawet ingediend, aangezien de beschermde inheemse diersoort platte schijfhoren in het gebied is aangetroffen. Hiertoe is een activiteiten- en mitigatieplan opgesteld. De Staatssecretaris van Economische Zaken heeft bij besluit d.d. 27 november 2013 voor het project 'Verdere ontwikkeling Baanhoek-West', waartoe dit uitwerkingsplan behoort, ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de platte schijfhoren (*Anisus Vorticulus*). Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden (zie bijlage 3).

5. JURIDISCHE PLANOPZET

De grondslag voor dit uitwerkingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Baanhoek-West'. De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder b Wro bepaalt immers, dat uitwerkingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkelijkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het uitwerkingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

De regels bij dit uitwerkingsplan bevatten onder andere een afzonderlijke begripsbepaling van dit plan, maar zijn verder met name gelijklopend aan de bestemmingsregels uit het 'moederplan' Baanhoek-West. De bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water', welke middels dit uitwerkingsplan voor het plangebied van kracht worden, zijn volledigheidshalve – en voor zover relevant – opgenomen in de regels bij dit uitwerkingsplan. Tevens zijn de relevante algemene regels opgenomen uit het bestemmingsplan Baanhoek-West.

In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de uitwerkingregels uit het moederplan en de aanvullende bepalingen uit de Nota van Uitgangspunten, zoals eerder besproken in paragraaf 2.4 en 3.2, vertaald in concrete bestemmings- en bouwregels.

Voor een inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Baanhoek-West'.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

De ontwikkeling binnen onderhavig plangebied vormt een onderdeel van het programma voor de totale wijk Baanhoek-West, dat mede voorziet in de beoogde doelstelling voor het realiseren van woningbouw in de diverse marktsegmenten en de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Dit programma is afgestemd op de regionale woningbouw- en bedrijventerreinprogrammering in de Drechtsteden.

Aangezien ook de ontwikkeling binnen onderhavig plangebied voorziet in de regionale behoefte aan nieuwe bedrijfsruimten wordt het onderhavige plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Gelet op de urgentie van de behoefte aan de binnen het plangebied te realiseren functies is een bouwregeling opgenomen met een grote mate van flexibiliteit, met een directe bouwtitel.

6.2 Terinzagelegging en vooroverleg

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 is het ontwerp uitwerkingsplan 'Bestemmingsplan Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfslussen' vanaf 5 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het uitwerkingsplan ingebracht. Wel is in overleg met de Provincie een paragraaf over de Ladder voor duurzame verstedelijking ingevoegd.

Voorafgaand aan deze periode is het concept-uitwerkingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro reeds toegezonden aan de overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg zijn gebundeld in een Notitie Vooroverleg, welke als bijlage 4 aan deze plantoelichting is toegevoegd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In afdeling 6.4 van deze wet worden regels gegeven over het verhalen van kosten van de grondexploitatie, het bepalen van de fasering van realisering van het bestemmingsplan en het stellen van eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden.

De uit te geven gronden binnen onderhavig plangebied zijn in eigendom bij een ontwikkelaar. In een separate overeenkomst zijn de gemeente en de ontwikkelaar overeengekomen dat eventuele door de gemeente toe te kennen planschadevergoedingen als gevolg van de onderhavige uitwerking van het bestemmingsplan voor rekening van de ontwikkelaar komen.

Er is derhalve geen aanleiding om gelijktijdig met het uitwerkingsplan een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Nota van Uitgangspunten
Bijlage 2	Advies Veiligheidsregio
Bijlage 3	Ontheffing Flora en Fauna
Bijlage 4	Notitie vooroverleg

BIJLAGE 1

Nota van Uitgangspunten

Gemeente Sliedrecht

Bedrijventerrein Baanhoek-west

Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking.



Inhoud

1	Inleiding	3
	1.1 Algemeen	
	1.2 Functie beeldkwaliteitsplan	
	1.3 Status nota van uitgangspunten	
	1.4 Leeswijzer	
2	Randvoorwaarden.....	5
	2.1 Ligging	
	2.2 Bestemmingsplan	
	2.3 Geluidswering	
	2.4 Geluidsscherm	
3	Doelgroepen.....	7
	3.1 Beperkingen vanuit bestemming	
	3.2 Mogelijkheden vanuit ligging	
	3.3 Mogelijke doelgroepen	
	3.4 Indicatieve verkaveling	
4	De gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing.....	9
	4.1 Situering	
	4.2 Oriëntatie	
	4.3 Kleur en materiaalgebruik	
	4.4 Richtlijnen buitenruimte van de bedrijfskavels	
	4.5 Reclame	
	4.6 Resumé toetsingscriteria	
	4.7 Bouwplanbeoordeling	
5	De beeldkwaliteit van de te realiseren openbare ruimte.....	13
	5.1 Algemeen	
	5.2 Richtlijnen openbaar gebied	
6	De beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.....	14
	6.1 Duurzame kwaliteit	
	6.2 Thema's	
	6.3 Mogelijke maatregelen	

Datum: 01-05-2015
Versie: 06
Status: Definitief
Opsteller: C. van der Graaf

VDG-Stedenbouw
Schuwacht 140
2941 EH Lekkerkerk
graaf@vdg-stedenbouw.nl

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Tussen de Baanhoek en de Rijksweg A15 is de wijk Baanhoek-West in ontwikkeling. Deze nieuwe wijk krijgt een dorps karakter met voornamelijk laagbouw met een grote diversiteit aan woningen. In de zone tussen de A15 en de wijkontsluitingsweg is een strook met bedrijventerrein voorzien.

De ligging van dit bedrijventerrein enerzijds grenzend aan de A15 nabij de westelijke ontsluiting van Sliedrecht en anderzijds grenzend aan de ontsluitingsweg Ouverture is specifiek en het grondvlak van het bedrijventerrein bestaat hiermee uit een langgerekte ondiepe strook tussen deze verkeersroutes. Bovendien wordt het bedrijventerrein doorsneden door de af- en toerit van de A15. De doorsnijding vormt de westelijke toegang tot Sliedrecht en vraagt om die reden voor een zorgvuldige inpassing en afstemming.

In het grondoppervlak dat bestemd is voor bedrijventerrein dienen naast het bedrijventerrein zelf ook twee watergangen gesitueerd te worden. Eén watergang parallel aan de snelweg en één watergang hier loodrecht op als verbinding en afvoer van het water uit de woonwijk richting het poldergebied ten noorden van de A15.

Door de beperkte omvang van het bedrijventerrein, de relatie met de omliggende verkeerswegen, de toegang tot Sliedrecht en de aanwezigheid van een ondergrondse gasleiding zijn er veel randvoorwaarden voor de beschikbare invulling van het gebied. Een indicatieve verkaveling van het gebied laat zien dat er plek is voor zo'n 6 tot 10 bedrijven.

Als afscherming voor het geluid van de snelweg richting de woningen, is een geluidswering benodigd. Indien deze geluidswering in de vorm van een scherm wordt uitgevoerd betekent dit een extra randvoorwaarde voor de uitstraling en inpassing van de bedrijvenstrook.

Bedrijventerreinen zijn uiteraard primair bedoeld om er te werken, maar tevens is op het vlak van ruimtelijke kwaliteit is een meerwaarde mogelijk en zinvol. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om de inpassing van de groenvoorzieningen en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bedrijfsgebouwen en inrichting van de bedrijfspercelen.

Het zorgvuldig omgaan met de inrichting en het letten op de behoeften van mensen –ook als ze zich niet in een (vracht)auto verplaatsen- kan leiden tot een prettiger beleving voor gebruikers en een groter gevoel van veiligheid.

Aandacht voor de omgevingskwaliteit heeft ook een toegevoegde waarde voor de bedrijven. De uitstraling van een bedrijf is ermee gediend en de ook de waarde van het onroerend goed is er bij gebaat.

Voor werknemers verbetert het arbeidsklimaat, zeker als er ook beperkte recreatieve voorzieningen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een lunchpauze-gebiedje, waar kan worden gewandeld en gezeten. Door het gebruik van bedrijventerreinen niet te beperken tot werkdagen, kan bovendien de sociale veiligheid op het terrein de noodzaak van beveiliging doen afnemen.

1.2 Functie beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan kan worden omschreven als “een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied”.

Dit beeldkwaliteitsplan is een leidraad voor de uitwerking en inrichting van het bedrijventerrein Baanhoek-west. Met deze leidraad weten initiatiefnemers en potentiële gebruikers op voorhand welke richtlijnen worden gesteld. Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in dit document vastgelegde uitgangspunten.

De nota geeft sturing aan de gewenste samenhang in de architectonische verschijningsvorm en de inrichting van de buitenruimte en geldt in de eerste plaats voor de ontwerp- en realisatiefase van nieuwe bouwinitiatieven op het bedrijventerrein. Nieuwe bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan dit beeldkwaliteitsplan.

Met deze nota wordt het volgende beoogd:

- de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan bedrijventerrein vast te stellen;
- een keuze maken in realistische en onrealistische wensen voor wat betreft de beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte en duurzaamheid gezien de beperkte omvang van het bedrijventerrein en de aanwezige beperkende factoren;
- het opstellen van richtlijnen waarbij wordt zorggedragen voor een goede inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving van de woonwijk en de snelweg;
- de uitwerkingsprocedure van het bestemmingsplan een duidelijke start geven.

1.3 Status nota van uitgangspunten

De nota van uitgangspunten heeft de status van leidraad en wordt door de stuurgroep Baanhoek-West vastgesteld. Deze nota vormt tevens de basis voor het op te stellen uitwerkingsplan bedrijven. Het uitwerkingsplan zal vervolgens ter visie worden gelegd en de planprocedure uit de Wro doorlopen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de aanwezige randvoorwaarden vanuit de ligging, het bestemmingsplan en geluid benoemd. Deze randvoorwaarden zijn vast en vormen daarmee een uitgangspunt voor deze nota. In hoofdstuk 3 worden de beoogde doelgroep gedefinieerd op basis van zowel de beperkingen vanuit het bestemmingsplan, als de kansen en mogelijkheden van uit de ligging. Op basis van deze doelgroepen is ook een indicatieve verkaveling opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven vanuit de ligging en de oriëntatie waarmee een goede inpassing tussen de woonwijk en de snelweg wordt bereikt. Richtlijnen voor kleur- en materiaalgebruik en richtlijnen voor de inrichting van de buitenruimte van de bedrijfskavels, alsmede voor de reclame-uitingen worden hier benoemd.

In hoofdstuk 5 wordt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte benoemd door middel van richtlijnen voor aspecten als de bestrating, openbaar groen en water.

In hoofdstuk 6 worden aandachtspunten en denkrichtingen benoemd voor het aspect duurzaamheid en wordt de vertaalslag gemaakt van de algemene term duurzaam bouwen naar onderdelen met betrekking tot ecologische duurzaamheid (planet), economische duurzaamheid (profit) en sociale duurzaamheid (people).

2. Randvoorwaarden

2.1 Ligging

De bedrijventerrein ligt ten zuiden van de A15, ten westen en ten oosten van de westelijke ontsluiting van Sliedrecht. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein ligt de ontsluitingsweg Ouverture. De aansluiting van de A15 op deze Ouverture wordt uitgevoerd met een kruispunt (T-kruising) met VRI. Vanaf deze kruising verbindt de Ouverture in oostelijke richting de Parallelweg richting Sliedrecht en in westelijke richting de Sonate richting Papendrecht of de Baanhoek richting het bestaande bedrijventerrein nabij de Beneden Merwede.



Globale weergave ligging bedrijventerrein

2.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Baanhoek-West is in 2013 geconsolideerd in verband met de verlopen 10-jaarstermijn van het bestemmingsplan uit 2003. Het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2013.

In dit bestemmingsplan is voor het beoogde bedrijventerrein een uitwerkingsplicht opgenomen welke door middel van een op te stellen uitwerkingsplan ingevuld dient te worden. Deze nota van uitgangspunten vormt onder andere de basis voor dat uitwerkingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan Baanhoek-West

Het bestemmingsplan maakt de volgende bestemmingen mogelijk:

- a. bedrijfsdoeleinden die zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2;
- b. kantoren;
- c. één horecavestiging behorende tot categorie 1 tot en met 4;
- d. wegen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' tevens voor een duiker;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

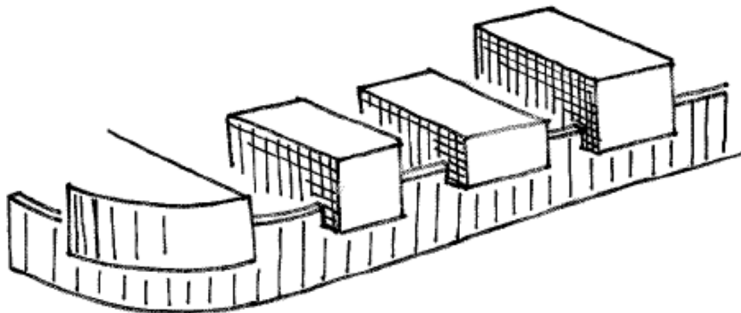
Bij de uitwerking van deze bestemmingen dienen de volgende uitwerkingsregels te worden gevolgd:

- a. bij de uitwerking van deze bestemming dient voor wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden met de maximaal toegestane milieucategorieën. Er dient een afweging naar gevoelige functies in de omgeving plaats te vinden, waarbij de in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemde afstanden in acht genomen moeten worden. Onder voorwaarden kunnen - middels ontheffing - bedrijven gevestigd worden in één hogere milieucategorie dan de regulier toegestane milieucategorie (1 tot en met 3.2), voor zover de milieueffecten naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in een lagere milieucategorie. Tevens kan ontheffing verleend worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande, dat deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- b. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- c. binnen de bestemming is ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, waarbij de verkoop van LPG uitsluitend is toegestaan indien voldaan kan worden aan de wettelijke risicocontouren;
- d. kantoren zijn alleen toegestaan, indien het bedrijfsgebonden kantoren betreft, waar per bedrijfsperceel het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen, tot een maximum van 2.000 m². In afwijking hiervan zijn toegestaan:
 - 1. kleinschalige kantoren ten behoeve van de zakelijke dienstverlening met een lokaal verzorgend karakter tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 500 m² per vesting, mits de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast;
- e. het perceeloppervlak van een horecavestiging bedraagt niet meer dan 4.000 m² en parkeren moet zijn voorzien op eigen terrein;
- f. de parkeerbehoefte van bedrijven die in eerste instantie gerealiseerd te worden op eigen terrein, waarbij het geldende afsprakenkader geldt als parkeernorm;
- g. bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden, dat ten aanzien van het verkeerslawaaï van de A15 een maximale afschermende werking ontstaat voor het ten zuiden van de bestemming gelegen woongebied, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
 - 1. een situering van de gebouwen aan de noordzijde van de bestemming;
 - 2. een zo gesloten mogelijk bebouwingsfront;
 - 3. een minimumhoogte van de bebouwing van ten minste 2 bouwlagen;
 - 4. een situering van parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van de bebouwing;
- h. binnen de bestemming mag in totaal niet meer dan 15.000 m² bebouwd worden, waarbij de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 37.500 m² mag bedragen;
- i. de hoogte van gebouwen mag niet minder dan 6 meter en niet meer dan 15 meter bedragen;
- j. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- k. de uitwerking moet passen binnen de geldende afspraken met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten, één en ander in overleg met de waterbeheerder. Sprake dient te zijn van verbindende watergangen tussen de op de verbeelding aangegeven duikers.

