Gemeente Sliedrecht

bestemmingsplan *“Waerthove”*

Vastgesteld

datum 8 februari 2010

Gemeente **Sliedrecht**

Gemeente Sliedrecht

bestemmingsplan *“Waerthove”*

Vastgesteld

Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling
  en een analoge verbeelding hiervan

werknummer: 806.300.00
datum: 8 februari 2010
bestand: J:\806.300.00\3.projectresultaat\vaststelling\RO-BP-806.300.00-VAST-8-februari-2010

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Procedureoverzicht

	Datum (en eventuele opmerkingen)
Voorontwerp	**n.v.t.**
Ontwerp	
- concept 1	augustus 2009
- concept 2	14 september 2009
- definitief	10 november 2009
- ter inzage	13 november 2009 t/m 25 december 2009
Vaststelling	8 februari 2010

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Bij het plan behorende stukken	1
1.2	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	2
2	**Planbeschrijving**	**3**
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ontwikkelingen	3
2.3	Beheer	3
2.4	Juridische aspecten	4
2.4.1	Planmethodiek	4
2.4.2	Regels	4
2.4.3	Geometrische plaatsbepaling	5
3	**Ruimtelijke Ordening**	**7**
3.1	Kader	7
3.2	Onderzoek	9
3.3	Conclusies	9
4	**Mobiliteit**	**11**
4.1	Kader	11
4.2	Onderzoek	12
4.3	Conclusie	13
5	**Natuur en landschap**	**15**
5.1	Kader	15
5.2	Onderzoek	16
5.3	Conclusie	16
6	**Water**	**17**
6.1	Kader	17
6.2	Onderzoek	20
6.3	Conclusie	20
7	**Archeologie en cultuurhistorie**	**21**
7.1	Archeologie	21
7.1.1	Kader	21
7.1.2	Onderzoek	21
7.1.3	Conclusie	21
7.2	Cultuurhistorie	22
7.2.1	Kader	22

7.2.2 Onderzoek 22
7.2.3 Conclusie 22

8 Milieu 23

8.1 Algemeen 23
8.2 Bodemkwaliteit 23
8.2.1 Kader 23
8.2.2 Onderzoek 24
8.2.3 Conclusie 24
8.3 Akoestische aspecten 25
8.3.1 Kader 25
8.3.2 Onderzoek 25
8.3.3 Conclusie 26
8.4 Luchtkwaliteit 26
8.4.1 Kader 26
8.4.2 Onderzoek 27
8.4.3 Conclusie 27
8.5 Milieuzonering 27
8.5.1 Kader 27
8.5.2 Onderzoek 28
8.5.3 Conclusie 28
8.6 Externe veiligheid 28
8.6.1 Kader 28
8.6.2 Onderzoek 29
8.6.3 Conclusie 30
8.8 Duurzaamheid 30
8.8.1 Kader 30
8.8.2 Onderzoek 31

9 Uitvoerbaarheid 33

9.1 Economische uitvoerbaarheid 33
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
9.3 Handhavingaspecten 34

10 Overleg en bestemmingsplanprocedure 37

10.1 Inspraak 37
10.2 Overleg 37
10.3 Bestemmingsplanprocedure 37

Bijlagen

- Toelichting bewonersavonden.
- Zienswijzenverslag.
- Conclusie en advies uit bodemonderzoek Inpijn - Blokpoel ingenieursbureau, d.d. 4 december 2009.

Separate bijlagen

- Milieuonderzoek bestemmingsplan “Waerthove” KuiperCompagnons d.d. 10 augustus 2009.
- Vleermuisonderzoek op locatie ‘Waerthove’ te Sliedrecht en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, augustus 2009.
- Verkennend bodemonderzoek project Kerkbuurt 200 te Sliedrecht, MA 3649, Inpijn - Blokpoel ingenieursbureau, d.d. 4 december 2009.

1 Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Waerthove” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald[1] en analoog verbeeld door middel van een plankaart (ook wel: de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling). In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is enerzijds de voorgenomen sloop van een deel van de wooneenheden behorende bij het zorgcentrum Waerthove en anderzijds de renovatie van het hoofdgebouw (kantoren, revalidatiecentrum en shop) die niet worden gesloopt. Deze gebouwen zijn eigendom van Rivas Zorggroep. De hoogte van de nieuwe en de te renoveren gebouwen wijkt af van de toegestane hoogte en past om die reden niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Woongebied” (vastgesteld op 30 oktober 2000).

Doel

Het doel van het bestemmingsplan “Waerthove” is het bieden van een juridisch - planologisch kader voor de herontwikkeling en renovatie van het hoofdgebouw en het hoofdgebouw. Het voorliggende bestemmingsplan vormt daarmee een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan “Woongebied”.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het terrein van het zorgcentrum “Waerthove” op het perceel aan de Kerkbuurt te Sliedrecht. Het plangebied wordt aan de noordzijde door de Kerkbuurt begrensd, aan de zuidwestzijde door de Wilhelminastraat, aan de westzijde door een park en aan de oostzijde door het ziekenhuis (Albert Schweitzer).

[1] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

afbeelding: ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt (deels) het vigerende bestemmingsplan “Woongebied” dat door de raad is vastgesteld op 30 oktober 2000 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd op 15 mei 2001.
Momenteel is een herziening van het gehele bestemmingsplan “Woongebied” in voorbereiding, dat eveneens de naam “Woongebied” draagt. Het terrein van Waerthove is hier uitgelicht en doorloopt de onderhavige (aparte) procedure.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Functionele aspecten

De “Waerthove” is een zorgcentrum met 120 plaatsen voor mensen met psychogeriatrische problematiek en 60 somatische behandelingsplaatsen. Daarnaast beschikt Waerthove over een overbruggingsafdeling: voor tijdelijk verblijf na ziekenhuisopname ter overbrugging van doorplaatsing naar een woonzorgcentrum of verpleeghuis of terugkeer naar huis. Deze afdeling heeft tevens 3 plaatsen voor palliatieve zorg.

Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke karakteristiek van het plangebied wordt gekenmerkt door grootschalige voorzieningen die voor wat betreft aard en schaal afwijken van het omliggende woongebied. In het noordwesten is een park gelegen en in het oosten een ziekenhuis. Het zorgcomplex wordt ontsloten door de Kerkbuurt en de Wilhelminastraat.

2.2 Ontwikkelingen

Functionele aspecten

Sliedrecht hanteert beleid voor een adequaat zorgvoorzieningenniveau. Het bestemmingsplan “Waerthove” maakt de voorgestane ontwikkeling en de herinrichting van de bestaande functies - zorgwoningen- mogelijk en doet daarmee recht aan het geldende beleid. De verouderde complexen worden vervangen door nieuwbouw of worden gerenoveerd. Hiertoe zijn bouwregels opgesteld voor wat betreft de maximaal te hanteren maatvoeringen.

Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke karakteristiek blijft in hoofdlijnen ongewijzigd. De bestaande grootschalige bebouwing op het terrein van Waerthove zal deels worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw en deels worden gerenoveerd. Wel zal het terrein anders worden ingericht ten behoeve groenvoorzieningen en (ondergronds) parkeren. Hierdoor zal tevens de parkeerbelasting op de Kerkbuurt afnemen.

2.3 Beheer

Functionele aspecten

Het plangebied heeft een maatschappelijke functie. Deze functie blijft behouden en krijgt een juridische vertaling in de planregels.

