



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Baanhoek 161, Sliedrecht’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Baanhoek 161, Sliedrecht’

Identificatie

NL.IMRO.0610.pbBaanhoek161-3001

Datum

1 oktober 2024

Planstatus

Vastgesteld

Versie

2.0

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Kader.....	6
1.4	Maatschappelijk resultaat	7
1.5	Maatschappelijk draagvlak	7
1.6	Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid.....	8
1.7	Communicatie	8
1.8	Realisatie	8
1.9	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Nieuwe situatie	11
3	Verantwoording beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid.....	19
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	29
4	Verantwoording sectorale aspecten	31
4.1	Milieueffectrapportage	31
4.2	Watertoets	33
4.3	Geluid.....	39
4.4	Luchtkwaliteit	41
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	43
4.6	Externe veiligheid	46
4.7	Kabels en leidingen.....	49
4.8	Ecologie.....	53
4.9	Bodem	57
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	60
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	62

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek	De Milieuadviseur	21093	21-10-2021
2	Rapportage externe veiligheid	DGMR	M.2022.0172.00.N001	26-10-2023
3	Verkennd milieukundig bodemonderzoek	B&L Grondmanagement BV	B-21594	25-10-2021
4	Aanvullend verkennd en nader milieukundig bodemonderzoek	B&L Grondmanagement BV	B-21646	05-01-2022
5	Quicksan Wet natuurbescherming	Blom Ecologie	BE/2021/962/r	26-10-2023
6	Stikstofdepositie-berekening	Van den Heuvel Milieuadvies	22041	18-12-2023
7	Rioolplan	ADCIM B.V.	20210283	31-01-2022
8	Aanvullend milieukundig bodemonderzoek	B&L Grondmanagement BV	B-23087	16-01-2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Baanhoek 161 te Sliedrecht is een bedrijfsperceel gelegen. Op het perceel zijn onder andere een leegstaande en verouderde loods en een garage aanwezig. De garage is eind 2020 afgebrand en vrijwel onbruikbaar. Mede hierom wordt het bedrijfsperceel nu niet meer gebruikt ten behoeve van volwaardige bedrijfsmatige activiteiten. Het terrein wordt nog wel gebruikt als opstelplaats voor campers ten behoeve van verhuur en verkoop.

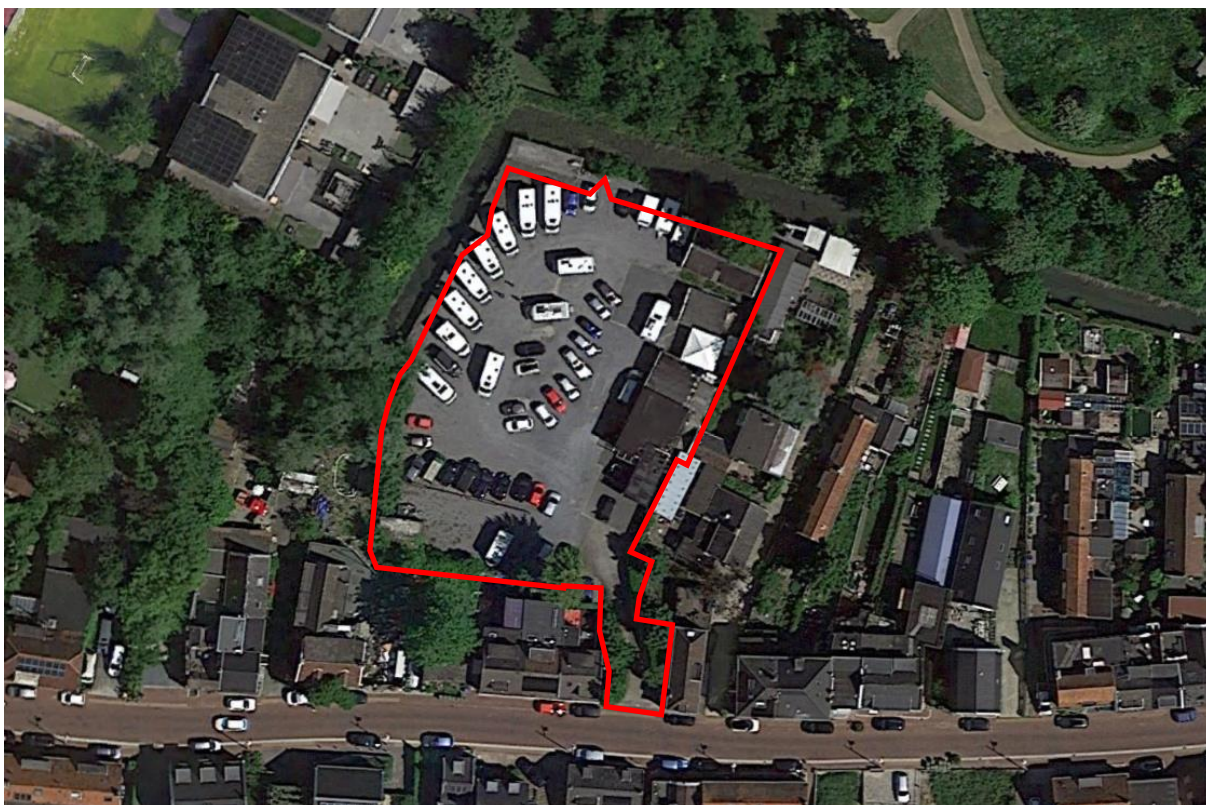
De initiatiefnemer is voornemens het gehele bedrijfsperceel te saneren en het terrein een nieuwe invulling te geven in de vorm van woningbouw. Het plan voorziet in het realiseren van twee appartementengebouwen, waarin in elk gebouw 8 appartementen worden gerealiseerd. Ten oosten van deze gebouwen wordt het terrein ingericht ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren.