2.3 Geluidswering

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zijn in 2003 vastgelegd. Op dat moment was de perceptie dat de bebouwing van het bedrijventerrein de functie van deze geluidswering goed kon invullen in combinatie met losse delen geluidsscherm tussen de bedrijfsvolumes. Een eerste randvoorwaarde bij deze invulling is dat een zekere mate van gelijktijdigheid bij de realisatie van het

totale bedrijventerrein mogelijk is. Dit betekent dat alle bedrijven op het terrein ongeveer gelijktijdig gerealiseerd dienen te worden, waarna de aanvullende delen geluidsscherm kunnen worden toegevoegd. Een tweede randvoorwaarde is dat er flinke volumes bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd aangezien de geluidswering ter plaatse van de bebouwing ca. 9 – 10 m hoog dient te zijn. In onderstaande schets zijn deze volumes met kantoorfuncties ingevuld.



Geluidswering gedeeltelijk door bedrijfsbebouwing

Doordat de gelijktijdigheid van realisatie in de huidige marktsituatie echter naar verwachting niet mogelijk is en de solitaire realisatie van kantoren binnen de bestemming door de provincie Zuid-Holland niet mogelijk is gemaakt, wordt de slaagkans om een geïntegreerd geluidsscherm te realiseren laag.

In bovenstaande uitwerkingsregels werd echter nog wel uitgegaan van de bedrijfsbebouwing als gevelwering. Nu duidelijk is geworden dat dit niet haalbaar is, vervalt de wenselijke maximale afschermende werking van de bebouwing en daarmee de onderstaande bijbehorende sub-regels:

1. een situering van de gebouwen aan de noordzijde van de bestemming;
2. een zo gesloten mogelijk bebouwingsfront;
3. een minimumhoogte van de bebouwing van ten minste 2 bouwlagen;
4. een situering van parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van de bebouwing;

2.4 Geluidsscherm

Indien wordt gekozen voor geluidswering door een geluidsscherm, dient deze een hoogte te krijgen van ca. 6 m ten opzichte van het maaiveld langs de snelweg. De positie van het scherm is op ca. 1 m van de zijkant van het asfalt en staat hiermee dus dicht bij de snelweg dan de geluidswering door de bebouwing. Om deze reden kan het geluidsscherm dan minder hoog worden uitgevoerd.

3. Doelgroepen

3.1 Beperkingen vanuit bestemming

Voor de afnemers van de kavels en de eindgebruikers van de gebouwen kan niet een bepaalde segmentering worden aangegeven zoals bijvoorbeeld allemaal woonwinkel- of bouwmarkt-georiënteerde bedrijven. Doordat bovendien detailhandel op deze locatie niet mogelijk is, vervallen de mogelijkheden voor soortgelijke bedrijven.

Ook een kantorenlocatie sec is niet mogelijk, aangezien de kantoorfunctie alleen mogelijk wordt gemaakt als onderdeel van de totale bedrijfsfunctie en dan voor maximaal 50% van het vloeroppervlak.

3.2 Mogelijkheden vanuit ligging

De ligging van het bedrijventerrein parallel langs de A15 en nabij de afrit Sliedrecht-West levert belangrijke voordelen voor de vestiging van bedrijven. Deze ligging betekent dat de bedrijven goed gezien kunnen worden, zelfs in combinatie met een benodigd geluidsscherm indien deze deels transparant uitgevoerd wordt.

Daarnaast is de ligging naast de afrit van groot belang voor een goede bereikbaarheid van de bedrijven.

3.3 Mogelijke doelgroepen

Naast de mogelijkheden voor een horeca-vestiging of een motorbrandstofverkooppunt (benzinstation), zullen vooral lokaal en regionaal gevestigde bedrijven zich op het bedrijventerrein Baanhoek-West willen vestigen. De bedrijfsvoeringen zullen divers zijn en niet allen in dezelfde segmentering. Ook de omvang van de bedrijven in benodigd perceel- en bebouwingsoppervlak zal divers zijn.

3.4 Indicatieve verkaveling

Op basis van de randvoorwaarden in hoofdstuk 2 en doelgroepen hierboven genoemd, is een indicatieve verkaveling voor zowel de westelijke als de oostelijke bedrijfslus gemaakt.



Indicatieve verkaveling westelijke bedrijfslus

De indicatieve verkaveling geeft 16.389 m² uitgeefbaar bedrijventerrein in de westelijk lus en 6.499 m² in de oostelijke lus, totaal 22.888 m².



Indicatieve verkaveling oostelijke bedrijfslus

4. De gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing

4.1 Situering

De bebouwing in dit gebied vormt de toegang tot de wijk Baanhoek-west respectievelijk de gemeente Sliedrecht. Kenmerkend is de bijzondere ligging. De gebouwen staan zowel aan de A15 alsmede aan de woonwijk.

Tussen de A15 en de bebouwing komt een geluidsscherm met een hoogte gemeten vanaf het maaiveld van ca. 6,00 meter.

Indien geen separaat geluidsscherm wordt geplaatst dient de situering van de gebouwen zodanig te zijn dat, met betrekking tot het verkeerslawaaï een maximale afscherming ontstaat voor het ten zuiden van de bestemming gelegen woongebied.

Aangezien nu wordt gekozen voor het plaatsen van een separaat geluidsscherm, ontstaat er enige flexibiliteit in de positionering van de gebouwen binnen de bedrijfskavel. Hierbij zijn de volgende varianten mogelijk:

1. Positionering dicht bij de snelweg;
2. Positionering aan de zijde van de woonwijk;

Reden voor een positionering dicht bij de snelweg is de mogelijkheid om zich als bedrijf te laten zien aan de snelweg-zijde. Dit is dan echter alleen mogelijk als het geluidsscherm (deels) transparant wordt uitgevoerd of de bebouwing boven het geluidsscherm uit steekt.

De bebouwingsvoorschriften aan deze zijde van de bedrijfspercelen zijn minimaal: losse bebouwing of (vrijwel) aaneengesloten bebouwing is hier mogelijk.

Aan de zijde van de straat is een geheel gesloten gevel niet toegestaan. Er moet sprake zijn van openheid zodanig dat de functie van het gebouw naar buiten wordt gepresenteerd.

De architectuur van de bebouwing in combinatie met de inrichting van het openbaar gebied is bepalend voor de uitstraling van de entree van de toekomstige woonwijk / Sliedrecht. Een representatieve uitstraling van de bedrijven naar het openbare gebied is daarom van groot belang.



Horeca in de vorm van bijvoorbeeld een (weg)restaurant is in de bedrijvenstrook toegestaan. De situering van het terras horende bij deze voorziening komt uit oogpunt van veiligheid alsmede vanwege de oriëntatie op de zon bij voorkeur aan de zijde van de woonwijk.

Door de veiligheidsregio en de Omgevingsdienst Zuid-Holland is aangegeven dat het de voorkeur heeft om functies waar (veel) mensen aanwezig zijn zoveel als mogelijk van de snelweg af te plaatsen.

4.2 Oriëntatie

De bedrijven oriënteren zich in eerste instantie met de representatieve kanten naar de woonwijk. Indien het geluidsscherm als transparant scherm wordt uitgevoerd, is ook aandacht nodig voor de uitstraling van deze zijde van de bebouwing.

4.3 Kleur en materiaalgebruik

De richtlijnen voor kleur- en materiaalgebruik moeten passen in de omgeving en aansluiten bij de gerealiseerde gebouwen in het gebied. Het pand moet passen bij de burens en directe omgeving. Dit zorgt voor de gewenste samenhang in het gebied en de herkenbaarheid.

Als hoofdmaterialisatie dient te worden uitgegaan van duurzame materialen in combinatie met een zorgvuldige detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd voldoende kwaliteit blijft uitstralen.

Materialen zoals trespas met doppen en gelakt hout zijn niet wenselijk. Het toepassen van signaalkleuren, felle kleuren die de aandacht trekken, is niet wenselijk.

Glazen puien zijn mogelijk en dragen veelal bij aan de representatieve uitstraling van het bedrijf. Van belang is dat de glazen puien worden ingekaderd binnen het gevelmateriaal van de bebouwing (metselwerk of beplating).



Impressie mogelijke bebouwing

Voor de gevels van de bedrijfsbebouwing is het metselwerk zoveel mogelijk beeldbepalend voor de voorgevel. Het materiaal van de zij en achtergevel mag afwijkend zijn. De individuele gebouwen mogen in uitstraling van elkaar verschillen; materialisering van bebouwing zorgt voor samenhang.

4.4 Randvoorwaarden buitenruimte van de bedrijfskavels

- Opslag

Opslag in de zone aan de zijde van de woonwijk (voorgevelzone) is niet toegestaan; hiermee behoudt de bedrijvenstrook vanuit de woonwijk een hoogwaardige uitstraling. Opslag aan de zijde van de snelweg is mogelijk indien het geluidsscherm niet transparant wordt uitgevoerd. Indien het geluidsscherm transparant wordt uitgevoerd, is ontheffing mogelijk voor opslag, afhankelijk van de hoogte, uitstraling en inpassing.

- Laden en lossen

Het laden en lossen mag geen hinder veroorzaken voor het wegverkeer. De benodigde ruimte moet zodanig zijn dat er geen (vracht) auto's op de weg staan tijdens het laden of lossen.

- Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden gesitueerd. Haaks voor de gevel of in een met hagen omzoomde parkeerkoffer.

- Hekwerken

Eventuele hekwerken (maximaal 2 meter hoog) zijn slechts toegestaan achter de voorgevel rooilijn; er wordt gekozen voor een uniform hekwerk voor het gehele bedrijfsgebied.

- Entree

Bij voorkeur met behulp van één of meerdere bomen herkenbaar maken.

4.5 Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de herkenbaarheid van de verschillende functies en bedrijven versterken. Voorkomen moet worden dat er vanwege de zichtbaarheid van objecten er een wedloop ontstaat van het aantal en de afmetingen van reclame uitingen.

Een reclame-uiting dient een verrijking te zijn van de gevel of openbare ruimte, of tenminste qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering niet ontsierende te zijn voor het gevelbeeld en geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Uiteraard wordt bij toetsing ook het belang van de ondernemer meegewogen.

- Vlaggenmasten

Alle masten even hoog en niet hoger dan het pand of complex waarbij de vlaggenmasten komen te staan met een maximum van 6.00 meter.

- Reclamemasten

Uitsluitend met vermeldingen van bedrijven die ook daadwerkelijk op het terrein gevestigd zijn.

Minimaal 10.00 meter en maximaal 15.00 meter hoog.

4.6 Resumé toetsingscriteria

Toetsing	Onderdeel	Criteria
Situering	Situering ten opzichte van elkaar	Bebouwing aaneengesloten of indien dit niet mogelijk is minimaal 4 meter uit elkaar. Bebouwing minimaal 6 meter uit de (zij)kant van de weg.
	Oriëntatie	Representatieve kanten naar de rijksweg en de woonwijk.
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eén hoofdbouwmassa
	Maximale bouwhoogte	maximaal 15 m (4 lagen).
	Dak	Platte daken
Gevel	Gevelopbouw	Samenhangend en evenwichtig; moet sfeer en architectuurbeeld ondersteunen; geen specifieke voorwaarden.
	Gevelgeleding	geen specifieke voorwaarden.
Detaillering	Materiaalkeuze	Duurzame materialen in combinatie met een zorgvuldige detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd kwaliteit blijft uitstralen.
	Materiaalkleur	Voor het kleurgebruik geldt de algemene regel dat de kleuren van baksteen, van rood, roodpaars tot geelbruin en zwart lopen. Daarnaast zijn helder wit, grijsen en metaalkleuren in de gevel mogelijk. Felle en kunstmatige kleuren zijn met uitsluiting van bedrijfsnaambelettering en bedrijfslogo's niet toegestaan.
	Detaillering	 Degelijk met aandacht voor verfijning

4.7 Bouwplanbeoordeling

De algemene welstandscriteria vormen de basis voor iedere bouwplanbeoordeling door welstand. In bijzondere situaties wanneer de van toepassing zijnde richtlijnen beeldkwaliteit in deze nota ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten.

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hoge eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzing en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke realiteit.

- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

- Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het ruimtelijke een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

- Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

5. De beeldkwaliteit van de te realiseren openbare ruimte

5.1 Algemeen

De beleving van de buitenruimte is voor een belangrijk deel bepalend voor de beeldkwaliteit van het plangebied.

Daarbij valt een onderscheid te maken in:

- De openbare (buiten-)ruimte (niet-uitgeefbaar oppervlak);
- De buitenruimte (erf inrichting) van de kavels zelf.