Ruimtelijke aspecten

Zoals gezegd blijft de ruimtelijke karakteristiek eveneens (grotendeels) gehandhaafd. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 en 2.2 van dit hoofdstuk.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

In het bestemmingsplan Waerthove is uit flexibiliteitsoverwegingen gekozen voor een globale eindbestemmingsregeling. Voor de te (ver)bouwen hoofdgebouwen is in de verbeelding een bouwvlak met maximum bebouwingspercentage opgenomen. Het bebouwingspercentage heeft betrekking op wat er -ten opzichte van het bouwvlak- maximaal bebouwd mag worden. Tevens is een maximale goothoogte en bouwhoogte opgenomen. Voor het overige zijn er geen eisen ten aanzien van situering en maatvoering gesteld. Op deze wijze is de flexibiliteit voor de grondgebruiker gewaarborgd. Met deze eindbestemmingsregeling ontstaat een directe bouwtitel.

2.4.2 Regels

In deze paragraaf zijn de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels -voor zover nodig- van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de geometrische plaatsbepaling aangegeven bestemming. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht deze zo beperkt mogelijk te houden en slechts dat te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (hoofdstuk I)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk II)
- Algemene regels (hoofdstuk III)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk IV)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk I Inleidende regels
In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels
In deze paragraaf is de in het plan voorkomende bestemming “Maatschappelijk” geregeld. In het bijbehorende artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Hoofdstuk III Algemene regels
In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan

plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een algemene ontheffing opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen (algemene) ontheffingregels.

Hoofdstuk V Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankaart, kent een schaal van 1 : 1000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de kaart is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's en structuurvisies (voorheen streekplannen). Dit beleid wordt veelal doorgezet in gemeentelijke plannen. Voor zover van belang wordt het algemeen beleid in deze toelichting aangestipt. Vaak is het beleid van de hogere overheden echter van een andere schaal en aard dan voor een gemeentelijk bestemmingsplan noodzakelijk. In dat geval wordt slechts een beknopte beschrijving gegeven van het bovenlokale beleid.

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden.

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

AMvB Ruimte

De Nota Ruimte bevat een realisatieparagraaf die de status krijgt van een structuurvisie. In de realisatieparagraaf geeft het kabinet aan hoe het de nationale belangen (de belangen waarvoor het rijk de verantwoordelijkheid neemt) wil verwezenlijken. Daarbij wordt met name ingezet op een zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Een aantal hiervan dient dwingend door te werken tot op het lokale niveau, door middel van kaderstelling en dus via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In dit geval de AMvB Ruimte.

Nota Regels voor Ruimte

De nota “Regels voor Ruimte” (2005) is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn beleidsregels opgenomen die de provincie hanteert bij toetsing van ruimtelijke plannen. Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden ondervonden. Samen met het streekplan vormt de nota “Regels voor Ruimte” het belangrijkste provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Binnen het sterk verstedelijkte Zuid-Holland is het van belang dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan. Enkele speerpunten die in de nota worden aangehaald zijn het zogenaamde knopen- en locatiebeleid, de infrastructuur en het beheer van de ruimte voor wonen en werken. Het concentreren en zoveel mogelijk koppelen van deze functies aan bestaande infrastructuur worden van groot belang geacht.

Provincie Streekplan Zuid-Holland Zuid

Provinciale Staten hebben op 17 mei 2000 het streekplan Zuid-Holland Zuid vastgesteld. In dit streekplan presenteert het provinciebestuur van Zuid-Holland een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Zuid voor de periode tot 2010. Per deelgebied heeft de provincie zich toegespitst op enkele aandachtspunten.
Voor de Drechtsteden, waar Sliedrecht onder valt en waar het plangebied deel van uitmaakt, werkt de provincie onder meer aan stedelijke vernieuwing. De provincie verstaat onder stedelijke vernieuwing ‘het werken aan een kwaliteitssprong van bestaand stedelijk gebied’.

Provinciale structuurvisie: Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Structuurvisie Sliedrecht

De gemeenteraad heeft in februari 2006 de structuurvisie “De wèreld tussen Wengerde en ’t waoter” vastgesteld. Blijkens deze structuurvisie is het behoud en de versterking van het voorzieningenniveau één van de belangrijke thema’s binnen Sliedrecht. De voorzieningen die komen moeten zo goed mogelijk passen bij de samenstelling van de bevolking en de rol die Sliedrecht speelt in de verzorging van de Alblasserwaard. Ook op regionaal niveau dient het voorzieningenniveau op korte afstanden en met goede verbindingen (auto, langzaam verveer en openbaar vervoer) bereikbaar te zijn. De optelsom van lokaal en regionaal voorzieningenaanbod dient adequaat van omvang en samenstelling te zijn.

Lokaal Gezondheidsbeleid Gemeente Sliedrecht 2007-2011

De gemeente Sliedrecht heeft haar gezondheidsbeleid vastgelegd in het “Lokaal Gezondheidsbeleid Gemeente Sliedrecht 2007-2011” (vastgesteld op 6 oktober 2007). Sliedrecht streeft naar een adequaat lokaal en regionaal voorzieningenniveau en heeft door zijn centrale ligging binnen de Alblasserwaard grote voordelen voor de vestiging van zorginstellingen ten opzichte van andere gemeenten. Bij zorginstellingen bestaat namelijk de tendens om de voorzieningen door fusie en/of om redenen van efficiency te concentreren in centrumgemeenten. Het uitgangspunt van beleid op het gebied van zorgvoorzieningen in Sliedrecht is dan ook om voor deze instellingen goede condities te scheppen voor de vestiging en benutting van de huidige synergievoordelen. Hierdoor zullen instellingen er baat bij (blijven) hebben om zich te vestigen binnen de gemeente. Dit vergt wel een actieve strategie van de gemeente en de lokale zorginstellingen.

3.2 Onderzoek

De voorgestane ontwikkeling betreft geen rijksbelang. Wel past de ontwikkeling goed binnen het beleid dat het rijk voorstaat ten aanzien van “krachtige steden” (realisatie van een voldoende goed voorzieningenniveau in stedelijk gebied).
Evenmin betreft de ontwikkeling provinciaal belang. Wel wordt met het bestemmingsplan een verbetering van de bestaande kwaliteit mogelijk gemaakt. Dit past goed binnen het provinciale beleid.
Voor wat betreft gemeentelijk beleid draagt de herinrichting van Waerthove bij aan de doelstelling om een adequaat zorgvoorzieningenniveau te blijven behouden.
Samenvattend is er dus geen sprake van strijdigheid met rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.3 Conclusies

Onderhavige planontwikkeling bevat geen bovengemeentelijke belangen. Om die reden is er geen sprake van strijdigheid met vigerend ruimtelijk beleid.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden. In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

In de Nota mobiliteit wordt niet specifiek ingegaan op situaties zoals in dit bestemmingsplan aan de orde is. Voorliggende ontwikkeling is dan ook niet strijd met het nationale beleid.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

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

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020 wordt niet specifiek ingegaan op situaties zoals onderhavige. De planontwikkeling is dan ook niet in strijd met het provinciale beleid.

Verkeerscirculatieplan 2005

In het Verkeerscirculatieplan 2005 staan de maatregelen uiteengezet waarmee de gemeente Sliedrecht, ook in regionaal verband, zorg wil dragen voor een optimale bereikbaarheid met zo weinig mogelijk overlast, zo groot mogelijke veiligheid en een zo laag mogelijke milieubelasting.
Doel is het bieden van voldoende parkeerruimte, het versterken van het openbaar vervoer, het versterken van de positie van fietser en voetganger en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Nota Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Sliedrecht is geregeld in de “Nota Parkeerbeleid”. Deze nota is in november 2008 opgesteld en is gebaseerd op de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004. Het ASVV 2004 spreekt over kengetallen, omdat het bepalen van parkeernormen een taak voor de wegbeheerder/gemeente is. De vastgestelde parkeernorm geldt als uitgangspunt voor het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen per woning en/of voorziening.