Het plan is echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied 2016', vastgesteld op 26 januari 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Sliedrecht. Het terrein heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Het plan wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt met een uitgebreide omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sliedrecht, op steenworp afstand van De Merwede, maar achter het woonlint langs de Baanhoek. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummers 1306, 3879, 3880 en 3881. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang en het complex 'de Merwebolder'. Aan de westzijde wordt het plangebied door dezelfde watergang en het perceel Baanhoek 167 begrensd. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen Baanhoek 155 en 157. De woonpercelen Baanhoek 161, 163, 165 en 167 en de openbare weg Baanhoek zorgen voor de zuidelijke begrenzing.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Woongebied 2016'

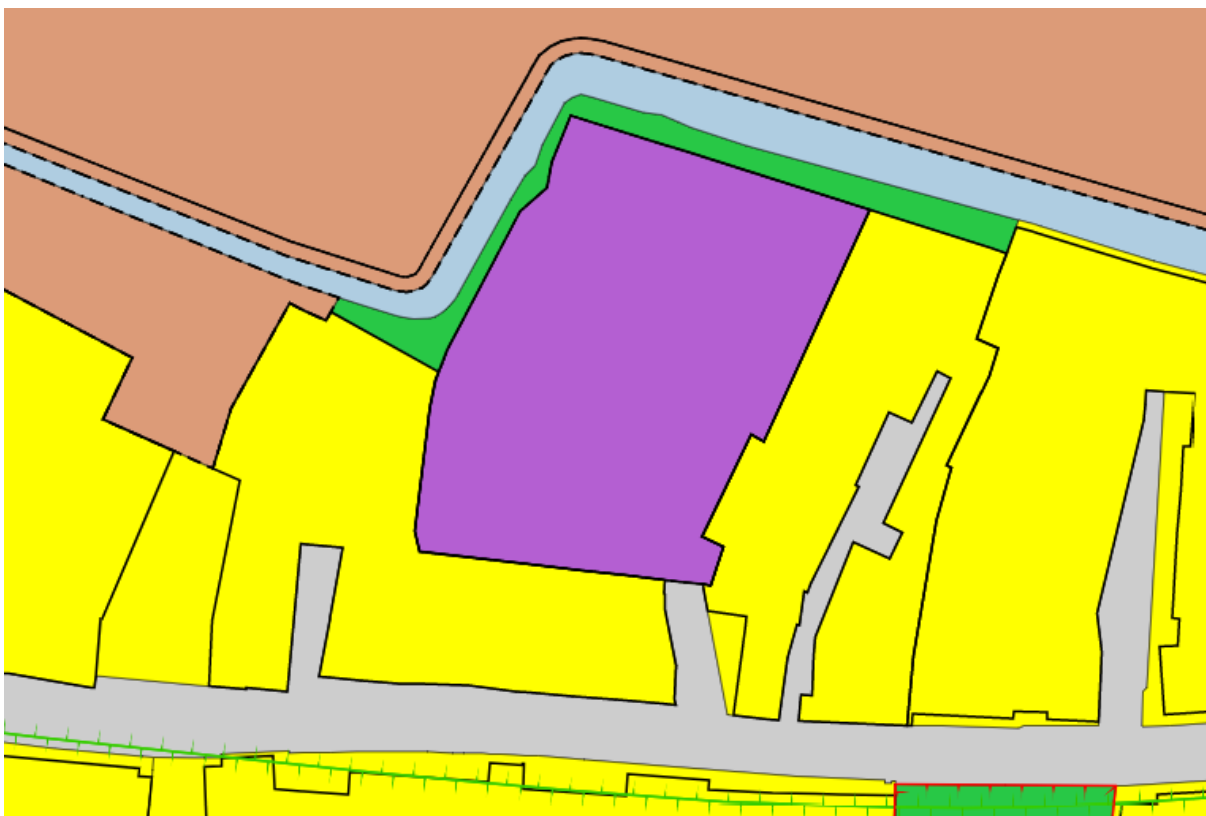
Het plangebied valt deels binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Woongebied 2016'. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Groen;
- Verkeer.