Algemeen geldt dat voor het bereiken van een hoogwaardig karakter een groene inrichting en het niet opzichtig in beeld zijn van geparkeerde auto's positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Goed aangelegde en bereikbare parkeerplaatsen i.p.v. schots en scheef op stoepen etc. geeft al een veel fraaier aanzicht. Het is en blijft een bedrijfsterrein waar de verschillende bedrijven goed bereikbaar moeten zijn. Parkeren is daar onderdeel van.

5.1 Richtlijnen openbaar gebied

- Algemeen

De vormgeving en de daarbij behorende detaillering moet met zorg worden afgestemd op het gebruik van de buitenruimte. Eenvoud in combinatie met doelmatigheid vormt de basis voor de ruimtelijke kwaliteit.

- Bestrating

Voor de openbare weg wordt voor de rijbaan gebruik gemaakt van betonklinkers. Voor voetpaden worden grijze betontegels (30x30) gebruikt.



Referentie bedrijfsstraat

De verharding van de bedrijfskavels dient hierop aan te sluiten. De bedrijven dienen dan ook één uniform materiaal te gebruiken, bestaande uit grijze / antracietkleurige betonstraatstenen. De openbare ruimte levert met de open ruimte van de bedrijven een samenhangend beeld op.

- Straatmeubilair

De uitstraling van de kwaliteit van de openbare inrichting wordt mede beïnvloed door de inrichtingselementen in het straatbeeld: de lichtmasten, huisnummers, brievenbussen, trafohuisjes, verkeersborden, naamborden, straatnaambordjes.

Door een zorgvuldige afstemming vormen ze een bijdrage aan een rustig, helder en ordelijk straatbeeld. Ze vormen samen met het groen, de bomen en hagen een onderdeel van de drager van de openbare inrichting.

- Openbaar groen

De beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten op de omgeving. Deze bieden mogelijkheden voor een grote verscheidenheid aan flora en fauna.

- Groen op de kavels

Op de kavels van het bedrijventerrein dient het groene karakter ook tot uiting te komen op de uit te geven gronden. Dit kan middels de toepassing van hagen en heggen als erfafscheiding.

- Water

Het waterhuishoudkundig plan gaat uit van beschoeiingen (harde oevers om het bedrijventerrein). Dit heeft met de doorstroming en uitgeefbaarheid te maken. Vanwege deze eis is er weinig ruimte voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Daar waar het water grenst aan het openbaar groen langs de A15 en de op en afrit is ruimte is voor een natuurlijk talud. Een natuurlijk talud wordt gekenmerkt door een meer geleidelijke overgang van water naar land waarbij kansen worden geboden aan plant en dier. Door de relatief flauwe overgang van land naar water creëert een natuurlijk talud meer ruimte voor water wanneer het peil stijgt.

6. De beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.

6.1 Duurzame kwaliteit

Het begrip duurzaamheid kan vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken. Hier wordt uitgegaan van de integrale (Brundtland Commissie) definitie van het begrip duurzaamheid, waarbij een goed evenwicht wordt gezocht tussen de doelen: ecologische duurzaamheid (planet), economische duurzaamheid (profit) en sociale duurzaamheid (people).

Vanuit een economisch perspectief krijgt duurzaamheid een andere invulling dan vanuit een ecologisch of sociaal perspectief. De motieven die bedrijven doorgaans belangrijk vinden, zijn bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden, voorzieningen, veiligheid en kwaliteit van de (openbare) ruimte.

Vanuit ecologisch perspectief zijn het beschermen of versterken van natuur en landschappelijke waarden van belang. Hierbij gaat het om watersystemen, het behoud van de bodemkenmerken en archeologische waarden, maar bijvoorbeeld ook het zuinig omgaan met energie en (verpakkings-) materialen.

Vanuit sociaal oogpunt zijn enerzijds het bieden van voldoende werkgelegenheid voor alle bevolkingsgroepen van belang, en anderzijds het voorkomen van milieuhinder voor de omgeving van het terrein en het bieden van een goede werkomgeving op het bedrijventerrein.

De volgende thema's bestrijken voor deze opgave gezamenlijke spectrum van duurzame kwaliteit.

Doel	Geselecteerde thema's
Ecologische duurzaamheid	Bodem, water, natuur en landschap, energie, efficiënt ruimtegebruik, efficiënt afvalmanagement
Economische duurzaamheid	Economische structuur/vestigingscondities (ruimtelijke inrichting), bereikbaarheid
Sociale duurzaamheid	Omgevings-(leef)kwaliteit (beperken milieuhinder), ruimtelijke kwaliteit, arbeidsmarkt en scholing, arbeid en zorg

Per thema kunnen maatregelen worden benoemd die bijdragen tot duurzaamheid. Deze maatregelen kunnen op drie schaalniveaus worden genomen: de individuele onderneming, het totale bedrijventerrein, het terrein inclusief haar omgeving.

6.2 Thema's

- Duurzaam bodembeheer

Voorkomen moet worden dat onnodig onomkeerbare bodemverbetering moet plaatsvinden en dat onnodig veel bouw materiaal (ophoogzand, funderingsmateriaal) van buiten het plangebied moet worden aangevoerd.

Met het saneren van verontreinigde locaties kan op verschillende manieren worden omgegaan. De grond kan teruggesaneerd worden naar de gebiedseigen bodemkwaliteit. Een andere mogelijkheid is het functiegericht saneren. Dat wil zeggen dat wordt gekeken hoe de geplande functies optimaal gecombineerd kunnen worden met de verontreinigde locaties.

- Duurzaam waterbeheer

In de eerste plaats gaat het om de aanleg van een duurzaam watersysteem. Waterafvoer moet zoveel mogelijk via een natuurlijke wijze plaatsvinden

Wateroverlast in het gebied en in de omgeving moet worden voorkomen. Er moet een zo goed mogelijke waterkwaliteit worden gerealiseerd ten behoeve van natuurontwikkeling en er moet een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijk-visuele kwaliteit van het bedrijventerrein.

De oppervlaktewaterstructuur moet een bijdragen kunnen leveren aan de ecologische structuur in en rond het gebied. Overtollig (schoon) hemelwater wordt zoveel mogelijk via een gescheiden stelsel worden afgevoerd.

- Natuur en landschap

Hierbij gaat het om een landschappelijke inpassing van het bedrijventerreinen.

- Energiebeheer

Het belangrijkste doel van het duurzame energie beheer is de reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen, teneinde een vermindering van CO₂-emissies te bereiken en fossiele voorraden te behouden.

Energiebesparing kan op het niveau van het bedrijf en op niveau van het bedrijventerrein of een deel van het terrein worden bekeken.

- Op het niveau van het bedrijventerrein kan in de toepassingsmogelijkheden van windenergie worden onderzocht. Hierbij wordt elektriciteit opgewekt met behulp van een windturbine. Grote windmolens zijn uit oogpunt van visuele hinder voor de omgeving niet gewenst.
- Op bedrijfsniveau kan gebruik individueel in of op de gebouwen zonne-energie toegepast worden. Daarvoor zijn er twee mogelijkheden. Bij gebruik van passieve zonne-energie wordt door een zongerichte oriëntatie van gevels van warmtevragende ruimten (of juist door koele ruimten aan de schaduwzijde te plaatsen) op het gebied van verwarming en verlichting energie bespaard. Bij toepassing van actieve zonne-energie wordt door middel van opvangmedia zonne-energie omgezet in warmte of elektriciteit. Gebruik van fotovoltaïsche cellen en zonneboilers zijn het meest gebruikelijk.
- In de derde plaats gaat het om de mogelijkheden van (individuele) opslag van warmte of koude in de bodem met behulp van grondwater als opslagmedium ten behoeve van het koelen of verwarmen van gebouwen of processen. Er dient dan wel een geschikte aquifer aanwezig te zijn. Het water wordt in de zomer opgepompt en aangewend voor koeling. Het verwarmde water wordt in de bodem teruggepompt om in de winter te gebruiken voor de verwarming van het gebouw. Het is vooral geschikt voor bedrijfsgebouwen die gebruik kunnen maken van lage temperatuurverwarming.
- Op bedrijfsniveau zijn ook sterk bouwkundige maatregelen zoals warmteterugwinning uit ventilatielucht of de toepassing van warmtepompen mogelijk.
- Om mensen en daarmee bedrijven bewuster te maken van het energieverbruik, zijn er diverse alternatieve vormen van voorenergieprestatiescans. De gemeente Sliedrecht stelt bedrijven in de gelegenheid om gebruik te maken van de Milieubarometer door één jaar lang een startabonnement te verstrekken aan bedrijven en instellingen.

- Afvalmanagement

Met betrekking tot afvalmanagement gaat het behoudens het scheiden van afval in zo veel mogelijk verschillende stromen, bijvoorbeeld ook over het afvoeren van dit afval. Hierbij zijn er mogelijkheden om bijvoorbeeld het volume van afval bewust te beperken, zodat dit minder vaak opgehaald hoeft te worden en er als gevolg minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn.

Een andere mogelijkheid is om collectief het afval door hetzelfde bedrijf te laten ophalen, zodat zoveel mogelijk gecombineerde ritten mogelijk zijn.

- **Efficiënt ruimtegebruik**

Voor efficiënt ruimtegebruik zijn verschillende benamingen in omloop. Behalve de term efficiënt wordt ook gesproken over intensief ruimtegebruik, effectief ruimtegebruik en zuinig ruimtegebruik. In principe hebben al deze begrippen betrekking op de zo goed mogelijke benutting van de schaarse ruimte.

In de eerste plaats gaat het om het effectief gebruiken van de aanwezige ruimte. De aanwezige ruimte op een bedrijventerrein kan eveneens worden gebruikt voor andere doeleinden. De weginfrastructuur kan in het weekeinde bijvoorbeeld gebruikt worden voor recreatieve doeleinden zoals een (rol)skatebaan. De groen- en waterstructuur voor recreatie zoals wandelen, fietsen, vissen, etc. In de tweede plaats gaat het om stapelen van functies waar mogelijk. De constructie van een nieuw gebouw kan zodanig zijn dat later nog een extra bouwlaag kan worden toegevoegd. Een bedrijf behoeft dan slechts een beperkte hoeveelheid reserve grondvoorraad te hebben (bijvoorbeeld voor extra parkeren).

- **Vestigingscondities / inrichting**

Om de economische groei (en de werkgelegenheid) te versterken dient een goede economische structuur aanwezig te zijn. Segmentering van bedrijventerreinen en selectiviteit bij de uitgifte bevordert de duurzaamheid.

Voor bedrijven is het aantrekkelijk zich te vestigen in een omgeving met andere stimulerende bedrijvigheid en dienstverlening binnen handbereik.

In samenhang met het profiel van het bedrijventerrein dienen voor de aan te trekken bedrijven de juiste vestigingscondities aanwezig te zijn. Vestigingscondities kunnen betrekking hebben op ruimtebeslag (de juiste kavelgroottes moeten aangeboden worden), er moeten voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn, de bereikbaarheid van de bedrijven moet gegarandeerd worden, de kwaliteit van de inrichting moet goed zijn en er moet aandacht besteed zijn aan veiligheid en beveiliging. Door een uitgekiende indeling van laad- en losvoorzieningen en een goed ingerichte infrastructuur wordt overlast beperkt en is een snelle afwikkeling van het verkeer mogelijk.

- **Bereikbaarheid en logistiek**

Bedrijven zijn voor hun functioneren direct afhankelijk van de transportmogelijkheden van zowel goederen als personen. Transport moet onbelemmerd kunnen plaatsvinden en mag geen onevenredige hoeveelheid tijd in beslag nemen.

Ook voor het transport van personen is bereikbaarheid van groot belang. Een groot aantal mensen gebruikt de auto voor het woon-werkverkeer. Hierdoor ontstaat dagelijks een grote drukte op het wegennet, waarvan het goederentransport grote hinder ondervindt. Voor bedrijven is het daarom van belang om voor het personenvervoer te kijken naar de mogelijkheden van collectief vervoer of andere vormen van vervoer. Aansluiting op het openbaar vervoer is wel de belangrijkste voorwaarde. Het stimuleren van het gebruik van de fiets is een andere maatregel, waarbij aandacht moet worden besteed aan de aanleg van goede en veilige fietsinfrastructuur aansluitend op het regionale fietsnetwerk.

- **Omgevingskwaliteit**

Het thema omgevingskwaliteit benadrukt dat op duurzame bedrijventerreinen rekening wordt gehouden met het beperken van (negatieve) effecten van bedrijventerreinen op de leefbaarheid en de volksgezondheid.

Het gaat dan om de werkenden op het terrein en om de omwonenden. Onderwerpen die daarbij aan de orde komen zijn onder meer het beperken en voorkomen van geluidsoverlast, stank-, licht- en luchtverontreiniging en het voorkomen van onveilige situaties door risico bedrijven of transporten. Naast de ruimtelijke en technische aspecten zijn vanuit sociale duurzaamheid beschouwd ook communicatieve aspecten - de dialoog tussen bedrijventerrein en de (woon)omgeving- van groot belang.

Mogelijke maatregelen voor het thema bodembeheer
• zoveel mogelijk bouwen op terreinen die niet behoeven te worden opgehoogd of waar grondverbetering moet plaatsvinden. • niet bouwen ter plaatse van waardevolle archeologische vindplaatsen die door opgegraven verloren gaan. • concentratie voorzieningen met potentieel bodemverontreinigende risico's d.m.v. parkmanagement organiseren (gezamenlijke benzine/dieselverkoop, wasstraat, onderhoud en reparatie werkplaats).