Tevens wordt gewezen op het belang van de aanwezigheid van goede stallingsvoorzieningen voor fietsen.

4.2 Onderzoek

Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een ontsluiting op de Kerkbuurt en de Wilhelminastraat. Hierdoor wordt de Kerkbuurt belast met geparkeerde voertuigen ten behoeve van bezoekers van Waerthove.

Toekomstige bereikbaarheid

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 5.1 wil de gemeente Sliedrecht zorg dragen voor onder meer een optimale bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. De inrichting van onderhavig plangebied voor wat betreft parkeren en ontsluitingen dient in ieder geval aan deze randvoorwaarden te voldoen. Nadere randvoorwaarden die specifiek op het terrein van Waerthove betrekking hebben worden niet genoemd.

Bij het vertalen van de parkeerkengetallen naar Sliedrechtse parkeernormen, is Sliedrecht als matig stedelijk gedefinieerd. Voor het berekenen van de parkeerdruk dient het terrein van Waerthove geschaard te worden onder de noemer ‘rest bebouwde kom’. In beginsel geldt dat bij nieuwbouw, verbouw, aanbouw en functieverandering aan de parkeernorm dient te worden voldaan. Bij de verbouwing en/of vergroting van woningen wordt ervan uitgegaan dat deze aan de geldende norm voldoet/voldoen zolang de gebruiksoppervlakte niet meer gaat bedragen dan de klasse waarbinnen de woning reeds valt. Vervangende nieuwbouw valt hier niet onder.
De parkeernorm die moet worden gehanteerd is minimaal 0,5 en maximaal 0,7. Op basis daarvan dienen ten minste 121,9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen de

bestemming “Maatschappelijk”. Met de herinrichting van het plangebied zal tevens de parkeerbelasting op de Kerkbuurt afnemen.

4.3 Conclusie

Het plan biedt voldoende ruimte om aan de gestelde parkeernorm van de gemeente, uitgewerkt in de “Nota Parkeerbeleid” van de gemeente Sliedrecht(op basis van de ASVV 2004), te voldoen.

5 Natuur en landschap

5.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor zover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

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

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

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strenge) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Groenbeleidsplan (regionaal of gemeentelijk)

Het groenbeleidsplan (juni 2003) geeft over een periode van 10 tot 15 jaar richting aan verbeteringen in de groenstructuur en het beheer. Het plan geeft de uitgangspunten met betrekking tot het groen voor zowel het reguliere beheer als reconstructieprojecten. Het vormt tevens een belangrijk toetsingskader bij afstemming van groen met andere functies.

Bomenbeleidsplan

Het nieuwe Bomenbeleidsplan (april 2009) waarborgt de kwaliteit van het Sliedrechtse bomenbestand en tevens de inspraakmogelijkheden van burgers. Ten opzichte van het huidige bomenbeleid is het doel tweeledig: (1) zorgvuldiger omgaan met die bomen die van groot belang zijn voor de kwaliteit van de gemeente en (2) de gemeentelijke regierol over een grote groep minder belangrijke bomen af te schaffen.

5.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Op het terrein van Waerthove zal een deel van de bebouwing worden gesloopt en zullen enkele bomen worden gekapt. Om die redenen dient een inschatting te worden gemaakt van de mogelijk nadelige gevolgen van de uitvoering van dit voornemen voor beschermde diersoorten.

In onderhavig plangebied is een veldonderzoek in de vorm van een vleermuisinventarisatie verricht gedurende de kraamkolonieperiode. Op het terrein zijn enkele gewone dwergvleermuizen jagend en passerend waargenomen. In de gebouwen zijn geen vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen.
Voor wat betreft de vleermuizen is er dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Er zijn voldoende alternatieven voor vleermuizen om te jagen. Wel huldigt het ministerie van LNV de regel dat maximaal twee weken voor de sloop de gebouwen en bomen nogmaals door een deskundige gecontroleerd dienen te worden op de aanwezigheid van vleermuizen en vogels. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met een broedseizoen van vogels van globaal 15 maart – 15 juli. Binnen (en buiten) deze periode mogen de werkzaamheden (rooien, kappen, slopen) de broedende vogels hun nesten en jongen niet verstoren. Tenzij onderzoek heeft uitgewezen dat van broedgevallen op het moment van slopen of rooien geen sprake is.

Gebiedsbescherming

Het terrein van Waerthove valt niet binnen en ligt niet nabij een beschermd natuurgebied. Uit oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.3 Conclusie

Het aspect Flora en Fauna levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling “Waerthove”. Een aanvullende regeling in onderhavig plan is dan ook niet nodig.

6 Water

6.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan wordt naar verwachting in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het *“Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010”* van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt. In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 met een doorkijk naar 2020.

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmaatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de helft van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen.

Daarnaast neemt door de verdergaande verstedelijking het waterbergend vermogen steeds verder af. Terwijl de wateroverlast als gevolg van de klimaatverandering en zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

In de nota *"Regels voor Ruimte"* stelt de provincie in ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden het realiseren van voldoende open water als een harde voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overleg en overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

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

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 zal het Waterbeheerplan 2010 - 2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend zijn voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.
Daarnaast beschikt het waterschap Rivierenland over een verordening: de keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en / of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing aan worden gevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

6.2 Plangebied

In de huidige situatie is op het Waerthove terrein sprake van 7312 m^2 bebouwing en 6503 m^2 verharding op het terrein. In totaal levert dit een verharding op van 13.815 m^2. In de nieuwe situatie zal de totale verharding 11.823 m^2 bedragen. Per saldo is dus sprake van een afname van het verharde oppervlak van 1.992 m^2.

Waterschap Rivierenland: Meldingplicht
Het Waterschap Rivierenland hanteert (slechts) een meldingplicht voor die ontwikkelingen die leiden tot een verharding van maximaal 500 m^2 meer ten opzichte van de bestaande bebouwing. In onderhavig geval is er zelfs sprake van een vermindering van het totale verharde oppervlak. Dit zal dan ook geen belemmering vormen voor de waterhuishouding, maar eerder een verbetering.

Het vuilwater (dwa) is zowel in de huidige als toekomstige situatie aangesloten op het riool van de gemeente. Het verharde oppervlak wordt afgekoppeld naar de vijvers in het naastgelegen park, zoals nu ook al het geval is. Belangrijk hierbij is dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast. De vijvers worden onderbemalen en hebben een waterpeil van +0,20m NAP. De onderbemaling watert via het regenwaterstelsel van de buitenuitbreiding af op de Beneden - Merwede, dus niet op de polder. Het plangebied ligt niet in de zones van de primaire waterkering.

6.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan maar eerder een verbetering. Een aanvullende regeling ter bescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Archeologie

7.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien en indien nodig (aanvullende) maatregelen te treffen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

7.1.2 Onderzoek

Bij het opstellen van bestemmingsplan Waerthove is de Cultuurhistorische Hoofdstructuurkaart (CHS) van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied een lage kans bestaat op het aantreffen van archeologische elementen.