Geen dubbelbestemmingen:

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie - De Staart';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 20';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 5'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebied 2106'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied 2016'. Binnen de bestemmingen is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

1.4 Maatschappelijk resultaat

Conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure afgeweken van het vigerend bestemmingsplan teneinde de bouw van twee appartementengebouwen met in totaal 16 appartementen met een parkeerterrein toe te staan.

1.5 Maatschappelijk draagvlak

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen (Gemeentebld van Sliedrecht 2024, nummer 311588). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast zijn de directe omwonenden aan de Baanhoek in het kader van participatie per brief geïnformeerd door de ontwikkelende partij. Daarna is de ontwikkelende partij gesprekken gevoerd met omwonenden afspraken om het plan persoonlijk verder toe te lichten.

1.6 Financiële consequenties/economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

1.7 Communicatie

Er wordt op de wettelijke manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via huis-aan-huisblad Het Kompas en het digitale Gemeenteblad).

1.8 Realisatie

Wanneer de omgevingsvergunning is verleend en er geen beroep wordt ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk en kan worden gestart met de realisatie van het plan.

1.9 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Verantwoording beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Verantwoording sectorale aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidige status/gebruik

Het plangebied betreft een deels leegstaande en afgeschreven loods op een forse kavel. Naast de loods bevinden zich op het bedrijfsperceel een receptiegebouwtje, een garage en twee garageboxen. De garage is eind 2020 vrijwel in zijn geheel afgebrand en is praktisch onbruikbaar. Het terrein is momenteel nog in gebruik ten behoeve van de verhuur van campers en is geheel verhard met beton en grind. De invulling is inherent aan veel verkeersbewegingen van grote voertuigen. Het object wordt niet bepaald gezien als een uithangbord voor de gemeente Sliedrecht. De locatie is de enige bedrijfsmatige invulling in het dijklint en volledig omsloten door woningen en de zorginstelling 'De Merwebolder'.



Afbeelding 3: Aanwezige bebouwing: schuur (A), receptiegebouwtje (B), garage (C), garageboxen (D)



Afbeelding 4: Huidige invulling van het plangebied



Afbeelding 5: Terrein wordt gebruikt voor de opstal van met name campers

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Plan

Het plan voorziet in het volledig saneren van het receptiegebouwtje en de leegstaande en/of verouderde bedrijfsbebouwing op de locatie aan de Baanhoek 161 te Sliedrecht. Zodoende zullen alle gebouwen en verharding verwijderd zijn. Daarvoor in de plaats krijgt het perceel een nieuwe en passende invulling in de vorm van een woonfunctie. Hierbij worden twee duurzame appartementengebouwen gerealiseerd, waarbij elk appartementengebouw zal worden voorzien van 8 startersappartementen. Per saldo worden er op de locatie dus 16 wooneenheden gebouwd. De wooneenheden worden gerealiseerd als zelfstandige tweekamer-appartementen met een gebruiksoppervlak van circa 63 m². De twee appartementengebouwen worden voorzien van twee bouwlagen met een zadeldak. De richting van het hoofdgebouw volgt de richting van omliggende bebouwing en staat haaks op de Baanhoek. De voorgevels van de gebouwen zijn georiënteerd naar het oosten, de buitenruimten (achtertuinten en balkons) bevinden zich aan de westzijde. De achtertuinen worden voorzien van bergingen. Zodoende kunnen de gebouwen aangemerkt als stoepwoningen; woningen die onderaan een stoep (benedendijks) worden gebouwd. Het betreffen boven-benedenwoningen die in Sliedrecht, met name in de Staatsliedenbuurt van Sliedrecht, voorheen veelvuldig te vinden waren. Het ontwerp van het plan sluit hierop aan.