Mogelijke maatregelen voor het thema duurzaam waterbeheer
• afkoppelen 100% van de dakoppervlaktes en overige schone verharde oppervlaktes • hemelwater lozen op het oppervlaktewater • gebruik oppervlaktewater voor bluswater
Mogelijke maatregelen voor het thema natuur en landschap
• inpassen bestaand watersysteem als onderlegger voor het ruimtelijk ontwerp • oevers waar mogelijk natuurvriendelijk vormgeven.
Mogelijke maatregelen voor het thema energie
• energiescan individuele bedrijven t.b.v. het in beeld brengen van energie besparende maatregelen. (zie milieubarometer) • gebruikmaken mogelijkheden warmte-koude opslag in bodem (individueel) • energiezuinige lichtreclame
Mogelijke maatregelen voor het thema afvalmanagement
• volume van afval zoveel mogelijk beperken • bevorderen gezamenlijke parkeervoorzieningen
Mogelijke maatregelen voor het thema efficiënt ruimtegebruik
• recreatief medegebruik openbare ruimte • bevorderen gezamenlijke parkeervoorzieningen
Mogelijke maatregelen voor het thema vestigingscondities/inrichting
• het realiseren van een optimale mix van zoveel mogelijk rechthoekige kavels aangepast aan het profiel van het terrein • flexibele ontsluitingsstructuur binnen de beperkte omvang van het bedrijventerrein • voldoende uitbreidingsmogelijkheden (zie ook efficiënt ruimtegebruik) • voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen op eigen terrein • goede bewegwijzering, gezamenlijke beveiliging
Mogelijke maatregelen voor het thema bereikbaarheid en logistiek
• onbelemmerde aansluiting op het hoofdwegennet • nabijheid van het openbaarvervoer • directe en veilige aansluitingen op (regionaal) fietsnetwerk • goede ICT-infrastructuur.
Mogelijke maatregelen voor het thema omgevings-(leef)kwaliteit
• overlegstructuur bedrijventerrein met omgeving • actief zonebeheer voeren

uitbreidingsmogelijkheden zijn, de bereikbaarheid van de bedrijven moet gegarandeerd worden, de kwaliteit van de inrichting moet goed zijn en er moet aandacht besteed zijn aan veiligheid en beveiliging. Door een uitgekiende indeling van laad- en losvoorzieningen en een goed ingerichte infrastructuur wordt overlast beperkt en is een snelle afwikkeling van het verkeer mogelijk.

- **Bereikbaarheid en logistiek**

Bedrijven zijn voor hun functioneren direct afhankelijk van de transportmogelijkheden van zowel goederen als personen. Transport moet onbelemmerd kunnen plaatsvinden en mag geen onevenredige hoeveelheid tijd in beslag nemen.

Ook voor het transport van personen is bereikbaarheid van groot belang. Een groot aantal mensen gebruikt de auto voor het woon-werkverkeer. Hierdoor ontstaat dagelijks een grote drukte op het wegennet, waarvan het goederentransport grote hinder ondervindt. Voor bedrijven is het daarom van belang om voor het personenvervoer te kijken naar de mogelijkheden van collectief vervoer of andere vormen van vervoer. Aansluiting op het openbaar vervoer is wel de belangrijkste voorwaarde.

Het stimuleren van het gebruik van de fiets is een andere maatregel, waarbij aandacht moet worden besteed aan de aanleg van goede en veilige fietsinfrastructuur aansluitend op het regionale fietsnetwerk'.

- **Omgevingskwaliteit**

Het thema omgevingskwaliteit benadrukt dat op duurzame bedrijventerreinen rekening wordt gehouden met het beperken van (negatieve) effecten van bedrijventerreinen op de leefbaarheid en de volksgezondheid.

Het gaat dan om de werkenden op het terrein en om de omwonenden. Onderwerpen die daarbij aan de orde komen zijn onder meer het beperken en voorkomen van geluidsoverlast, stank-, licht- en luchtverontreiniging en het voorkomen van onveilige situaties door risico bedrijven of transporten. Naast de ruimtelijke en technische aspecten zijn vanuit sociale duurzaamheid beschouwd ook communicatieve aspecten - de dialoog tussen bedrijventerrein en de (woon)omgeving- van groot belang.

6.3 Mogelijke maatregelen

Mogelijke maatregelen voor het thema bodembeheer
• zoveel mogelijk bouwen op terreinen die niet behoeven te worden opgehoogd of waar grondverbetering moet plaatsvinden' • niet bouwen ter plaatse van waardevolle archeologische vindplaatsen die door opgegraven verloren gaan • concentratie voorzieningen met potentieel bodemverontreinigende risico's d.m.v. parkmanagement organiseren (gezamenlijke benzine/diesilverkoop, wasstraat, onderhoud en reparatie werkplaats)
Mogelijke maatregelen voor het thema duurzaam waterbeheer
• afkoppelen 100% van de dakoppervlaktes en overige schone verharde oppervlaktes • hemelwater lozen op het oppervlaktewater • gebruik oppervlaktewater voor bluswater
Mogelijke maatregelen voor het thema natuur en landschap
• inpassen bestaand watersysteem als onderlegger voor het ruimtelijk ontwerp • oevers waar mogelijk natuurvriendelijk vormgeven.
Mogelijke maatregelen voor het thema energie
• energiescan individuele bedrijven t.b.v. het in beeld brengen van energie besparende maatregelen. (zie milieubarometer) • gebruikmaken mogelijkheden warmte-koude opslag in bodem (individueel) • energiezuinige lichtreclame
Mogelijke maatregelen voor het thema afvalmanagement

• volume van afval zoveel mogelijk beperken • bevorderen gezamenlijke afval afvoer
Mogelijke maatregelen voor het thema efficiënt ruimtegebruik
• recreatief medegebruik openbare ruimte • bevorderen gezamenlijke parkeervoorzieningen
Mogelijke maatregelen voor het thema vestigingscondities/inrichting
• het realiseren van een optimale mix van zoveel mogelijk rechthoekige kavels aangepast aan het profiel van het terrein • flexibele ontsluitingsstructuur binnen de beperkte omvang van het bedrijventerrein • voldoende uitbreidingsmogelijkheden (zie ook efficiënt ruimtegebruik) • voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen op eigen terrein • goede bewegwijzering, gezamenlijke beveiliging
Mogelijke maatregelen voor het thema bereikbaarheid en logistiek
• onbelemmerde aansluiting op het hoofdwegennet • nabijheid van het openbaarvervoer • directe en veilige aansluitingen op (regionaal) fietsnetwerk • goede ICT-infrastructuur.
Mogelijke maatregelen voor het thema omgevings(leef)kwaliteit
• overlegstructuur bedrijventerrein met omgeving • actief zonebeheer voeren

BIJLAGE 2

Advies Veiligheidsregio

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA SLIEDRECHT



GSD 08.05.2014 0183

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
-	2014/1669/PG	2 mei 2014
Onderwerp	Bijlage(n)	Behandeld door
Advies bestemmingsplan "Baanhoek- West, uitwerkingsplan bedrijfsslussen"		P.J.C. Gruijthuijsen 088 6365747

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag d.d. 7 april 2014, treft u hierbij het advies aan van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer, met betrekking tot bestemmingsplan "Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfsslussen", Sliedrecht.

Op basis van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt het bestuur van de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

Dit advies geeft voorstellen om de veiligheidssituatie te optimaliseren. Het geeft geen antwoord op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is. Het is uiteindelijk aan het bevoegd gezag om te oordelen of het groepsrisico wel of niet aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om een bestuurlijke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke baten. De Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, november 2007, is een hulpmiddel om de verantwoordingsplicht in te vullen. Deze handreiking is te downloaden via de site van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM).

Het onderstaande advies is tot stand gekomen aan de hand van het Toetsingskader Externe Veiligheid. Dit toetsingskader kent een vijftal aspecten die in samenhang worden bekeken, te weten plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.



In de brief van 9 april 2013 (kenmerk 2013/1479) heeft u van de veiligheidsregio een advies gekregen op het Bestemmingsplan "Baanhoek-West". Dit advies is nog van toepassing en is ook als bijlage 2 opgenomen in de Toelichting bestemmingsplan Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfsslussen (versie: concept ontwerp, 1 april 2014).

Door Europese regelgeving kan het convenant dat was afgesloten met de LPG-transporteurs niet worden opgelegd aan buitenlandse transporteurs. Hierdoor is het noodzakelijk om voor het mogelijk te vestigen LPG-tankstation een aanvullend advies te geven.

Voor een juiste procedure en een zorgvuldige afweging adviseert de veiligheidsregio om de planregels van het Uitwerkingsplan Baanhoek-West, Bedrijfsslussen als volgt te wijzigen:

Artikel 3.1.f te wijzigen in:

ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG is;

en het volgende artikel toe te voegen:

3.1.2 Afwijken van de bestemmingsomschrijving

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.f ten behoeve van de realisatie van één verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de afwijking middels omgevingsvergunning dient de gemeente advies te vragen aan haar wettelijke adviseurs.

Voor het mogelijk te vestigen LPG-tankstation zijn de afstanden genoemd in bijlage 1, tabel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van toepassing.

Voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, gelden in deze situatie voor het Plaatsgebonden risico (10⁻⁶ per jaar) de volgende afstandscriteria als grenswaarde respectievelijk grenswaarde:

- 45 meter gemeten vanaf het LPG – vulpunt.
- 25 meter gemeten vanaf het LPG – reservoir.
- 15 meter gemeten vanaf de LPG – afleverzuil.

Hierbij wordt uitgegaan van een doorzet die kleiner is dan 1000 m³ LPG per jaar (mileucategorie 3.1).

Als zich binnen de genoemde afstanden geen kwetsbare respectievelijk beperkt kwetsbare objecten bevinden, wordt voldaan voor nieuwe situaties aan de voorwaarden voor het plaatsgebonden risico.

In het kader van de zelfredzaamheid wordt geadviseerd om een afstand van 90 meter (100% letaliteitsafstand) aan te houden tot kwetsbare bestemmingen. Binnen deze



afstand is het niet wenselijk om objecten te vestigen voor minder zelfredzame gebruikers. Geadviseerd wordt om voor dit type functies een afstand van 230 meter (1% letaliteitsafstand) aan te houden. Op een afstand van 230 meter of meer is binnen schuilen een voldoende bescherming. In het eerder afgegeven advies was opgenomen om het LPG-tankstation te plaatsen in de westelijke lus, waardoor voldoende afstand tot kwetsbare objecten wordt behaald.

Het groepsrisico dat door de vestiging van het nieuwe LPG-tankstation ontstaat, zal moeten worden berekend als de definitieve locatie bekend is. Het kan dan noodzakelijk zijn voor het bevoegd gezag om een aanvullende verantwoording van het groepsrisico af te leggen.

Doordat het plangebied langs de gemeentegrens met Papendrecht ligt, is afstemming over de gevolgen van de mogelijke vestiging van een LPG-tankstation met deze gemeente noodzakelijk. De risico-en effectcontouren liggen over haar grondgebied.

Conclusie en aanbevelingen

De veiligheidstoets levert de volgende conclusies op voor het voorliggende plangebied:

- Bebouwing in het plangebied ligt buiten de PR 10-6 contouren van de A15 en Betuweroute;
- Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de transportassen;
- Het groepsrisico neemt niet toe door de vaststelling van het bestemmingsplan;
- De PR 10-6 contouren van de aardgastransportleidingen en het groepsrisico t.g.v. de leidingen zijn geen knelpunt voor het bestemmingsplan, wel moet rekening worden gehouden met de effectafstanden van een mogelijk incident;
- De PR 10-6 contouren van het mogelijke LPG-tankstation volgen uit de Revi, bijlage 1, tabel 1;
- Het groepsrisico t.g.v. het LPG tankstation moet worden berekend en mogelijk verantwoord indien de definitieve locatie bekend is;
- Bij vestiging van een nieuw LPG-tankstation binnen de functie "Bedrijventerrein" moet een zo groot mogelijk afstand (minimaal 230 meter) worden gehouden tussen de installaties (opslagtank, vulpunt en afleverinstallaties) en kwetsbare objecten (de woningen en de aanwezige school);
- Afstemming met gemeente Papendrecht is mogelijk noodzakelijk afhankelijk van de locatie van het LPG-tankstation;
- Het aantal mogelijke slachtoffers neemt niet toe t.g.v. de vaststelling van het bestemmingsplan.

De veiligheidsregio adviseert de planregels te wijzigen, zodat een LP-tankstation alleen mogelijk is via een afwijkingsprocedure.

Bij de definitieve situering van het LPG-tankstation dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid in het kader van optimalisatie van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid bij mogelijke incidenten.



In het kader van de zelfredzaamheid bij genoemde scenario's verdient het aanbeveling bij (her)inrichting van het plangebied de volgende maatregelen te creëren:

- De gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

In overleg met de brandweer dienen de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied te worden geoptimaliseerd.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen zijn de volgende organisatorische maatregelen noodzakelijk:

De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. Wettelijk is de gemeente verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.



Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P.J.C. Gruijthuijsen van het Afdeling Expertise en Advies Brandweer van mijn dienst.

Voor advies over risicocommunicatie kunt u contact opnemen met de afdeling Risico- en crisisbeheersing van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer 088-636 5355.

Graag ontvang ik van u een afschrift van het genomen besluit.

Het dagelijks bestuur van de
Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid,
namens deze,



A. Slofstra
Directeur Brandweer

In afschrift aan:
Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid,
T.a.v. de heer E. Arnold

BIJLAGE 3

Ontheffing Flora en Fauna



Dienst Regelingen
Ministerie van Economische Zaken

> Retouradres Postbus 19530 2500 CM Den Haag

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
P. Opstal
Poortweg 2
6212 PA DELFT

Dienst Regelingen

Postbus 19530
2500 CM Den Haag
www.drloket.nl

T 0800 - 22 333 22
F 070 - 378 61 39
ffwet@dienst-regelingen.nl

Onze referentie

Aanvraagnummer
FF/75C/2013/0156.toek.zh

Bijlagen

3

Datum 27 november 2013
Betreft Toekenning ontheffing
Ruimtelijke ingrepen

Geachte heer Opstal,

Naar aanleiding van uw verzoek van 29 mei 2013 en de aanvullingen hierop van 21 oktober 2013, 28 oktober 2013 en 4 november 2013, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2013/0156, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de platte schijfhoren.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het project "Verdere ontwikkeling Baanhoek-West", gelegen in de gemeente Sliedrecht. Het project betreft de realisatie van een nieuwbouwwijk in de polder Baanhoek-West. De werkzaamheden bestaan uit:

- herinrichten van oevers;
- dempen van watergangen;
- voorbelasten (zand opbrengen);
- bouwrijp maken en graven van nieuwe watergangen;
- aanleg infrastructuur: paden, wegen, parkeerplaatsen en andere verharding.

Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 en 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de heikikker (*Rana arvalis*), rugstreeppad (*Bufo calamita*) en de platte schijfhoren (*Anisus vorticulus*).

Overwegingen

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De heikikker en de rugstreeppad zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder c, van de Flora- en faunawet.

De platte schijfhoren is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 2, van de Flora- en faunawet. De heikikker, rugstreeppad en de platte schijfhoren zijn tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, diereen plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.

Dienst Regelingen

Datum

27 november 2013

Onze referentie

aanvraagnummer
FF/75C/2013/0156

Verbodsbepalingen

Op grond van de artikelen 9 en 11 van de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Afwijzing heikikker en rugstreeppad

U heeft ontheffing aangevraagd van de verbodsbepaling genoemd in de artikelen 9 en 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de heikikker en de rugstreeppad. Echter, de heikikker en de rugstreeppad zijn in het gebied niet aangetroffen. Ontheffing voor deze soorten is dan ook niet aan de orde.

Afwijzing artikel 9 van de Flora- en faunawet

Uit de aanvraag blijkt dat ontheffing is aangevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet, voor wat betreft het doden en/of verwonden van de platte schijfhoren. Ontheffing voor het doden en verwonden is in casu niet nodig. Er worden door u voldoende maatregelen genomen om doden en verwonden te voorkomen. Incidentele slachtoffers vallen niet onder de reikwijdte van artikel 9 van de Flora- en faunawet. Bovendien wordt gelet op de zorgplicht, genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet geen ontheffing verleend voor het doden en/of verwonden van de platte schijfhoren.

U heeft ook ontheffing aangevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 9 van de Flora- en faunawet voor zover dit het vangen van de platte schijfhoren betreft. U heeft hiervoor echter geen ontheffing nodig. De zorgplicht uit artikel 2 van de Flora- en faunawet is wel van toepassing. Er worden door u maatregelen voorgesteld om de zorgplicht na te leven.

Ontheffing

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt voor soorten genoemd op bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. De belangen waarnaar verwezen wordt, zijn genoemd in artikel 2, lid 3 van het Besluit vrijstelling beschermde diereen plantensoorten.

Instandhouding van de soort

De platte schijfhoren is in het plangebied aangetroffen. Op locatie 5 en 6 zijn twee exemplaren van de platte schijfhoren aangetroffen en op locatie 7 is één exemplaar van de platte schijfhoren aangetroffen. Het plangebied heeft de functie van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats voor de platte schijfhoren. Door de werkzaamheden kunnen voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de platte schijfhoren worden beschadigd, vernield en verstoord. Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de soort tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven op pagina 20 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Activiteitenplanontwikkeling Baanhoek-West" van 22 april 2013 en op pagina 23 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Mitigatieplan Baanhoek-West" van 22 april 2013. De door u voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Ter aanscherping zijn in de ontheffing echter aanvullende voorschriften opgenomen.

Voorafgaand aan de werkzaamheden worden nieuwe watergangen gegraven en waterplanten met exemplaren van de platte schijfhoren hier naartoe overgeplaatst. De abiotische condities van de nieuw gegraven watergangen kunnen echter verschillen van de huidige watergangen. Er wordt echter geen tijd gereserveerd voor het ontstaan van een nieuw ecologisch evenwicht in de nieuwe watergang en het aanslaan van overgeplaatste onderwatervegetatie is bovendien op voorhand lastig te voorspellen. De effectiviteit van deze maatregel voor het realiseren van geschikt leefgebied voor de platte schijfhoren is daarmee niet voldoende verzekerd. De functionaliteit zal daarom naar verwachting in ieder geval tijdelijk worden aangetast.

De platte schijfhoren komt algemeen voor in (de omgeving) van het plangebied. Van kilometerhokken in de omgeving van het plangebied is het voorkomen van platte schijfhorens bekend. De gunstige staat van instandhouding van de platte schijfhoren komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de door u voorgestelde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorschriften.

Belang van de ingreep

U heeft ontheffing van verbodsbepalingen aangevraagd op grond van de belangen: 'de bescherming van flora en fauna', 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten' en 'de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling'.

Het belang 'de bescherming van flora en fauna' is niet van toepassing op uw project. Het project betreft de realisatie van een nieuwe woonwijk. Hiervoor is belang b niet van toepassing. Er is geen sprake van uitvoering van maatregelen ter bescherming van een bepaalde soort, welke vervolgens een negatief effect hebben op een andere beschermde soort.

Dienst Regelingen

Datum

27 november 2013

Onze referentie

aanvraagnummer
FF/75C/2013/0156

Voor soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan alleen ontheffing verleend worden ten behoeve van belangen genoemd in de Habitatrichtlijn. Het door u aangevraagde belang 'de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling' is niet genoemd in de Habitatrichtlijn. De aanvraag is daarom uitsluitend beoordeeld op grond van het belang 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten'.

Dienst Regelingen

Datum

27 november 2013

Onze referentie

aanvraagnummer
FF/75C/2013/0156

Sliedrecht wil op sociaal gebied een pluriforme, tolerante en vitale gemeenschap blijven, waarbij een goed functionerende samenleving centraal staat. Naar verwachting zal de bevolkingsgroei nog stijgen tot 2030. Woningbouwprogramma van Baanhoek-West is essentieel om de daaruit voortkomende woningbehoefte te kunnen faciliteren. De gemeente wil daarmee klaar zijn voor het accommoderen van de dynamiek in de lokale economie. In de periode 2010-2025 staat de realisatie van circa 1950 nieuwe woningen gepland. Deze opgave is ook onderstreept in het woningbouwprogramma 2010-2020. Baanhoek-West speelt bij deze opgave een grote rol. De meeste woningen zijn in Baanhoek-West beoogd. De structuurvisie Sliedrecht 2020 van 11 december 2012 gaat uit van de volledige realisatie van Baanhoek-West. De bouw van woningen is tevens van belang voor de doorstroming. De bevolkingsgroei zal nog enkele decennia doorzetten en de samenstelling van de bevolking zal sterk veranderen. Dit wil zeggen dat er een evenwichtige verdeling van huizen in verschillende prijsklassen beschikbaar moet zijn in Sliedrecht, waardoor mensen binnen de gemeente kunnen blijven verhuizen.

Er wordt in principe ruimte geboden aan alle inwoners met soms zeer uiteenlopende woonwensen. Hierbij wordt extra aandacht gegeven aan de huisvesting van kwetsbare inwonersgroepen zoals de huishoudens die zijn aangewezen op woningen in de sociale sector, starters, ouderen en overige bijzondere doelgroepen. Er is sprake van een toename van huishoudens van 65-74 jaar en 75 jaar en ouder met 900. Het gaat om een cohort senioren die over het algemeen welvarender zijn dan vorige cohorten. Daarbij wordt verantwoord zelfstandig blijven wonen gestimuleerd. Senioren zijn echter in vergelijking met andere leeftijdsgroepen weinig geneigd te verhuizen. Het aanbod van projecten voor ouderen dient dan ook afgestemd te worden op hun behoefte en ligt de uitdaging in het verleiden van deze huishoudens om te verhuizen. Naar verwachting neemt het aantal woningen in de sociale sector niet af. Er is wel sprake van onttrekkingen, maar daar staat nieuwbouw in de sociale huur- en koopsector tegenover. Conform lopende afspraken is er ruimte om ook voor huishoudens van buiten Sliedrecht woningen te realiseren. Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden ben ik van oordeel dat het belang 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten' voldoende onderbouwd is om de negatieve effecten op de platte schijfhoren, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, rechtvaardigen.

Andere bevredigende oplossing

In de locatieafweging van het project is ook gekeken naar percelen ten noorden van de A15. Vanwege de bescherming van het groene hart is hier echter geen ruimte voor nieuwbouw. Tevens heeft deze locatie mogelijk dezelfde effecten op aangevraagde soorten als de huidige locatie. Alternatieven zijn voldoende afgewogen. Negatieve effecten op de platte schijfhoren worden bovendien zo veel mogelijk beperkt. Door de gekozen inrichting, werkwijze en de planning (buiten de kwetsbare periode) wordt schade aan de platte schijfhoren zoveel mogelijk voorkomen. Hiermee is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Zorgplicht

Voor de soort waarvoor ik u ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorschriften. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde diersoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

Vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voorts wijs ik u erop dat verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken jaarrond zijn beschermd. Voor het verwijderen van dergelijke verblijfplaatsen is te allen tijde een ontheffing vereist.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

De ontheffing en de voorschriften treft u hierbij aan.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief een bezwaarschrift indienen. Stuur het ondertekende bezwaarschrift naar Dienst Regelingen, afdeling Recht en Rechtsbescherming, Postbus 10019, 9400 CA Assen.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval het aanvraagnummer FF/75C/2013/0156 en de datum van de beslissing.

Op onze internetsite www.drloket.nl/bezwaar vindt u meer belangrijke informatie over het indienen van een bezwaarschrift.

Dienst Regelingen

Datum

27 november 2013

Onze referentie

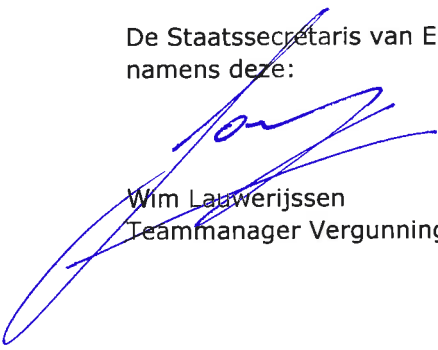
aanvraagnummer
FF/75C/2013/0156

Meer informatie

Heeft u vragen, kijk dan op de website: www.drloket.nl. Of bel met het DR-Loket:
0800 - 22 333 22 (op werkdagen tussen 8.30 en 16.30 uur).

Met vriendelijke groet,

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
namens deze:



Wim Lauwerijssen
Teammanager Vergunningen Dienst Regelingen

Dienst Regelingen**Datum**

27 november 2013

Onze referentie

aanvraagnummer
FF/75C/2013/0156

DE STAATSSECRETARIS¹ VAN ECONOMISCHE ZAKEN

Naar aanleiding van het verzoek van de heer P. Opstal
namens de Bouwfonds Ontwikkeling B.V., op 29 mei 2013
en de aanvullingen hierop van 21 oktober 2013, 28 oktober 2013 en 4 november 2013

gelet op artikel 75, lid 3, van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Adres:	Poortweg 2
Postcode en woonplaats:	6212 PA DELFT
Voor het tijdvak van:	27 november 2013 tot en met 1 juli 2018

ONTHEFFING

FF/75C/2013/0156

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de platte schijfhoren (*Anisus vorticulus*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied voor de realisatie van het project "Verdere ontwikkeling Baanhoek-West", gelegen in de gemeente Sliedrecht, in de kilometerhokken 110-427 en 110-426, één en ander zoals is weergegeven in figuur C.1. van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Activiteitenplan ontwikkeling Baanhoek-West" van 22 april 2013.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soort en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Bouwfonds Ontwikkeling B.V. (hierna te noemen: de ontheffinghouder) dient onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
6. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen bekend is, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar Dienst Regelingen te zenden.

¹ Krachtens de wettekst is de Minister bevoegd tot het afgeven van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op basis van de portefeuillevverdeling tussen de Minister van EZ en de Staatssecretaris van EZ is deze bevoegdheid belegd bij de Staatssecretaris.

Specifieke voorschriften

7. U dient met in achtneming van onderstaande voorschriften de werkzaamheden uit te voeren conform pagina 20 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Activiteitenplanontwikkeling Baanhoek-West" van 22 april 2013 (bijlage 2 bij dit besluit) en op pagina 23 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Mitigatieplan Baanhoek-West" van 22 april 2013 (bijlage 3 bij dit besluit).
8. U geeft aan te werken buiten de kwetsbare periode van de platte schijfhoren, deze loopt globaal van maart tot en met augustus. Ik wil u erop wijzen dat afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden de voortplantingsperiode van de platte schijfhoren langer dan wel korter kan duren. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige² op het gebied van de platte schijfhoren.
9. Van de 50% te verplaatsen waterplanten in de watergangen waar de platte schijfhoren is aangetroffen dient een deel te worden overgeplaatst naar bestaande watergangen en een deel naar de nieuwe watergangen. Dit onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de platte schijfhoren. Het overplaatsen kan het beste worden uitgevoerd in de periode zomer/najaar wanneer de waterplanten goed zichtbaar zijn.
10. In de nieuwe watergangen dient het huidige waterbeheer te worden voortgezet.

Overige voorschriften

11. De werkzaamheden en bovengenoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de platte schijfhoren.
12. U dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin bovengenoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.
13. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
14. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vier maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag indienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
15. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is Dienst Regelingen, Postbus 19530, 2500 CM Den Haag.

Den Haag, 27 november 2013

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
namens deze:

Wim Lauwerijssen
Teammanager Vergoedingen Dienst Regelingen



² Het Ministerie van Economische Zaken verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

Kenmerk R002-1213310SIM-kmi-V01-NL

Kleine modderkruiper

De watergangen in en rond het van het plangebied bieden mogelijkheden voor de platte schijfhoren als voortplantingswater en (winter)rusthabitat (tabel 3-soort van de Flora- en faunawet).

O. Verantwoording verspreidingsinformatie

Een verantwoording van de verspreidingsinformatie van beschermde soorten is opgenomen in de natuurtoets (Tauw, 2012) (bijlage 1), en de aanvullende literatuurstudie (zie bijlage 2) door Tauw b.v. .