7.1.3 Conclusie

Voor het plangebied geldt een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. Nader onderzoek en het opnemen van beschermende maatregelen in dit bestemmingsplan is daarom niet van toepassing. Het voorgaande neemt niet weg dat bij de uitvoering van werkzaamheden de plicht bestaat eventuele onverwachte vondsten of archeologische sporen te melden.

7.2 Cultuurhistorie

7.2.1 Kader

Nota Belvedere

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurplan 2005 - 2008 (2004)

De provincie Zuid-Holland heeft zichzelf de opgave gesteld om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting te bewaken en ervoor te zorgen dat de provinciale identiteit bewaard blijft. Ze wil bevorderen dat gemeenten cultuur betrekken bij hun beleidsvorming en de vertaling daarvan in ruimtelijke plannen.

De ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van een gebied kunnen worden versterkt door de cultuur te betrekken bij de planologie. De inbreng vanuit architectuur, vormgeving, cultuurhistorie en kunsten kan ontwerpopgaven verrijken. Het is van belang om vanaf het begin de culturele waarden in Zuid-Holland in de ruimtelijke plannen mee te nemen: boerderijlinten, stads- en dorpsgezichten, molens, verkavelingspatronen, archeologische monumenten, forten, zandwallen enzovoorts.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 7.1.1 waarin de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland reeds beschreven wordt.

7.2.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen monumenten en/of karakteristieke bebouwing aanwezig.

7.2.3 Conclusie

Omdat er geen bebouwing aanwezig is van cultuurhistorische waarde, is het opnemen van beschermende maatregelen in het bestemmingsplan ook niet nodig.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist. Een bouwvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Gemeentelijk of regionaal bodembeleid

Voor de regio Sliedrecht is bodembeleid in voorbereiding.

8.2.2 Onderzoek

Er heeft voor de locatie een verkennend NEN bodemonderzoek MA - 3649 plaatsgevonden door ingenieursbureau Inpijn - Blokpoel d.d. 4 december 2009. De paragraaf “Conclusie en advies” uit deze rapportage is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan en zal de basis vormen voor mogelijkheden van de realisatie van de bestemming op de locatie.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit thans niet aanvaardbaar wordt geacht en zodoende een belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw. De rapportage dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Sliedrecht / Milieudienst Zuid-Holland Zuid om aansluitend met hen te komen tot een voorstel van sanering van de locatie, waarbij de locatie geschikt gemaakt wordt voor de voorgestane bestemming. Zodra de bodem geschikt is voor de gewenste bestemming kan tot vergunning en realisatie van het project worden overgegaan.

8.2.3 Conclusie

Het bodemonderzoek vormt een belemmering voor onderhavige planontwikkeling. De bodem zal geschikt worden gemaakt voor de gewenste bestemming zodat tot realisatie van het project kan worden overgegaan.

8.3 Akoestische aspecten

8.3.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

8.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

De herontwikkeling van de zorgwoningen is gelegen binnen de onderzoekszone van de Stationsweg en de route Kerkstraat - Merwedestraat. Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de Kerkbuurt en de route A.W. de Landgraafstraat - Havenstraat (beide 30 km-wegen) onderzocht.

Als gevolg van het wegverkeer op de hiervoor genoemde onderzoeksplichtige wegen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel van de nieuwe zorgwoningen niet overschreden. Het doorlopen van een hogere waarde-procedure is derhalve niet nodig.
De weg de Kerkbuurt levert echter wel een geluidsbelasting op die hoger is dan 48 dB, namelijk 56 dB (inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh). Aangezien deze weg geen wettelijke onderzoekszone kent, is het ook niet mogelijk hogere waarden vast te stellen.

Bij het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de gevels dient wel rekening te worden gehouden met de geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeer op alle onderzochte wegen, dus ook de 30 km-wegen (de Kerkbuurt en de route A.W. de Landgraafstraat - Havenstraat). De karakteristieke geluidwering van de gevels moet ervoor zorgen dat kan worden voldaan aan een binnenwaarde, bij gesloten ramen en deuren, van 33 dB (artikel 3.1 Bouwbesluit 2003). Bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering is de reductie ex artikel 110g Wgh niet van toepassing. In onderhavig geval betekent dit dat uit moet worden gegaan van de geluidbelasting van 61 dB (en geen 56 dB).

Industrielawaai

Waerthove bevindt zich nabij het havengebied en het industrieterrein Molendijk/ Industrieweg. Het industrielawaai dat afkomstig is van het havengebied vormt geen hinder voor het terrein van Waerthove. Ook ligt het terrein buiten de zone en invloedsfeer van het industrieterrein.

8.3.3 Conclusie

Vanuit de Wgh zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het zorgcentrum Waerthove. Er behoeft dan ook geen hogere waarde -procedure te worden doorlopen. De karakteristieke geluidwering van de gevels moet mogelijk maken dat ten allen tijde kan worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB.

8.4 Luchtkwaliteit

8.4.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van 40 µg/m^3 aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM_{10} moet worden voldaan wordt uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO_2 moet worden voldaan wordt voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 µg/m^3 (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10}).
- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit “in betekenende mate” (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

Is een NIBM-project niet opgenomen in een van de bijlagen van de regeling NIBM, dan dient middels een berekening te worden aangetoond of een ontwikkeling van wezenlijke invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het project NIBM is, dan is toetsing aan de wettelijke grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Is een IBM-project niet opgenomen in het NSL maar wordt wel voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit, dan leidt het aspect luchtkwaliteit eveneens niet tot belemmeringen voor de planrealisatie.

Blijkt het IBM-project zich op een locatie te bevinden waar de grenswaarden worden overschreden, dan kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. Daarbij moet worden aangetoond dat er per saldo geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

8.4.2 Onderzoek

De herontwikkeling van het verpleeghuis “Waerthove” leidt tot een geringe toename van het bebouwd oppervlak, maar niet tot een toename van het aantal bewoners. De herontwikkeling wordt dan ook aangemerkt als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan wat de achtergrondconcentraties zijn van zowel NO_2 als PM_{10}. Deze bedragen respectievelijk 28,6 µg/m^3 en 21,1 µg/m^3 in 2009, welke veel lager zijn dan de gestelde norm van 40 µg/m^3.

8.4.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het milieuaspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a en c Wm, geen belemmeringen oplevert voor de herontwikkeling van het verpleeghuis Waerthove.

8.5 Milieuzonering

8.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

8.5.2 Onderzoek

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die beperkingen zouden kunnen opleveren bij de realisatie van het plan.

8.5.3 Conclusie

Het is niet nodig om in onderhavig plan eisen te stellen aan planrealisatie in relatie tot milieuzonering.

8.6 Externe veiligheid

8.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Ten aanzien van inrichtingen, die op grond van hun activiteiten mogelijk relevant zijn voor externe veiligheid, dient het plan getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Tevens is een ministeriële regeling van kracht, waarin onder meer veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven met standaardrisico's zoals LPG-tankstations.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Voorzien wordt dat de wetgeving binnen enkele jaren van kracht kan zijn.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen is neergelegd in de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM 26 november 1984) en "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" (VROM 1991).

Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuw externe veiligheidsbeleid rondom buisleidingen voorbereid. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de 10^{-6} PR-contour. Strikt genomen geldt vooralsnog de circulaire van VROM uit 1984 totdat het nieuwe beleid van kracht wordt.

Plaatsgebonden risico / groepsrisico

Bij de berekening van de risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Uiteraard met als doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon. dan wel uitmakend van een groep.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

8.6.2 Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:
- De A15;
- De Betuweroute;
- De Beneden Merwede;
- Buisleidingen.