Ten oosten van de appartementengebouwen wordt het terrein ingevuld met openbaar terrein. Het openbaar terrein wordt ingericht met groen en parkeerplaatsen welke zijn voorzien van grasbetonstenen om te zorgen voor een groene uitstraling. Zodoende wordt de parkeerbehoefte als gevolg van het plan volledig op het eigen terrein opgevangen en zal er geen parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaan (zie tevens paragraaf 2.2.2).

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een opstelplaats voor reguliere afvalcontainers gerealiseerd (geen ondergrondse containers) ten behoeve van de appartementen.



Afbeelding 8: Impressie voorgevel (boven) en achtergevel (onder)

2.2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten via een uitrit op de Baanhoek. Dat zal in de nieuwe situatie niet anders zijn. De dijk op- en afgang wordt vlakker gemaakt en waar mogelijk breder gemaakt om zodoende de verkeersveiligheid te verbeteren. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal aandacht worden besteed aan de breedte van de ontsluiting ten behoeve van de bereikbaarheid ten aanzien van hulpdiensten, zoals brandweervoertuigen.

Vanaf de Baanhoek kan men naar het oosten en westen rijden. In oostelijke richting kan men het treinstation Sliedrecht en het centrum van Sliedrecht bereiken waar allerlei voorzieningen aanwezig zijn. Het centrum van Sliedrecht is zowel bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer als met langzaam verkeer. In westelijke richting kan men via de Baanhoek Papendrecht, de provinciale wegen N3 en N214, de Rijksweg A15 en treinstation 'Sliedrecht Baanhoek' bereiken.

2.2.3 Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruikgemaakt van de 'Parkeernormennota Sliedrecht 2016'. Bij het bepalen van de parkeereis is onderscheid te maken tussen nieuwbouwontwikkelingen, functiewijzigingen, verbouw of renovatie van een bestaand gebouw. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt dat de parkeereis aan de hand van de gestelde parkeernormen moet worden berekend. Het plan moet voorzien in de parkeereis onder de gestelde voorwaarden.

Het te berekenen aantal plaatsen wordt naar boven afgerond op hele parkeervakken. Het uitgangspunt is dat een bouwplan op eigen terrein aan de parkeereis moet voldoen.

Bij een ontwikkeling met meerdere functies is vaak sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Dubbelgebruik betekent dat de parkeerplaatsen voor meerdere functies gebruikt kunnen worden. Iedere functie heeft over de dag en week gezien verschillen in de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte bij wonen is in de avonduren en weekenden het hoogst, terwijl deze overdag op doordeweekse werkdagen laag is. Bij een ontwikkeling met meerdere functies kunnen deze verschillen leiden tot een betere benutting van de parkeerplaatsen. Het aantal benodigde parkeervakken voor verschillende functies hoeft dan niet per definitie bij elkaar opgeteld te worden om het benodigde parkeeraanbod te bepalen. Om het dubbelgebruik te bepalen zijn in bijlage 4 van de Parkeernormennota Sliedrecht 2016 voor verschillende functies aanwezigheidspercentages opgenomen. Aan de hand van deze percentages kan per functie de parkeerbehoefte per periode van de dag en week worden bepaald.

De Parkeernormennota heeft op basis van de locatie van het bouwplan verschillende parkeernormen. De Parkeernormennota maakt daarbij onderscheidt van de gebieden 'centrum' en 'rest bebouwde kom'. Volgens de Parkeernormennota is het plangebied gelegen in 'rest bebouwde kom'. De 8 woningen op de begane grond hebben een BVO van circa 75-79 m² en de 8 woningen op de verdieping hebben een BVO van circa 104-110 m².