P. Maatregelen om schade aan de soorten te voorkomen of te beperken (mitigerende maatregelen)

Negatieve effecten op beschermde soorten worden voorkomen door maatregelen uit te voeren zoals opgenomen in het mitigatieplan (Tauw rapport met kenmerk R002-1213310-V01).

Kort beschreven komen deze neer op:

De deelgebieden worden vooruitlopend op de werkzaamheden met een paddenscherm afgeschermd. Op basis van inventarisatie gegevens worden voortplantingswateren binnen de deelgebieden ook afgezet.

- Inventarisatie van beschermde soorten per deelgebied jaar voorafgaand aan de werkzaamheden
 - Realiseren afdoende alternatief leefgebied per deelgebied op basis van inventarisatie voorafgaand aan de werkzaamheden. Per deelgebied wordt geschikt alternatief habitat voor de soorten gecreëerd. Begonnen wordt in deelgebied één waar reeds geschikt alternatief gebied aanwezig is en waar geen aantasting van bestaand habitat zal plaatsvinden, enkel uitbreiding. Voor de exemplaren in deelgebied twee zal het habitat in deelgebied één als alternatief habitat worden gebruikt, voor exemplaren in deelgebied drie zal het nieuw gecreëerde (en gespaarde) habitat uit deelgebied twee worden gebruikt, enzovoort. Zodoende is er altijd geschikt alternatief habitat voorhanden voor exemplaren die afgevangen dan wel verwijderd worden.
-
- Weren en verplaatsen van dieren uit deelgebied voorafgaand aan werkzaamheden door het gebruik van paddenschermen en overzettenwatervegetatie (platte schijfhoren)
 - Uitvoering werkzaamheden buiten kwetsbare perioden van de soorten

Kenmerk R003-1213310ERT-kmi-V01-NL

Beheer van de watergangen in het algemeen betreft onderhoudsbaggerwerkzaamheden. Ook hiervoor wordt aanbevolen dit alleen in de maanden augustus, september, oktober en november te verrichten. Daarbij worden de werkzaamheden gescheiden in tijd en ruimte en zeker niet elk jaar uitgevoerd.

3.4.4 Platte schijfhoren

Nader onderzoek

Nader onderzoek naar de platte schijfhoren vindt plaats in de maanden mei-juli. Uit verschillende watergangen worden monsters genomen en deze worden in het laboratorium onderzocht op het voorkomen van de platte schijfhoren.

Maatregelen

De bestaande waterstructuur met een oppervlakte van ca. twee hectare (voornamelijk kavelsloten) verdwijnt. In de toekomstige situatie ontstaat er ca. drie hectare nieuw oppervlaktewater. Het potentiële leefgebied voor platte schijfhoren neemt hiermee toe. Dit biedt handvatten voor het creëren van alternatief leefgebied. De nieuwe watergangen kunnen zó vorm worden gegeven dat er geschikt leefgebied voor platte schijfhoren ontstaat. Dit gebeurt o.a. door het creëren van natuurvriendelijke/flauwe oevers. Teneinde directe verstoring van de platte schijfhoren te minimaliseren tijdens de uitvoering, wordt hieronder ook de uitvoering behandeld.

Uitvoering

Platte schijfhorens kunnen buiten de kwetsbare periode worden weggevangen en in de nieuwe watergang worden uitgezet. De kwetsbare periode is van november tot en met maart. De beste methode is om de vegetatie naar de nieuwe watergangen te verplaatsen.

- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet voldoende alternatief leefgebied aanwezig zijn
- Voorafgaand aan het dempen van watergangen worden waterplanten (inclusief wortels) verwijderd en overgezet in het geschikt gemaakt alternatief leefgebied
- Bij het vergraven van watergangen (creëren van natuurvriendelijke oevers) voldoet het aan de kant schuiven van waterplanten

3.4.5 Algemene broedvogels

Alle broedende vogels, hun vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele leefomgeving zijn beschermd. Daarom kan het best buiten het broedseizoen gewerkt worden. Het broedseizoen loopt grofweg van 15 april tot 15 juli. Ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd. Als het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Meldingsformulier start werkzaamheden

Ontheffing Flora- en faunawet, artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c

Gegevens

Aanvraagnummer FF/75C/2013/0156
Project Verdere ontwikkeling Baanhoek-West
Ontheffingsperiode 27 november 2013 tot en met 01 juli 2018
Naam Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Adres heer P. Opstal
Poortweg 2
Woonplaats 6212 PA DELFT

Gegevens werkzaamheden

Contactpersoon uitvoering werkzaamheden
Telefoonnummer (vast)
Telefoonnummer (mobiel)
Locatie(s) werkzaamheden
.....
.....
.....
Datum start werkzaamheden
Overzicht planning werkzaamheden
.....
.....
.....
.....
.....
.....

***Dit formulier dient zodra de aanvang van de werkzaamheden bekend is
te worden ingediend bij Dienst Regelingen!***

Retouradres

Dienst Regelingen
Postbus 19530
2500 CM Den Haag
Fax: 070-3786139
Email : ffwet@minlnv.nl

BIJLAGE 4

Notitie Vooroverleg

Sliedrecht

BESTEMMINGSPLAN BAANHOEK-WEST, UITWERKINGSPLAN BEDRIJFSLUSSEN

Notitie vooroverleg

Maart 2015

Inhoud

1. Inleiding **pag. 3**

2. Overlegreacties **pag. 3**

Bijlagen:

1. Overlegreacties

1. Inleiding

Overlegreacties

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept-uitwerkingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties. In totaal hebben 7 instanties gereageerd op het concept. In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen overlegreacties en zijn de reacties van gemeentelijk commentaar voorzien. Per reactie is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Overlegreacties

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het concept-uitwerkingsplan Bedrijfslussen Baanhoek-West aan de volgende instanties voorgelegd:

1. Ministerie EL&I/energie;
2. Waterschap Rivierenland;
3. Rijkswaterstaat;
4. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
5. GasUnie;
6. ProRail;
7. TenneT;
8. Federatie Ondernemersverenigingen Drechtsteden;
9. Oasen;
10. Gemeente Papendrecht;
11. Vereniging Sliedrechtse Ondernemingen;
12. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
13. Provincie Zuid-Holland;

Van de onder 2, 3, 4, 5, 9, 10 en 13 genoemde instanties is een reactie ontvangen.

Hieronder zijn de brieven van deze instanties samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De volledige overlegreacties zijn in bijlage 1 opgenomen.

1. Waterschap Rivierenland

Samenvatting

1. Op de verbeelding is met een aanduiding (swa-dui) aangegeven waar in het watersysteem duikers zijn voorzien en/of komen te liggen. Er zijn echter twee duikerverbindingen die het waterschap mist en graag opgenomen ziet op de verbeelding. Het betreft de aansluiting van de oostelijke bedrijfslus middels een duiker op het watersysteem (dus de duiker nabij de kerk onder de ringweg door) en de duiker die de watergangen in de oostelijke en westelijke bedrijfslusen met elkaar verbindt (dus de duiker onder de afrit van de A15).
2. Regels: In artikel 3 Bedrijventerrein is in lid 3.1.g opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'water' oppervlaktewater met een oppervlakte van ten minste 317 m² gerealiseerd moet worden. WSRL gaat er vanuit dat dit minimale oppervlak is afgeleid uit het opgestelde waterhuishoudingsplan. Het water moet aansluiten op de duiker die nabij de kerk is gelegd onder de ringweg door.
3. Toelichting/waterparagraaf: In paragraaf 2.5 staat onder het kopje 'toets plan' nog de term 'hoogheemraadschap'. Graag aanvullen dat diens rechtsopvolger Waterschap Rivierenland is, of 'hoogheemraadschap' vervangen door 'waterschap'. Dit om verwarring te voorkomen. In deze tekst ook graag aanvullen dat bij de aanduiding 'water' in de oostelijke bedrijfslus een open waterverbinding gerealiseerd dient te worden tussen het water in deze bedrijfslus en het omliggende watersysteem van Baanhoek-West, middels aansluiting op de duiker nabij de kerk. In hoofdstuk 5 wordt in de tweede alinea tweemaal de bestemming 'Verkeer' genoemd. Waarschijnlijk wordt eenmaal de bestemming 'Water' bedoeld.

Commentaar

1. Voor beide duikers geldt dat (nog) niet exact duidelijk is waar deze in de toekomst definitief komen te liggen. De aanwezige duiker tussen beide delen van het plangebied dient te worden vervangen. Mocht blijken dat de duiker iets moet opschuiven, om welk reden dan ook, dan is het onwenselijk de locatie nu al definitief vast te leggen. Daarnaast bevindt de voorgenoemde locatie van deze duiker zich nagenoeg helemaal binnen het plangebied van een ander bestemmingsplan. Slechts de beide uiteinden bevinden zich voor een zeer beperkt deel binnen voorliggend uitwerkingsplan. Binnen de bestemming Groen in de regels wordt de aanleg van de duiker mogelijk gemaakt. Om de duiker naast de kerk mogelijk te maken is in artikel 3.1 een sub g. toegevoegd ten behoeve van een specifieke aanduiding op de verbeelding (wa), waarmee de aanleg van een duiker nabij de kerk mogelijk wordt gemaakt, met enige flexibiliteit.
2. Dit is inderdaad een minimale oppervlakte, afkomstig uit het waterhuishoudingsplan. Om de verbinding nabij de kerk middels duiker te garanderen is eveneens de hierboven genoemde aanduiding (wa) op de verbeelding (in de oostelijke lus) opgenomen, teneinde de directe verbinding, al dan niet met duiker, op het watersysteem te garanderen. In de regels is dit nader bepaald.
3. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

2. Rijkswaterstaat

Samenvatting

1. Op bladzijde 17 van de Toelichting wordt gesproken over een "zichtlocatie", waar bedrijven goed gezien kunnen worden. Op de gebouwen mogen reclame-uitingen worden aangebracht en er bestaat zelfs de mogelijkheid om een reclamemast te plaatsen van 30 meter hoog. Rijkswaterstaat vindt het belangrijk dat het verkeer op de A15 op een veilige manier kan blijven doorstromen en dus niet wordt afgeleid/gehinderd door bijvoorbeeld bewegende,

- knipperende, snel wisselende, felle/verblindende, onduidelijke of aanstootgevendende boodschappen. In het beoordelingskader voor objecten langs autosnelwegen heeft Rijkswaterstaat een aantal criteria opgenomen voor het beoordelen van dergelijke initiatieven. Rijkswaterstaat verzoekt bij het plaatsen van de reclame-uitingen hiermee rekening te houden.
2. Op bladzijde 20 van de Toelichting staat een “onbelemmerde aansluiting op het hoofdwegennet” als een van de mogelijke maatregelen voor het thema bereikbaarheid en Logistiek. Verder staat in dit bestemmingsplan niets over de mobiliteitseffecten van het bedrijventerrein. Het gaat weliswaar niet om erg veel bedrijven, maar het terrein (zowel de west- als de oostzijde) bevindt zich zeer nabij de aansluiting van de A15. Rijkswaterstaat gaat ervan uit dat de nieuwe verkeersregelininstallatie wordt afgestemd op deze ontwikkelingen, maar dat komt ook niet terug in het bestemmingsplan. Verzocht wordt in de toelichting de mobiliteitseffecten van dit nieuwe bedrijventerrein op te nemen.
 3. Op bladzijde 17 van de Toelichting is opgenomen dat het geluidsscherm op ongeveer 1 meter van de zijkant van het asfalt van de A15 is voorzien. Een definitief besluit over de vormgeving en de exacte locatie van het geluidsscherm is echter nog niet genomen. Het grootste deel van het geluidsscherm zal naar verwachting niet binnen het plangebied komen.

Commentaar

1. De mogelijkheid om via binnenplanse afwijking maximaal 2 reclamemasten van 30 meter mogelijk te maken verwijderd uit het plan. Het verzoek rekening te houden met het beoordelingskader wordt meegenomen bij mogelijke ontwikkelingen danwel aanvragen omgevingsvergunning in voorkomende gevallen.
2. Er is een extra paragraaf in de toelichting opgenomen over de mobiliteitseffecten. Kern hiervan is het in februari 2013 uitgevoerde onderzoek naar de verkeersafwikkeling van de op- en afrit A-15.
3. Deze opmerking onderschrijven wij en nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Samenvatting

1. Door Europese regelgeving kan het convenant dat was afgesloten met de LPG-transporteurs niet worden opgelegd aan buitenlandse transporteurs. Hierdoor is het noodzakelijk om voor het mogelijk te vestigen LPG-tankstation een aanvullend advies te geven. Voor een juiste procedure en een zorgvuldige afweging adviseert de veiligheidsregio om de planregels van het Uitwerkingsplan Baanhoek-West, Bedrijfslussen als volgt te wijzigen:
Artikel 3.1.f te wijzigen in:
ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG;
en het volgende artikel toe te voegen:
3.1.2 Afwijken van de bestemmingsomschrijving
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.f ten behoeve van de realisatie van één verkooppunt van motorbrandstof fen met LPG. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de afwijking middels omgevingsvergunning dient de gemeente advies te vragen aan haar wettelijke adviseurs.
2. Doordat het plangebied langs de gemeentegrens met Papendrecht ligt, is afstemming over de gevolgen van de mogelijke vestiging van een LPG-tankstation met deze gemeente noodzakelijk. De risico-en effectcontouren liggen over haar grondgebied.

Commentaar

1. Artikel 3.1.f is aangepast. In een nieuw artikel 3.5.3 wordt de gewenste afwijkmogelijkheid ten behoeve van een LPG-vulpunt opgenomen.
2. Deze opmerkingen onderschrijven wij en nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

4. Oasen

Samenvatting

1. Oasen verzoekt rekening te houden met de drinkwatertransportleiding met een doorsnede van 400mm. Deze leiding is medio 2013 aangelegd, waarbij destijds tussen gemeente en Oasen is afgesproken dat er een baanvak over deze leiding is/wordt aangelegd onder een EPS-constructie (piepschuim). Oasen verzoekt erop toe te zien dat er conform deze afspraak gehandeld wordt.