Hierna volgt per risicobron een korte beschrijving van de situatie en de invloed van de bron op het PR en het GR.

<u>A15</u>
Binnen 35 m vanaf het hart van de buitenste rijstrook van de A15 is sprake van een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}). Het plangebied valt buiten deze invloedsfeer van het wegvervoer van gevaarlijke stoffen over de A15.

<u>De Betuweroute</u>
Het plangebied ligt op meer dan 200 m afstand uit de Betuweroute. daarmee valt het plangebied buiten de invloedsfeer van deze spoorlijn. Er zijn geen risico's vanuit deze bron te verwachten.

<u>De Beneden-Merwede</u>
Voor de Beneden - Merwede geldt nu een door provincie en Rijkswaterstaat vastgestelde bebouwingsvrije zone van 20 m van de oever. Het plangebied ligt op ruime afstand van de Beneden - Merwede en valt daarmee niet binnen de bijbehorende invloedsfeer.

Buisleidingen
Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. De Gasunie is voornemens om buiten het plangebied aan de Parallelweg, tussen Wijngaarden en Zelzate, een hoofdaardgastransportleiding te realiseren in combinatie met de bouw van een compressorstation. Deze ontwikkeling is opgenomen in de “Partiële herziening van bestemmingsplannen voor de hoofdaardgastransportleiding Wijngaarden -Zelzate”. De contour van deze hoofdgastransportleiding valt buiten het plangebied.

8.6.3 Conclusie

Het plangebied valt buiten de invloedsfeer van de meest nabij gelegen risicobronnen. Externe veiligheidsaspecten vormen daarom geen belemmering voor het realiseren van onderhavige planontwikkeling. Het opnemen van een regeling in het bestemmingsplan is niet nodig.

8.8 Duurzaamheid

8.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Er is landelijk beleid geformuleerd op basis van Kyotodoelstellingen. Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). De belangrijkste doelstellingen zijn:
De belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 – 2012 met 6% terug te dringen t.o.v. 1990.
Een aandeel van 20% duurzame energie in 2020.
Verdere beperking van de CO_2 uitstoot in 2020 met 30% t.o.v. 1990.

Gemeentelijk klimaatbeleid

Plaatselijk heeft het milieu alle aandacht en is er een Milieubeleidsplan in ontwikkeling dat in 2009 nog door de gemeenteraad zal worden behandeld.
De gemeente Sliedrecht heeft zich geconformeerd aan het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007 en 2011 en daarmee ook aan het werkprogramma “Nieuwe energie voor het klimaat” waarin de klimaatdoelstellingen van het kabinet nader zijn uitgewerkt. De volgende doelen staan hierbij centraal:
Een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 t.o.v. 1990.
Een energiebesparingspercentage van 2% per jaar.
Een aandeel van hernieuwbare energiebronnen van 20% in 2020.

Met name het laatste punt speelt de gemeente een belangrijke faciliterende rol bij het stimuleren van hernieuwbare, duurzame energie via het bestemmingsplannen.
Uit het energieonderzoek (of energievisie) met betrekking tot het te ontwikkelen gebied moet blijken in hoeverre de genoemde doelstellingen relevant en haalbaar zijn.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige

generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.
Een gebouw wordt doorgaans voor een groot aantal jaren neergezet. We bouwen nu voor een gebouw van straks. In een tijd waarin we ambities voor langere tijd hebben uitgezet is het goed om daar momenteel rekening mee te houden. Dit geldt zowel voor EPC-waarden, het energieverbruik, de materiaaltoepassing, de bouw en het beheer van het gebouw.

8.8.2 Onderzoek

Het voornemen van Waerthove was om Warmte- en Koude - opslag toe te passen om een bijdrage te leveren aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Na de bekendmaking van nieuwbouw Waerthove heeft de gemeente een onderzoek laten starten door een energieleverancier naar de energievoorziening (warmte). Dit heeft te maken met dat er in de directe omgeving binnen korte termijn nog meer nieuwbouw gebouwd zal worden en dat er een potentieel aan grootgebruikers van energie in elkaars nabijheid staan. Dit rechtvaardigt een nader onderzoek mede omdat de aanleg van een warmtenet op basis van restwarmte in Sliedrecht tot de mogelijkheden behoort. Bij dit onderzoek wordt zeer zeker ook de levering van het ‘koude’ meegenomen.

De gemeente Sliedrecht heeft nog geen beleid vastgesteld in een “warmte tenzij” besluit, omdat dit nog niet aan de orde is. Omdat er in Dordrecht / Drechtsteden een warmtenet wordt aangelegd is er een eenheid van tarief in Drechtstedenverband afgesproken. Mocht het onderzoek gunstig uitvallen dan kan een “warmte tenzij” besluit toegevoegd worden aan het bestemmingsplan.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Exploitatieplan of - opzet

Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente geen (bijzondere) kosten verbonden. De kosten van de in het plan opgenomen ontwikkeling wordt door de projectontwikkelaars bekostigd. Daarnaast zal, alvorens het bestemmingplan wordt vastgesteld, met de aanvrager een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hiermee zijn alle kosten voor de gemeente anderszins verzekerd.

Risicoanalyse tegemoetkoming in schade

Waar de Kerkbuurt op sommige plaatsen nu nog vrij uitzicht heeft, zal het voorliggende bestemmingsplan bebouwing toelaten waarbij dit vrije uitzicht zal worden weggenomen. Dit brengt het risico op planschade met zich. Hiertoe is een planschadeovereenkomst opgesteld. Voorts is een planschade analyse opgesteld, die inzichtelijk zal worden gemaakt tijdens de procedure. Het risico op planschade komt voor rekening van de aanvrager.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

De sloop, nieuwbouw en renovatie van het zorgcentrum zal uitstekend aansluiten bij de heersende maatschappelijk behoefte aan adequate zorgvoorzieningen.
Rivas -eigenaar van Waerthove- heeft, als initiatiefnemer van de bestemmingsplanwijziging, een aantal voorlichtingsavonden georganiseerd ten behoeve van bewoners van de directe omgeving. De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn vastgelegd in verslagen, welke zijn verspreid aan de aanwezigen van deze bijeenkomsten. De gemeente Sliedrecht heeft de bijeenkomst gefaciliteerd.

De voorlichting heeft plaatsgevonden ten behoeve van de directe omgeving, namelijk de bewoners aan de Kerkbuurt en de Wilhelminastraat, die betrokkenheid hebben bij de planvorming.
De volgende bijeenkomsten hebben plaatsgevonden:

- maandag 14 september : bewoners Kerkbuurt
- donderdag 17 september : bewoners Wilhelminastraat en Kerkbuurt (gezamenlijk)
- dinsdag 29 september : bewoners Kerkbuurt
- woensdag 14 oktober : bewoners Wilhelminastraat en Kerkbuurt (afzonderlijk)

Tijdens de avonden is door GBS architecten een presentatie verzorgd van de ontwerpplannen, zoals deze als invulling van het bestemmingsplan worden voorzien.

Als gevolg van deze bijeenkomsten, hebben een aantal planaanpassingen plaatsgevonden, voornamelijk aan de Kerkbuurt en, op detailniveau, aan de Wilhelminastraat. Zie verder de “Toelichting bewonersavonden” in de bijlage behorende bij deze toelichting.