Tabel 1: Parkeernormenberekening					
Categorie		Eenheid	Per	Aantal	Totaal
Woningen (appartementen), etage, gemiddeld (65-120 m ²)	Bewoners	1,4	woning	16	22,40 parkeerplaatsen
	Bezoekers	0,3	woning	16	4,80 parkeerplaatsen
Totaal:					27,20 parkeerplaatsen

Tabel 2: Parkeerbehoefte in combinatie met aanwezigheidspercentages								
Functie	Werkdag				Koop avond	Zaterdag		Zondag middag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Bewoners	11,20	11,20	20,16	22,40	17,92	13,44	17,92	15,68
Bezoekers	0,48	0,96	3,84	0,00	3,36	2,88	4,80	3,36
Totaal	11,68	12,16	24,00	22,40	21,28	16,32	22,72	19,04

De maatgevende parkeerbehoefte vindt plaats op de werkdagavond. In dat geval heerst er een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in het realiseren van 26 parkeerplaatsen op het eigen terrein, waardoor de parkeerbehoefte volledig opgelost kan worden en daarmee wordt voldaan aan de Parkeernormennota Sliedrecht 2016.

2.2.4 Verkeersgeneratie

Om de toe- of afname van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling te berekenen is gebruikgemaakt van de CROW publicatie 381. De CROW publicatie hanteert per functie een bandbreedte aan van minimale en maximale kencijfers voor de verkeersgeneratie. De kencijfers verschillen daarnaast ook afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en gebiedsindeling.

Voor het plan is voor de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de maximale kencijfers en de functies 'loods/opslag/transportbedrijf' (bestaande situatie) en 'huur, appartement, midden/goedkoop' (nieuwe situatie). Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad en gebiedsindeling is uitgegaan van 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Daarmee wordt aangesloten bij de 'Parkeernormennota Sliedrecht 2016'.

Tabel 3: Berekening verkeersgeneratie				
Functie	Kencijfer	Eenheid	Aantal	Totaal
BESTAANDE SITUATIE				
Loods/opslag/ transportbedrijf	5,3	per 100 m ² bvo	24,5*	129,85
Totaal bestaande situatie				130
NIEUWE SITUATIE				
Huis, appartement, midden/goedkoop	4,0	per woning	16	64,0
Totaal nieuwe situatie				64
Verschil				66 afname

* De bedrijfsbestemming heeft een oppervlak van circa 2.450 m².

De ontwikkeling voorziet in een afname van 66 verkeersbewegingen per etmaal. Verkeerskundig gezien voorziet de ontwikkeling in een wenselijke ontwikkeling.

3 Verantwoording beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3). Indien een plan voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen, dan dient deze ontwikkeling aangemerkt te worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RSV:2015:953)’.

Het plan voorziet in de toevoeging van 16 wooneenheden. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht en dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er dient een beschrijving plaats te vinden over de behoefte aan de ontwikkeling en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient tevens een motivering plaats te vinden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

Om aan te tonen of er nog behoefte is aan woningen is het gebruiken van de woonvisie een handig instrument. Omdat de gemeentelijke woonvisie is vastgesteld in het jaar 2008 en daarmee 14 jaar oud is, is de gemeentelijk woonvisie niet meer actueel en daardoor geen geschikt instrument om de huidige behoefte aan te kunnen tonen. Derhalve is gebruik gemaakt van de regionale woonvisie welke in 2017 is vastgesteld. De regionale woonvisie maakt onder andere gebruik van het RIGO/Primos-rapport. In de regionale woonvisie is het volgende opgenomen.

‘Volgens het rapport neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad.

Het RIGO-rapport geeft inzicht in de huishoudensgroei per gemeente. Uit eigen bronnen van de gemeente is de hoeveelheid plannen voor woningbouw per gemeente bekend en is er tevens inzicht in de actuele sloopplannen. Dit levert voor Sliedrecht het volgende overzicht op (per medio 2017)

Gemeente	groei-RIGO	Plannen	Sloop
Alblasserdam	490	768	-
Dordrecht	3.110	3.790	1.639
Hardinxveld-Giessendam	850	931	7
Hendrik-Ido-Ambacht	1.660	1.583	-
Papendrecht	460	599	80
Sliedrecht	1.600	1.170	175
Zwijndrecht	1.410	801	143
Totaal	9.560	9.642	2.044

Wat betreft de kolom ‘plannen’ moet de nuance worden gemaakt dat niet alle plannen even hard zijn. Het gaat om alle locaties die de gemeenten medio 2017 in beeld hebben met een geprognosticeerd bijbehorend aantal woningen. Maar resumerend betekent dit voor Sliedrecht dat er in de periode 2016-2031 605 nieuwe woningen nodig zijn. Daar komt nog bij dat we meer plannen in ontwikkeling moeten nemen dan nodig zijn voor de gewenste 9.560 woningen tot 2031, omdat er altijd sprake is van vertraging (grondverwerving; planvorming; beroepsprocedures; ingewikkelde transformatielocaties; de verkoopssnelheid; etc.). Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant.’