Commentaar

1. Het verzoek zal worden meegenomen bij de daadwerkelijke inrichting van het gebied.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

5. Gasunie

Samenvatting

1. De weergave 'Leiding-Gas 1' voor de hogedruk-gasleiding (80 bar) is niet juist. Op de verbeelding wordt de hoofdgastransportleiding (80 bar) aangeduid met de aanduiding 'Leiding-Gas 2'. Dit dient 'Leiding- Gas 1' te zijn om daarmee aan te sluiten op artikel 7 van de regels.
2. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is in ieder geval een bouwvlak geprojecteerd over de regionale gastransportleiding (Leiding- Gas 2). Op grond van artikel 14 lid 2 sub a is het niet toegestaan nieuwe bestemmingen mogelijk te maken die het oprichten van bouwwerken toestaan. In dit voorliggende uitwerkingsplan worden bouwwerken nu dus wel expliciet mogelijk gemaakt. Verwezen wordt naar de uitspraak 201304186/1/R4 d.d. 19-02-2014 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gasunie verzoekt de verbeelding zodanig aan te passen, dat bouwvlakken niet over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas 1' en 'Leiding - Gas 2' vallen.
3. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas 2' is een watergang geprojecteerd. Afhankelijk van de diepgang van de watergang en de diepteligging van de leiding dient bekeken te worden of dit mogelijk is. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' worden onder andere ook (ontsluiting)wegen en parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Verharding boven de leiding is niet zonder meer toegestaan. Enerzijds vanwege bereikbaarheid van de leiding voor onderhoud, anderzijds vanwege mogelijke zettingen.

Commentaar

1. De aanduiding is op de verbeelding aangepast.
2. De verbeelding is aangepast, over de gasleiding(en) zal geen bouwvlak worden gelegd.
3. De regels (7.4 en 8.4) bieden de mogelijkheid dat het college middels omgevingsvergunningen bepaalde activiteiten mogelijk maakt, waaronder bijvoorbeeld de aanleg van wegen. Voordat deze vergunning kan worden verleend is het college verplicht

advies in te winnen bij de leidingbeheerder, teneinde de veiligheid van de leiding te garanderen.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

6. Gemeente Papendrecht

De gemeente Papendrecht heeft per mail en vervolgens in een overleg haar opmerkingen gedeeld. Hieronder volgt een korte samenvatting van de opmerkingen.

Samenvatting

1. 4.000 m² horeca is fors. Van wat voor soort horeca mogen wij uit gaan?
2. Blijft het LPG-station opgenomen in het uitwerkingsplan? De realisatie van een LPG station kan niet zonder meer. De Veiligheidsregio heeft in haar advies aan gegeven dat de buurgemeente afhankelijk van de locatie moet worden geraadpleegd. Graag wil de gemeente Papendrecht meegenomen worden omtrent de advisering bij realisatie van een LPG-station.
3. Door middel van een binnenplanse afwijking wordt het mogelijk gemaakt de maximale bouwhoogte van een reclamezuil te verhogen van 15 meter naar 30 meter. Dit komt niet overeen met de uitwerkingsregels van het moederplan.
4. Hetzelfde geldt qua uitwerking voor wat betreft de geluidwering, dit is ook niet conform de regels van het moederplan. Niet duidelijk is hoe een goede aansluiting kan worden gegarandeerd met de bestaande geluidwering van Papendrecht.

Commentaar

1. Dit betreft horecacategorie 1 t/m 4, feitelijk alles behalve cafe/bar/dancing. Dit staat in de begripsbepalingen omschreven, in het moederplan Baanhoek-West was dit ook al toegestaan. In de regels is verder opgenomen dat parkeren verplicht op eigen terrein plaatsvindt.
2. Het moederplan maakte de komst van een LPG-station al zonder veel voorwaarden mogelijk. Gezien de risicosetting van een dergelijke inrichting heeft de veiligheidsregio geadviseerd slechts middels omgevingsvergunning de komst van een LPG-punt mogelijk te kunnen maken. Dit is in het plan overgenomen, met de verplichting overleg te voeren alvorens omgevingsvergunning te verlenen.
3. De regels die deze hogere masten mogelijk maakten zijn verwijderd. Indien de wens bestaat een dergelijke hoogte te bereiken dan zal dit middels omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd.
4. Een goede (visuele) aansluiting op de bestaande geluidwering was geen verplichting in het moederplan, dus daarover wordt ook niets opgenomen in het uitwerkingsplan. Ook valt de locatie van het toekomstig geluidsscherm buiten het plangebied van het uitwerkingsplan. Het plan biedt nu de mogelijkheid dat door bebouwing zelf een geluidwerende voorziening ontstaat. Overigens wordt er vanuit gegaan dat er een nieuw geluidsscherm komt, en dat de aaneengesloten bebouwing niet nodig is. Over het nieuwe geluidsscherm wordt overlegd met RWS.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

7. Provincie Zuid-Holland (Melding)

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Bijlage 1 Overlegreacties

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenl
Bank IBAN NL93NWAB0636757269
BIC NWABNL2G



GSD ROBM 42

GSD

16.07.2014

0416



Waterschap
Rivierenland

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA SLIEDRECHT

VERZONDEN 15 JULI 2014

Datum:
15 juli 2014

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
201409817/283703

Behandeld door:
C.A.J. Gejas-Josten

Onderwerp:

Wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan Baanhoek-West, uitwerkingsplan
bedrijfsslussen

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 91 97
c.gejas@wsrl.nl

Geacht college,

Uw toegezonden concept ontwerp bestemmingsplan 'Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfsslussen' geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Samenvatting

Voor het gehele plangebied Baanhoek-West is eerder een op sommige punten globaal bestemmingsplan opgesteld met nader uit te werken gebieden. Voor de bedrijfsslussen is de bestemming nu verder uitgewerkt in het voorliggende plan.

Doorlopen proces

Basis voor het waterschap voor elk (uitwerkings)plan is het opgestelde waterhuishoudingsplan voor het gehele plangebied Baanhoek-West uit 2007. Het voorliggende uitwerkingsplan moet aan de uitgangspunten van dit waterhuishoudingsplan voldoen of wijzigingen hierop dienen met het waterschap te worden afgestemd.

Ruimtelijke consequenties

Op het voorliggende concept ontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen en/of aandachtspunten:

Verbeelding

Op de verbeelding is met een aanduiding (swa-dui) aangegeven waar in het watersysteem duikers zijn voorzien en/of komen te liggen. Er zijn echter twee duikerverbindingen die wij missen en ook graag opgenomen zien op de verbeelding. Het betreft de aansluiting van de oostelijke bedrijfslus middels een duiker op het watersysteem (dus de duiker nabij de kerk onder de ringweg door) en de duiker die de watergangen in de oostelijke en westelijke bedrijfsslussen met elkaar verbindt (dus de duiker onder de afrit van de A15).

Regels

In artikel 3 Bedrijventerrein is in lid 3.1.g opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'water' oppervlaktewater met een oppervlakte van ten minste 317 m² gerealiseerd moet worden. Wij gaan er vanuit dat dit minimale oppervlak is afgeleid uit het opgestelde waterhuishoudingsplan. Mocht dit anders zijn, dan horen wij dit graag.

Het water moet aansluiten op de duiker die nabij de kerk is gelegd onder de ringweg door. Wij willen benadrukken dat het hier om een toekomstige A-watergang gaat. Vormgeving van het water dient in overleg met de waterbeheerder te gebeuren.

Toelichting/waterparagraaf

In paragraaf 2.5 staat onder het kopje 'toets plan' nog de term 'hoogheemraadschap'. Graag aanvullen dat diens rechtsopvolger Waterschap Rivierenland is, of 'hoogheemraadschap' vervangen door 'waterschap'. Dit om verwarring te voorkomen.

In deze tekst ook graag aanvullen dat bij de aanduiding 'water' in de oostelijke bedrijfslus een open waterverbinding gerealiseerd dient te worden tussen het water in deze bedrijfslus en het omliggende watersysteem van Baanhoek-West, middels aansluiting op de duiker nabij de kerk.

In hoofdstuk 5 wordt in de tweede alinea tweemaal de bestemming 'Verkeer' genoemd.

Waarschijnlijk wordt eenmaal de bestemming 'Water' bedoeld. Dit graag aanpassen.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits bovengenoemde opmerkingen worden verwerkt.

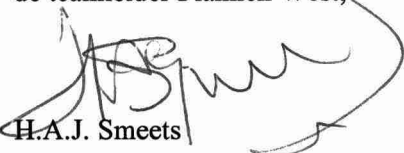
Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94. Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier **L-2009-005665**.

Contactpersoon binnen de afdeling Vergunningen voor uitbreiding Baanhoek-West is mevrouw N. Thijssen.

Als u nog vragen heeft over deze brief, dan kunt u contact opnemen met C.A.J. Gejas-Josten, telefoonnummer (0344) 64 91 97, e-mailadres c.gejas@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,



H.A.J. Smeets

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; T-VWE/Nora Thijssen



Retouradres Postbus 556 3000 AN Rotterdam

Het college van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Sliedrecht
t.a.v. de heer M.C. Suijkerbuijk
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Rijkswaterstaat
West-Nederland Zuid
Afdeling Netwerkontwikkeling
en Visie

Boompjes 200
3011 XD Rotterdam
Postbus 556
3000 AN Rotterdam
T 010 402 6287
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon
Mw. E. van der Feijst
Adviseur Ruimtelijke ordening

T 06 - 156 096 39
rorwszh@rws.nl

Ons kenmerk

Datum 27 juni 2014
Onderwerp Reactie Rijkswaterstaat Voorontwerpbestemmingsplan
Baanhoek West uitwerkingsplan Bedrijfslussen.

Geachte heer Suijkerbuijk,

Hierbij ontvangt u de reactie van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid op het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.

Rijkswaterstaat is wegbeheerder van de rijksweg A15 en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer.

Verkeersveiligheid

Op bladzijde 17 van de Toelichting spreekt u over een "zichtlocatie", waar bedrijven goed gezien kunnen worden. Op de gebouwen mogen reclame-uitingen worden aangebracht en er bestaat zelfs de mogelijkheid om een reclamemast te plaatsen van 30 meter hoog.

Rijkswaterstaat vindt het belangrijk dat het verkeer op de A15 op een veilige manier kan blijven doorstromen en dus niet wordt afgeleid/gehinderd door bijvoorbeeld bewegende, knipperende, snel wisselende, felle/verblindende, onduidelijke of aanstootgevende boodschappen. In het beoordelingskader voor objecten langs autosnelwegen (<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/richtlijnen/2011/10/12/beoordeling-van-objecten-langs-autowegen-en-autosnelwegen.html>) heeft Rijkswaterstaat een aantal criteria opgenomen voor het beoordelen van dergelijke initiatieven. Ik verzoek u bij het plaatsen van de reclame-uitingen hiermee rekening te houden.

Mobiliteit

Op bladzijde 20 van de Toelichting staat een "onbelemmerde aansluiting op het hoofdwegennet" als een van de mogelijke maatregelen voor het thema Bereikbaarheid en Logistiek. Verder staat in dit bestemmingsplan niets over de mobiliteitseffecten van het bedrijventerrein. Het gaat weliswaar niet om erg veel bedrijven, maar het terrein (zowel de west- als de oostzijde) bevindt zich zeer nabij de aansluiting van de A15. Ik ga ervan uit dat de nieuwe verkeersregelinstantie wordt afgestemd op deze ontwikkelingen, maar dat komt ook niet terug in het bestemmingsplan.

Ik verzoek u in de toelichting de mobiliteitseffecten van dit nieuwe bedrijventerrein op te nemen.

Tot slot informeer ik u over het volgende. Op bladzijde 17 van de Toelichting is opgenomen dat het geluidsscherm op ongeveer 1 meter van de zijkant van het asfalt van de A15 is voorzien.

Een definitief besluit over de vormgeving en de exacte locatie van het geluidsschermbord is echter nog niet genomen. Het grootste deel van het geluidsschermbord zal naar verwachting niet binnen het plangebied komen.

Rijkswaterstaat
West-Nederland Zuid
Afdeling Netwerkontwikkeling
en Visie

Indien u vragen of opmerkingen heeft, kunt u met mij contact opnemen.

Datum
27 juni 2014

Met vriendelijke groet,

Mw. E. van der Feijst
Adviseur Ruimtelijke ordening

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA SLIEDRECHT



GSD 08.05.2014 0183

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
-	2014/1669/PG	2 mei 2014
Onderwerp	Bijlage(n)	Behandeld door
Advies bestemmingsplan "Baanhoek- West, uitwerkingsplan bedrijfsslussen"		P.J.C. Gruijthuijsen 088 6365747

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag d.d. 7 april 2014, treft u hierbij het advies aan van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer, met betrekking tot bestemmingsplan "Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfs-slussen", Sliedrecht.

Op basis van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt het bestuur van de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

Dit advies geeft voorstellen om de veiligheidssituatie te optimaliseren. Het geeft geen antwoord op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is. Het is uiteindelijk aan het bevoegd gezag om te oordelen of het groepsrisico wel of niet aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om een bestuurlijke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke baten. De Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, november 2007, is een hulpmiddel om de verantwoordingsplicht in te vullen. Deze handreiking is te downloaden via de site van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM).

Het onderstaande advies is tot stand gekomen aan de hand van het Toetsingskader Externe Veiligheid. Dit toetsingskader kent een vijftal aspecten die in samenhang worden bekeken, te weten plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.



In de brief van 9 april 2013 (kenmerk 2013/1479) heeft u van de veiligheidsregio een advies gekregen op het Bestemmingsplan "Baanhoek-West". Dit advies is nog van toepassing en is ook als bijlage 2 opgenomen in de Toelichting bestemmingsplan Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfsslussen (versie: concept ontwerp, 1 april 2014).

Door Europese regelgeving kan het convenant dat was afgesloten met de LPG-transporteurs niet worden opgelegd aan buitenlandse transporteurs. Hierdoor is het noodzakelijk om voor het mogelijk te vestigen LPG-tankstation een aanvullend advies te geven.