De gemeente is bij de avonden van 17 september, alsmede 14 oktober toehoorder geweest.
Door de gemeente zal op 19 november een inloopavond georganiseerd worden in het kader van publicatie van het bestemmingsplan.
Tevens zal het bestemmingplan, volgens de wettelijke bepalingen, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid worden gesteld eventuele bedenkingen naar voren te brengen. Zie ook hoofdstuk 10.
Gezien het voorgaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

9.3 Handhavingaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en

maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De geometrische plaatsbepaling, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

10 Overleg en bestemmingsplanprocedure

10.1 Inspraak

Voor het bestemmingsplan Waerthove heeft een aantal informatieavonden plaats gevonden voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Zie ook paragraaf 9.2.
Het vooroverleg met provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland hebben reeds plaats gevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting.
De terinzagelegging komt aan bod in de volgende paragraaf.

10.2 Bestemmingsplanprocedure

Na de doorgevoerde ambtshalve aanpassingen is de bestemmingsplanprocedure aangevangen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen.

Van ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen

Toelichting bewonersavonden

Planontwikkeling woonzorgcentrum Waerthove

Het schetsontwerp is opgesteld in aanvang van de bestemmingsplanprocedure. Het schetsplan is vooruitlopende aan de bestemmingsplan procedure doorgelopen met de projectgroep, die het plan binnen de gemeente Sliedrecht begeleid ten behoeve van de procedure.
In het ruimtelijk ontwerp zijn naar aanleiding hiervan de volgende punten aan de orde gesteld en de navolgende aanpassingen doorgevoerd:

- Kerkbuurtlocatie: entree naar het binnenterrein is aan de Kerkbuurt uitgewerkt met een bouwvolume van 3 bouwlagen, waardoor de goothoogte op vrijwel 9m1 hoogte komt te liggen
- Dit profiel is in deze fase aangepast naar een goothoogte van 6 m1, waardoor dit overeenkomt met het bestaande profiel en het bestemmingsplan aan de Kerkbuurt
- Wilhelminastraatlocatie: de bebouwing bestaat hier uit een drietal afzonderlijk gebouwen met hiertussen een open ruimte van 11m tussen de afzonderlijke gebouwen. De goothoogte van de bebouwing ligt op ca. 10 m1. Het verzoek hier is om meer in overeenstemming met het bestaande bestemmingsplan de goothoogte af te stemmen.
- Het stedenbouwkundig profiel is hierbij aangepast tot een structuur van de bebouwing als 2 bouwlagen met een dakverdieping, waardoor de goothoogte op een hoogte ligt van 6m1 boven het aangrenzende maaiveld en 7m1boven het straatniveau.

Op basis van deze aanpassingen zijn de overleg avonden met de omwonenden gestart.

- De Kerkbuurt heeft hierbij aandacht gevraagd voor het “vrije gevoel van het wonen in het park” en de privacy en bezonning i.r.t. de te realiseren nieuwbouw.
- Op basis van deze opmerkingen is de bebouwingsstructuur aangepast, waardoor meer afstand en een verschaling van de stedenbouwkundige bebouwing is ontstaan grenzend aan de percelen van de Kerkbuurt. Tevens is in relatie tot de woning aan de Kerkbuurt no. 220 de bebouwing overal verlaagd naar 2 bouwlagen i.p.v. 3 bouwlagen. Daarnaast is er nog meer afstand genomen tot de perceelsgrens, waardoor de uiteindelijk maat van de bebouwing geen 5 m. betreft, maar 8 m. is geworden. Tevens zijn er uitgangspunten gesteld ten aanzien van het niet doorzichtig zijn van de daglichttoetredingen in de erfscheiding gerichte gevels.
- De Wilhelminastraat heeft aandacht gevraagd voor de uitwerking van de privacy van de woningen in relatie tot hun woningen.
- Dit heeft geleid tot een aanpassing van de terrassen tot serre ruimten bij de appartementen, waardoor meer privacy ontstaat voor de woningen. Tevens is de goothoogte bij de entree teruggebracht tot 3m1 tot maaiveld en zijn de bovenste woningen meer ontworpen naar een uitzicht naar de zijgevels en niet naar de voorgevel.

Tevens zijn er tijdens de bewonersavonden een aantal vragen gesteld die wel overwogen zijn, maar niet zijn doorgevoerd in het bouwplan, waaronder:

- Wilhelminastraat: waarom is de bebouwing niet meer in het centrum van het gebied geplaatst, waardoor verder van de rooilijn afgebouwd gaat worden en meer ruimte ontstaat naar de Wilhelminastraat. En waarom wordt er niet lager gebouwd in 2 bouwlagen.
- Dit is niet doorgevoerd, aangezien het behandelcentrum in het midden van de ruimte gehandhaafd blijft in zijn functie en slechts een beperkte verbouwing hoeft te ondergaan. Daarnaast volstaat het bestaande bestemmingsplan in een bebouwingsmogelijkheid op de rooilijn die nu is aangehouden. De goothoogte in de rooilijn mag 6 m1 zijn en hierboven mag een kap gerealiseerd worden, waarvan de hellingshoek niet is vastgelegd. Wanneer we geen derde bouwlaag zouden maken, betekent dit dat de ruimte tussen de gebouwen dichtgezet zal gaan worden waardoor er een sterk gesloten straatwand gaat ontstaan, wat we verslechtering van de woonkwaliteit aan de Wilhelminastraat vinden.
- Er wordt in de rooilijn gebouwd, omdat er dan nog een breedteprofiel van gevel tot gevel blijft van ca. 20 m1, wat meer is dan het straatprofiel aan de westkant van de Wilhelminastraat.

GBS architecten Boskoop, 26 oktober 2009

Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Waerthove

1. Reclamant 1

Betreft het gedeelte van het perceel van verpleeghuis Waerthove dat grenst aan het perceel van reclamant 1.
Ingekomen op 17 december 2009

Samenvatting van de inhoud van de zienswijze
De zienswijze van reclamant 1 heeft betrekking op de bouw van het verpleeghuis.
Reclamant geeft aan -naast de voorgenomen hoogte van het bouwplan van 6 m- op de volgende aspecten te worden benadeeld:
- een belemmering van het vrije horizonuitzicht vanuit de woonkamer;
- privacyvermindering ten gevolge van de bebouwing dichter bij het perceel van reclamant;
- waardedaling van de woning;
- beperking bezonning in de tuin van de woning, conform toelichting van de architect van Waerthove;
- de bebouwing komt veel dichter bij de perceelgrens;
- het uitzicht op bomen en beplanting wordt volledig weggenomen door de nieuwbouw;
- de gebruiksmogelijkheden van de tuin verminderen enorm.

Tot slot geeft reclamant aan een planschadeclaim in te dienen, mocht de gemeente Sliedrecht ondanks deze bezwaren toch de wijziging van het bestemmingsplan doorzetten.

Beantwoording zienswijzen
Voor de omwonenden van het te projecteren complex is een aantal avonden georganiseerd om de plannen toe te lichten. Uit deze bewonersavonden zijn bezwaren naar voren gekomen. Als gevolg van deze opmerkingen hebben de volgende wijzigingen van het oorspronkelijke ontwerp plaatsgevonden, waarmee aan de zienswijze van reclamant 1 tegemoet wordt gekomen:
In relatie tot de woning van reclamant is de bebouwing overal verlaagd naar twee bouwlagen in plaats van drie bouwlagen. Daarnaast is ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan nog meer afstand genomen tot de perceelsgrens. Hierdoor is de afstand van 5 m teruggebracht naar een afstand van 8 m. Deze aanpassingen leiden tot een gunstigere bezonning van tuin en woning dan het oorspronkelijke ontwerp. Ook de privacy is door deze aanpassing verbeterd.
Al met al is in onderhavig bestemmingsplan reeds voldoende tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamant.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

2. Reclamant 2: Waterschap Rivierenland

Betreft het uitbreiden van de waterparagraaf
Ingekomen op 14 december 2009

Samenvatting van de inhoud van de zienswijze
De zienswijze van reclamant 2 betreft de wens om de waterparagraaf zodanig aan te vullen dat deze voldoende inzicht geeft in het beleid van het waterschap en de waterstaatkundige functie. Dit is nu niet het geval. Hiertoe wordt een tekstvoorstel gedaan.

Beantwoording zienswijze
De zienswijze is terecht. Het tekstvoorstel zal (ongewijzigd) in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie
De zienswijze is gegrond.

8. CONCLUSIE EN ADVIES

Onderhavig terrein is in verband met de geplande nieuwbouw van twaalf woongroepen onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. De onderzoekslocatie is op basis van het vooronderzoek onderverdeeld in verschillende deellocaties. De onderzoeksstrategieën die gehanteerd zijn voor de verschillende deellocaties zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk zijn over vrijwel het gehele onderzoeksterrein puinbijmengingen in verschillende gradaties aangetroffen. Daarnaast is nabij de perceelsgrens met de Kerkbuurt 220-224, ter plaatse van boring Q-02 en ter plaatse van deellocaties E, I, J en K zintuiglijk olie waargenomen (olie-water reactie). Op enkele plaatsen zijn daarnaast nog andere bodemvreemde materialen in de opgeboorde grond aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond over het gehele onderzoeksterrein verhoogde gehalten aan zware metalen, polychloorbifenylen (PCB), Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie voorkomen. Hierbij wordt op enkele plaatsen voor verschillende metalen en PAK de tussenwaarde of de interventiewaarde overschreden. Daarnaast zijn nabij deellocaties A,B,C en L en ter plaatse van deellocaties E, I, J en K matig tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie in de grond aangetoond. De gehalten aan metalen in het grondwater zijn in het algemeen ten hoogste licht verhoogd. Ter plaatse van deellocaties F en Q overschrijden de gehalten aan barium in het grondwater de tussenwaarde. Verder zijn in het grondwater ter plaatse van deellocaties E, I, J en K matig tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Voor het overige zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan minerale olie en xylenen aangetoond.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor verschillende parameters overschreden, nader onderzoek wordt derhalve (deels) noodzakelijk geacht.

DL[1]	Omschrijving	Hypothese[2]	hypothese correct?	Vervolgonderzoek noodzakelijk
ABCL	tanks op naastgelegen kavels	verdacht	JA	Ja, zie voorgestelde aanpak
D	vml werkplaats	VED-HE	JA	Nee, zie voorgestelde aanpak
E	vml. og. tank	VEP-OO	JA	Ja, zie voorgestelde aanpak
F	vml. stalling/remise	ONV	NEE	Nee, zie voorgestelde aanpak
G	vml. og. tanks	verdacht	JA	vooralsnog niet[3]
H	vml. bebouwing	ONV	NEE	Nee, zie voorgestelde aanpak
I	vml. og. tank	VEP-OO	JA	Ja, zie voorgestelde aanpak
JK	vml. og. tanks	VEP-OO	JA	Ja, zie voorgestelde aanpak
M	vml. og. tank + vetafscheider	VEP-OO	NEE	Nee
N + O	aggregaat + bg tank + ontluchtingspijp	VEP	NEE	Nee
P	vetopslagtanks	verdacht	Nee	Nee
Q	gedempte gantel	VED-HE	JA	Nee, zie voorgestelde aanpak
R	vml. bebouwing (R1 t/m R8; zie FI-FIII)	ONV	NEE	Nee, zie voorgestelde aanpak
Sa	demping	VED-HE	JA	Nee
Sb	demping	VED-HE	JA	Ja, zie voorgestelde aanpak
Sc	demping	VED-HE	JA	Nee, zie voorgestelde aanpak
Sd	demping	VED-HE	JA	Nee
FI	westzijde onderzoekslocatie (fase I)	ONV	NEE	Nee, zie voorgestelde aanpak
FII	zuidoostzijde onderzoekslocatie (fase II)	ONV	NEE	Nee, zie voorgestelde aanpak
FIII	overig terrein (fase III)	ONV	NEE	Nee, zie voorgestelde aanpak

[1]DL = deellocatie.
[2]AO = aanvullend onderzoek; VED-HE = verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming; VEP = verdachte locatie met een plaatselijke verontreinigingskern; VEP-OO = verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks; ONV = onverdacht.
[3]Geadviseerd wordt om na sloop van de bebouwing aanvullend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de voormalige tanks, om na te gaan in hoeverre, nog onder het bestaande pand sprake is van een olieverontreiniging.

Opgemerkt wordt dat in onderliggend onderzoek geen asbestonderzoek (graven asbestkuilen) is uitgevoerd, omdat de plaats waar de puinverhardingslaag was aangetroffen (nabij ingang) vrij toegankelijk voor de mensen moest blijven. Aangezien het terrein ter plaatse van de puinverhardingslaag verhard is met klinkers en er dus sprake is van een gering blootstellingsrisico aan asbest wordt geadviseerd om pas asbestbodemonderzoek uit te voeren voorafgaande aan daadwerkelijke graaf/bouwwerkzaamheden ter plaatse.

Voorgestelde aanpak:

Op onderhavige onderzoekslocatie is sprake van twee typen verontreiniging, te weten een immobiele verontreiniging met zware metalen en PAK en een mobiele verontreiniging met minerale olie. De aanpak van beide verontreinigingen is verschillend en deze worden in het navolgende apart beschreven.

Zware metalen en PAK-verontreiniging:
Uit de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek blijkt dat op de gehele locatie sprake is van een heterogene bodemopbouw en heterogene verontreiniging. Op meerdere plaatsen op de onderzoekslocatie zijn verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. Op enkele plaatsen (deellocaties ABCL, F, Q, Sb, Sc en fase I, II en III) overschrijden de aangetoonde gehalten het criterium voor nader onderzoek. Ondanks de uitgebreidheid van onderhavig bodemonderzoek is er geen eenduidige relatie waar te nemen tussen de bodemsamenstelling en de plaats van voorkomen en de mate van de verontreiniging. Daarom wordt verwacht dat de aanwezige verontreinigingen zeer waarschijnlijk niet zijn in te kaderen. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek hiernaar zal dan ook vermoedelijk geen aanvullende inzichten geven om anders met de verontreinigingen om te gaan.