Voor een juiste procedure en een zorgvuldige afweging adviseert de veiligheidsregio om de planregels van het Uitwerkingsplan Baanhoek-West, Bedrijfsslussen als volgt te wijzigen:

Artikel 3.1.f te wijzigen in:

ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG is;

en het volgende artikel toe te voegen:

3.1.2 Afwijken van de bestemmingsomschrijving

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.f ten behoeve van de realisatie van één verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de afwijking middels omgevingsvergunning dient de gemeente advies te vragen aan haar wettelijke adviseurs.

Voor het mogelijk te vestigen LPG-tankstation zijn de afstanden genoemd in bijlage 1, tabel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van toepassing.

Voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, gelden in deze situatie voor het Plaatsgebonden risico (10⁻⁶ per jaar) de volgende afstandscriteria als grenswaarde respectievelijk grenswaarde:

- 45 meter gemeten vanaf het LPG – vulpunt.
- 25 meter gemeten vanaf het LPG – reservoir.
- 15 meter gemeten vanaf de LPG – afleverzuil.

Hierbij wordt uitgegaan van een doorzet die kleiner is dan 1000 m³ LPG per jaar (mileucategorie 3.1).

Als zich binnen de genoemde afstanden geen kwetsbare respectievelijk beperkt kwetsbare objecten bevinden, wordt voldaan voor nieuwe situaties aan de voorwaarden voor het plaatsgebonden risico.

In het kader van de zelfredzaamheid wordt geadviseerd om een afstand van 90 meter (100% letaliteitsafstand) aan te houden tot kwetsbare bestemmingen. Binnen deze



afstand is het niet wenselijk om objecten te vestigen voor minder zelfredzame gebruikers. Geadviseerd wordt om voor dit type functies een afstand van 230 meter (1% letaliteitsafstand) aan te houden. Op een afstand van 230 meter of meer is binnen schuilen een voldoende bescherming. In het eerder afgegeven advies was opgenomen om het LPG-tankstation te plaatsen in de westelijke lus, waardoor voldoende afstand tot kwetsbare objecten wordt behaald.

Het groepsrisico dat door de vestiging van het nieuwe LPG-tankstation ontstaat, zal moeten worden berekend als de definitieve locatie bekend is. Het kan dan noodzakelijk zijn voor het bevoegd gezag om een aanvullende verantwoording van het groepsrisico af te leggen.

Doordat het plangebied langs de gemeentegrens met Papendrecht ligt, is afstemming over de gevolgen van de mogelijke vestiging van een LPG-tankstation met deze gemeente noodzakelijk. De risico-en effectcontouren liggen over haar grondgebied.

Conclusie en aanbevelingen

De veiligheidstoets levert de volgende conclusies op voor het voorliggende plangebied:

- Bebouwing in het plangebied ligt buiten de PR 10-6 contouren van de A15 en Betuweroute;
- Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de transportassen;
- Het groepsrisico neemt niet toe door de vaststelling van het bestemmingsplan;
- De PR 10-6 contouren van de aardgastransportleidingen en het groepsrisico t.g.v. de leidingen zijn geen knelpunt voor het bestemmingsplan, wel moet rekening worden gehouden met de effectafstanden van een mogelijk incident;
- De PR 10-6 contouren van het mogelijke LPG-tankstation volgen uit de Revi, bijlage 1, tabel 1;
- Het groepsrisico t.g.v. het LPG tankstation moet worden berekend en mogelijk verantwoord indien de definitieve locatie bekend is;
- Bij vestiging van een nieuw LPG-tankstation binnen de functie "Bedrijventerrein" moet een zo groot mogelijk afstand (minimaal 230 meter) worden gehouden tussen de installaties (opslagtank, vulpunt en afleverinstallaties) en kwetsbare objecten (de woningen en de aanwezige school);
- Afstemming met gemeente Papendrecht is mogelijk noodzakelijk afhankelijk van de locatie van het LPG-tankstation;
- Het aantal mogelijke slachtoffers neemt niet toe t.g.v. de vaststelling van het bestemmingsplan.

De veiligheidsregio adviseert de planregels te wijzigen, zodat een LP-tankstation alleen mogelijk is via een afwijkingsprocedure.

Bij de definitieve situering van het LPG-tankstation dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid in het kader van optimalisatie van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid bij mogelijke incidenten.



In het kader van de zelfredzaamheid bij genoemde scenario's verdient het aanbeveling bij (her)inrichting van het plangebied de volgende maatregelen te creëren:

- De gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

In overleg met de brandweer dienen de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied te worden geoptimaliseerd.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen zijn de volgende organisatorische maatregelen noodzakelijk:

De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. Wettelijk is de gemeente verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.



Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P.J.C. Gruijthuijsen van het Afdeling Expertise en Advies Brandweer van mijn dienst.

Voor advies over risicocommunicatie kunt u contact opnemen met de afdeling Risico- en crisisbeheersing van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, telefoonnummer 088-636 5355.

Graag ontvang ik van u een afschrift van het genomen besluit.

Het dagelijks bestuur van de
Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid,
namens deze,



A. Slofstra
Directeur Brandweer

In afschrift aan:

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid,
T.a.v. de heer E. Arnold

Suijkerbuijk, MC

Van: Heskes, Claudia [claudia.heskes@oasen.nl]

Verzonden: woensdag 2 juli 2014 13:52

Aan: Suijkerbuijk, MC

Onderwerp: Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfslussen, gemeente Sliedrecht

Geachte heer Suijkerbuijk,

Onlangs ontvingen wij van u het concept ontwerp bestemmingsplan Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfslussen.

Wij willen u verzoeken rekening te houden met de drinkwatertransportleiding met een doorsnede van 400mm. Deze leiding is medio 2013 aangelegd, waarbij destijds met uw gemeente en de heer Jurjen den Besten van Oasen afgesproken dat er een baanvak over deze leiding is/wordt aangelegd onder een EPS-constructie (piepschuim). Wij willen u verzoeken erop toe te zien dat er conform deze afspraak gehandeld wordt.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u mij bereiken via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,

Claudia Heskes | Afdeling Juridische Zaken | Oasen

T 0182 59 36 82 | Claudia.heskes@oasen.nl | www.oasen.nl/contact



GSD 15.07.2014 0366

gasunie

GSD

Gaspraak best. pl.

College van burgemeester en wethouders van
Sliedrecht
T.a.v. de heer Suijkerbuijk
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

T (06) 3103 7174

F (050) 521 19 99

E d.van.dalen@gasunie.nl

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum

14 juli 2014

Doorkiesnummer

Ons kenmerk

PJW-14-02522

Uw kenmerk

Onderwerp

Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Baanhoek-West,
uitwerkingsplan bedrijfsslussen'

Geachte heer Suijkerbuijk,

Naar aanleiding van e-mailbericht van 12 juni 2014 waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, heeft toegezonden, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

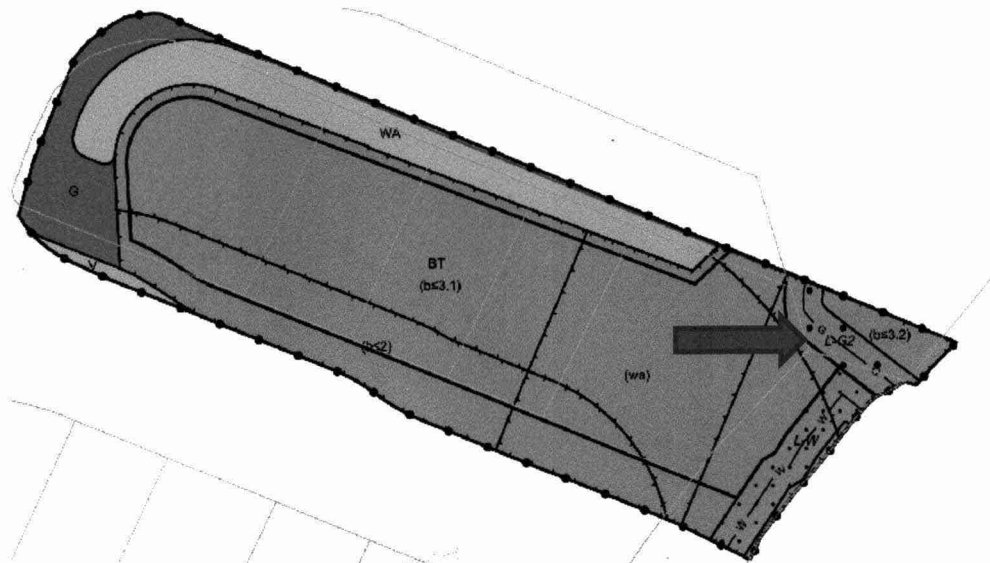
In het plangebied ligt een tweetal gasleidingen van ons bedrijf. Het betreft een regionale gastransportleiding (40 bar) en een hoofdgastransportleiding (80 bar).

Verbeelding

Weergave 'Leiding-Gas 1' voor hogedruk gasleiding (80 bar) niet juist.

Zoals blijkt uit onderstaande uitsnede van de verbeelding, wordt op de verbeelding wordt de hoofdgastransportleiding (80 bar) aangeduid met de aanduiding 'Leiding-Gas 2'. Dit dient echter 'Leiding- Gas 1' te zijn om daarmee aan te sluiten op artikel 7 van de regels.

Wij verzoeken u dan ook de verbeelding aan te passen.



N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 14 juli 2014

Ons kenmerk: PJW-14-02522PJW-14-02522

Onderwerp: Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Baanhoek-West, uitwerkingsplan bedrijfslussen'

Nieuwe ontwikkelingen over de leidingen

Ons is gebleken dat er ter plaatse van beide gastransportleidingen ontwikkelingen over de leidingen zijn geprojecteerd. Het betreft ontwikkelingen binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Water'.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is in ieder geval een bouwvlak geprojecteerd over de regionale gastransportleiding (Leiding- Gas 2). Ook in de verkavelingstekening wordt er een bedrijfsgebouw boven de leiding weergegeven. Vanaf de verbeelding is niet helemaal duidelijk op te maken of er ook een bouwvlak geprojecteerd is over hoofdtransportleiding (Leiding- Gas 1). Op grond van artikel 14 lid 2 sub a is het niet toegestaan nieuwe bestemmingen mogelijk te maken die het oprichten van bouwwerken toestaan. In dit voorliggende uitwerkingsplan worden bouwwerken nu dus wel expliciet mogelijk gemaakt. Wij willen u hierbij in de verband ook verwijzen naar de uitspraak 201304186/1/R4 d.d. 19-02-2014 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

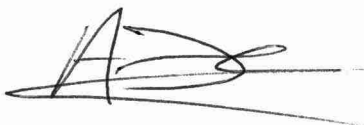
Wij verzoeken u de verbeelding zodanig aan te passen, dat bouwvlakken niet over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas 1' en 'Leiding - Gas 2' vallen.

De overige voorgenomen ontwikkelingen binnen de bestemming 'Water' en 'Bedrijventerrein' zijn niet zonder meer mogelijk. Deze ontwikkelingen kunnen een directe fysieke strijdigheid met de ligging van de gastransportleidingen hebben. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas 2' is een watergang geprojecteerd. Afhankelijk van de diepgang van de watergang en de diepteligging van de leiding dient bekeken te worden of dit mogelijk is. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' worden onder andere ook (ontsluiting)wegen en parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Verharding boven de leiding is niet zonder meer toegestaan. Enerzijds vanwege bereikbaarheid van de leiding voor onderhoud, anderzijds vanwege mogelijke zettingen.

Wij verzoeken u dan ook omtrent deze voorgestane ontwikkelingen zo spoedig mogelijk, liefst voor het ontwerpplan, contact op te nemen met onze tracébeheerder dhr. Cor van Leeuwen, c.van.leeuwen@gasunie.nl of tel. 06-5575 8366.

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Diederick van Dalen
Legal Affairs Projects



provincie **HOLLAND**
ZUID

**E-formulier aanbieden
ruimtelijke plannen Wro en
ontheffingsverzoeken
provinciale verordening
ruimte**

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 6611
zuidholland@pzh.nl

Naam aanvrager

Datum
donderdag 12 juni 2014

Correspondentienummer

Bijlagen
3

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Wat is de naam van het plan:

**BESTEMMINGSPLAN BAANHOEK-WEST,
UITWERKINGSPLAN**

Waar heeft het plan betrekking op:

**Onderhavig uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het
bestemmingsplan
'Baanhoek West' van de gemeente Sliedrecht, dat door
de gemeenteraad is
vastgesteld op 26 juni 2013 en op 30 augustus 2013 in
werking is getreden.**

Welk type plan betreft het:

bestemmingsplan

Wat is de status van het plan:

voorontwerp

U biedt een voorontwerp
bestemmingsplan aan. Op de volgende
pagina kunt u aangeven welke
provinciale belangen in het plan
eventueel in het geding zijn.

Bevat het plan ontwikkelingen: (Onder
ontwikkelingen wordt verstaan:
verandering van de planologisch-
juridische mogelijkheden ten opzichte
van de huidige situatie)

ja

Ligt het plangebied in:

Stedelijk gebied zoals aangegeven op de functiekaart

Vink aan welke provinciale belangen in
het plan voorkomen

Bedrijventerreinen

Voldoet het plan aan:
- artikel 2, lid 1 "Regionale afstemming" **nee**

Wilt u dit kort toelichten: -

U heeft aangegeven dat het plan
strijdig is met provinciale belangen u
wordt verzocht dit plan op te sturen.

Op welke datum wenst u uiterlijk een
reactie van de provincie te ontvangen: **4-7-2014**

Hoe wilt u het voorontwerp van het
bestemmingsplan aanbieden: **in analoge vorm**

**031-BH-02 VERB ontwerp.pdf, 031-BH-02_REG
ontwerp.pdf, 031-BH-02_TOE ontwerp.pdf**

Gemeente: **Sliedrecht**

Naam: **Matthijs Suijkerbuijk**

E-mailadres: **m.suijkerbuijk@sliedrecht.nl**

Telefoonnummer: **0184495956**

Heeft u nog vragen U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.