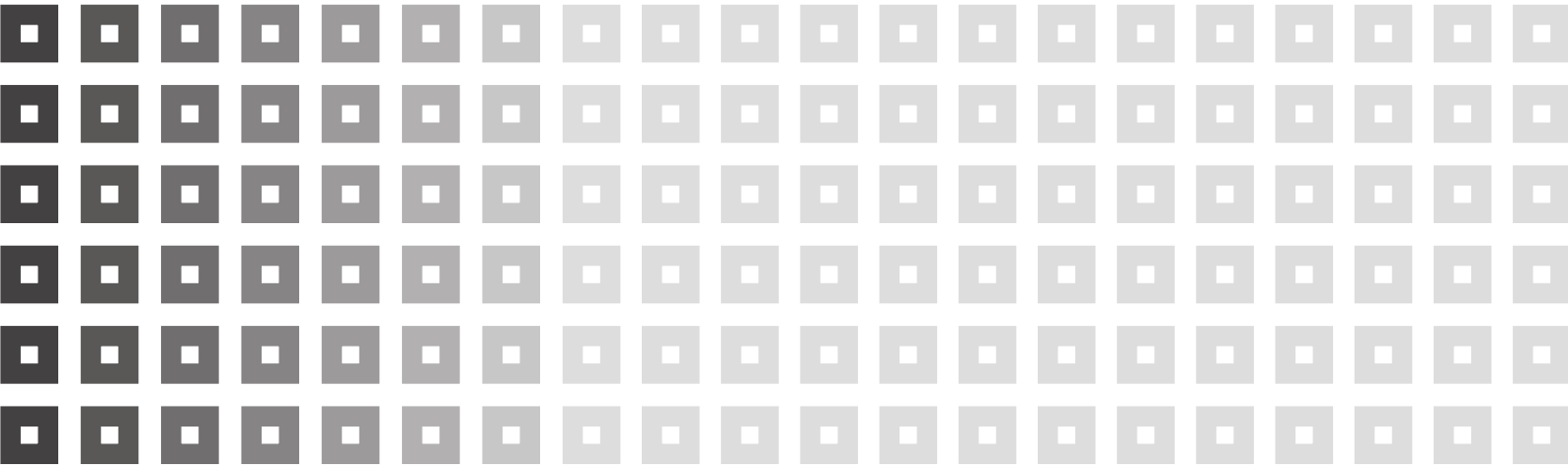
Minerale olie/carbolineum
Ter plaatse van de aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie (ter plaatse van de perceelsgrens met de Kerkbuurt 220-224 (deellocatie 'ABCL') en deellocaties E, I, J en K dient middels het uitvoeren van nader onderzoek de omvang van de verontreiniging in kaart te worden gebracht, waarna vastgesteld kan worden of al dan niet sprake is van een geval van "ernstige bodemverontreiniging". Verder wordt geadviseerd om t.z.t., na sloop van de bebouwing, ter plaatse van deellocatie G aanvullend bodemonderzoek uit te voeren, ter plaatse van de voormalige tanksanering, om uit te sluiten dan onder het pand sprake is van een olieverontreiniging. Vanwege het zintuiglijk waarnemen van een olie-waterreactie in de bodem ter plaatse van boring Q-02, wordt geadviseerd om tijdens het uitvoeren van bovengenoemde (nader) bodemonderzoek ook hier onderzoek naar uit te voeren. Ten slotte wordt geadviseerd om ook nader bodemonderzoek uit te voeren naar de ter plaatse van boring Sb-01 aangetoonde matige verontreiniging met minerale olie. Aangezien hier in de grond zintuiglijk carbolineum werd waargenomen wordt geadviseerd om eerst in het nader onderzoek het grondwater ook te analyseren op PAK om op basis hiervan de daadwerkelijke opzet te bepalen. Mogelijk kan een en ander gecombineerd worden met het nader onderzoek ter plaatse van deellocatie E, I, J en K.

Er is sprake van een geval van "ernstige bodemverontreiniging" wanneer de hoeveelheid sterk verontreinigde grond meer dan 25 m^3 bedraagt, of de hoeveelheid sterk verontreinigd grondwater meer dan 100 m^3 bodemvolume bedraagt. Indien deze hoeveelheden niet worden overschreden is geen sprake van een geval van "ernstige bodemverontreiniging" en vormt de aangetoonde verontreiniging geen probleem voor de afgifte van de bouwvergunning. Wanneer eerdergenoemde hoeveelheden wel worden overschreden is sprake van een geval van "ernstige bodemverontreiniging en dient de verontreiniging gesaneerd (afgraven, isoleren o.i.d.) te worden voordat de (definitieve) bouwvergunning zal worden verleend.

Resumé

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit thans niet aanvaardbaar wordt geacht en zodoende een belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw. Voorgesteld wordt om deze rapportage voor te leggen aan de gemeente Sliedrecht/ Milieudienst Zuid-Holland Zuid en met hen in overleg te treden met betrekking tot het vervolgtraject.

BST/HBJ/AHN



Regels

Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels **3**

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 5

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels **7**

Artikel 3 Maatschappelijk 7

HOOFDSTUK 3 Algemene regels **9**

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 9
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels 10

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels **11**

Artikel 6 Algemene procedureregels 11
Artikel 7 Overgangsrecht 12
Artikel 8 Slotregel 13

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0610.bp11waerthove-3001 met de bijbehorende regels.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

gebouw:

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

peil:
de hoogte van de Kerkbuurt/ Wilhelminastraat.
plan:
het bestemmingsplan Waerthove van de gemeente Sliedrecht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen waaronder mede begrepen kinderdagverblijven en kinderopvang;
b. ondergeschikte horeca.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak niet meer bedragen dan aangegeven;
e. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m gerekend vanaf het direct aangrenzende maaiveld.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de ondergeschikte horeca als bedoeld in lid 3.1 onder b geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m^2.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing te verlenen van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing, zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 7.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

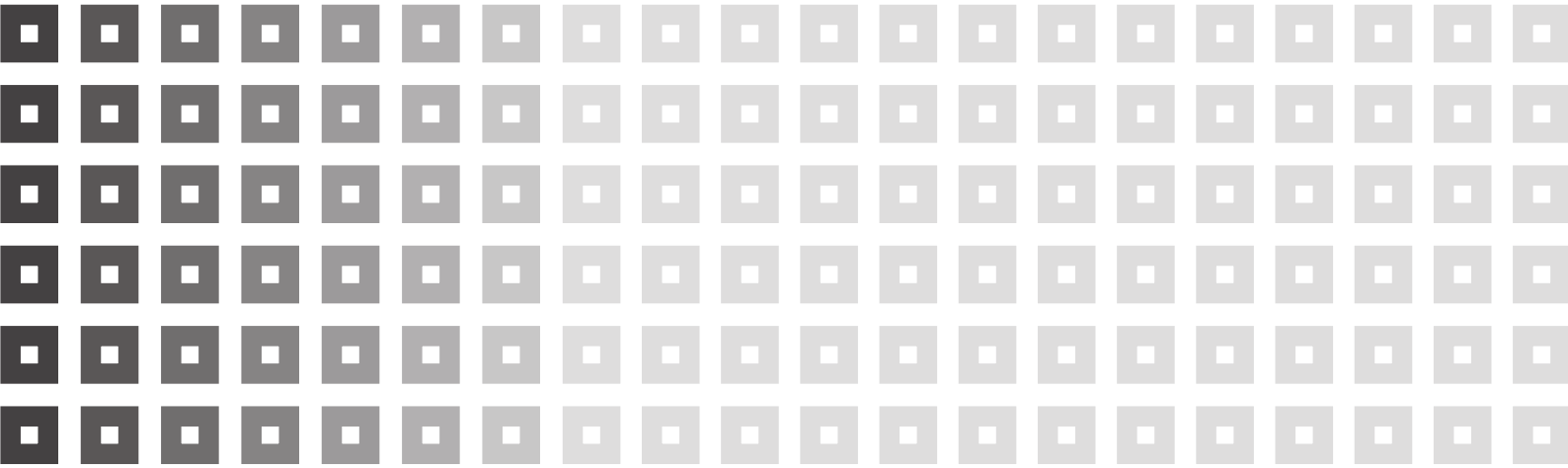
7.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het lid 7.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Lid 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Waerthove.



Verbeelding

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69