Een eenvoudige rekensom wijst dan uit dat de plancapaciteit voor Sliedrecht moet worden opgehoogd tot $1.600 + 175 + 20\% = 2.130$ voor de periode tot 2031. Gelet hierop draagt het plan met het toevoegen van 16 woningen bij aan de behoefte om te komen tot 2.130 woningen voor de periode tot 2031. Verder geldt dat er op dit moment veel vraag is naar woningen voor starters binnen de gemeente Sliedrecht. Woningen in de prijscategorie tot €300.000 zijn er niet in Sliedrecht. Het plan voorziet met het realiseren van 16 startersappartementen in deze prijscategorie waar veel behoefte naar is. Ingezet wordt op een verkoopprijs van circa €275.000 per wooneenheid. Vanuit die optiek beantwoordt dit plan de specifieke behoefte naar startersappartementen.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Sliedrecht en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Sliedrecht en binnen BSD. Het plan leidt tot een nieuwe invulling en opwaardering van een bestaand en verouderd bedrijfsperceel. Daarmee is sprake van het beter benutten van de bestaande bebouwde ruimte.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart Bestaand stads- en dorpsgebied

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en beleevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Het plangebied betreft op dit moment een verouderde en in slechte staat zijnde bedrijfsperceel. Het perceel wordt thans niet gebruikt voor volwaardige bedrijfsmatige activiteiten, maar voor de opslag en verhuur van campers. Gezien de locatie is gelegen in het midden van een woonlint is een bedrijfsperceel op deze locatie ook niet geheel wenselijk vanwege de (mogelijke) bedrijfshinder hetgeen het woon- en leefklimaat kan aantasten. Met het plan wordt het bedrijfsperceel gesaneerd en krijgt het een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. Met de sloop van de verouderde gebouwen wordt verdere veroudering, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De locatie krijgt een nieuwe invulling in de vorm van twee appartementencomplexen waar in totaal 16 appartementen voor starters worden gerealiseerd. Het gebruik van het perceel voor

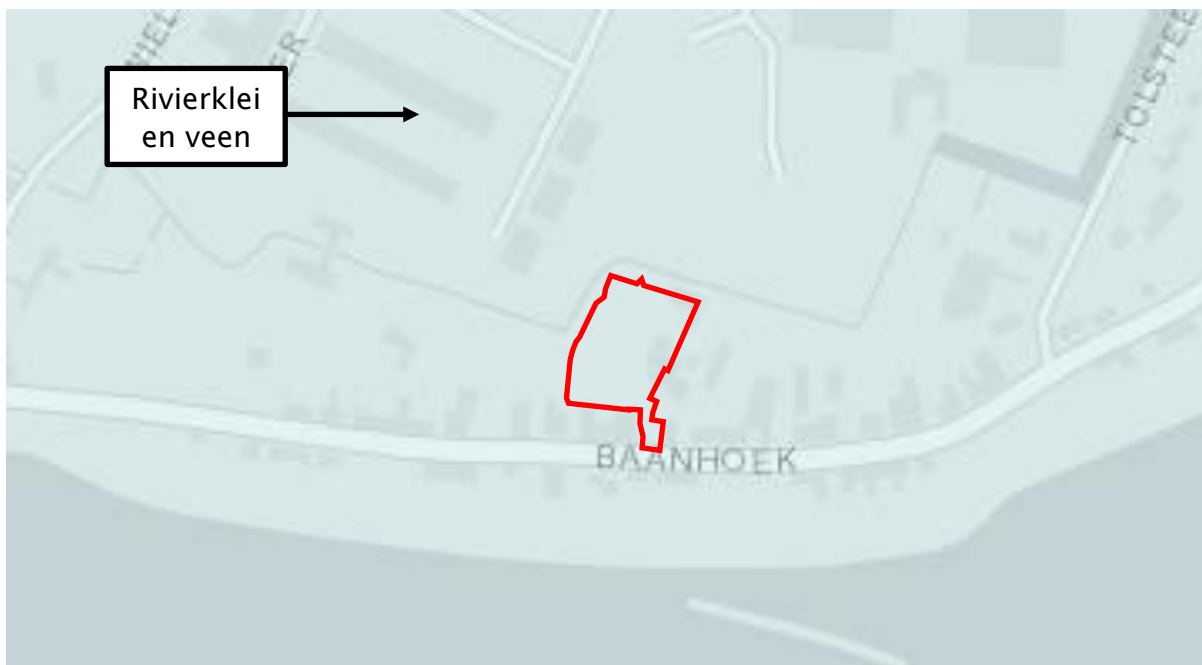
wonen is daarmee in overeenstemming met de functie van omliggende gronden en het woonlint langs de Baanhoek. De gebouwen worden voorzien van twee bouwlagen met een zadeldak. Zodoende kunnen de gebouwen aangemerkt als stoepwoningen. Omdat in Sliedrecht deze woningen veelvuldig aanwezig zijn, sluit het ontwerp aan bij de omgeving. Ten oosten van de gebouwen wordt het terrein ingericht met openbaar groen en een openbaar parkeerterrein. Al met al is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Met betrekking tot de kwaliteitskaart is de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'rivierklei en veen' en 'jonge stroomgordels en geulafzettingen'.



Abbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond

Rivierklei en veen

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De komgronden en

oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. De provincie heeft voor dit gebied het volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Jonge stroomgordels en geulafzettingen

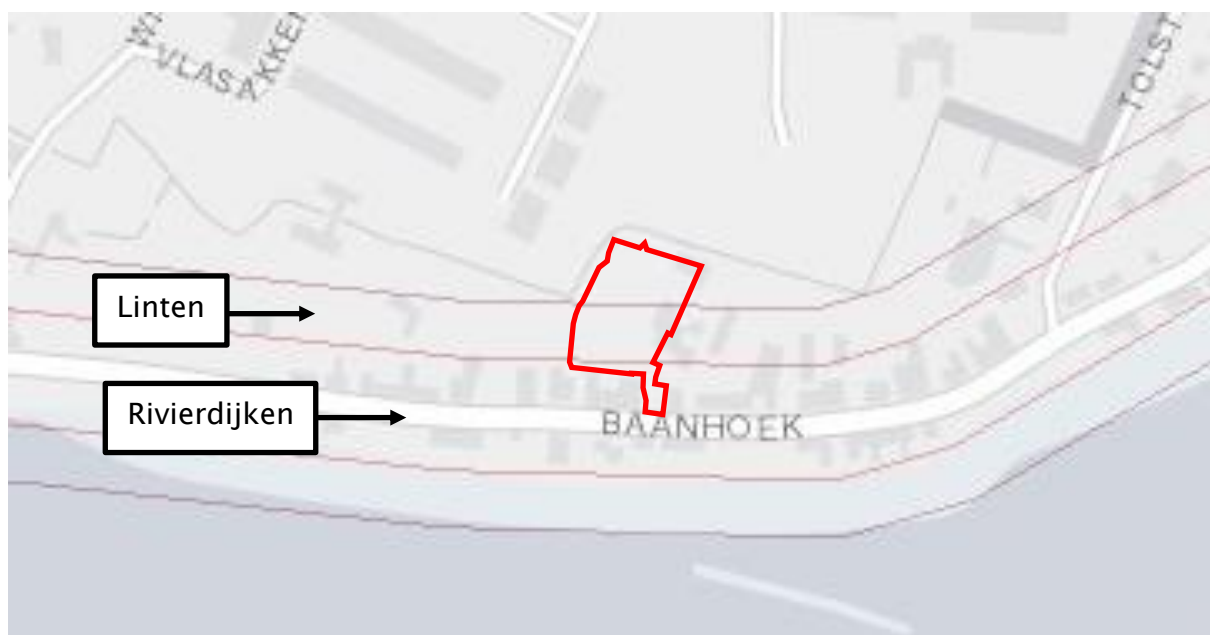
Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, krekens en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Op de Kwaliteitskaart zijn de genoemde aardkundige structuren met archeologische waarde globaal aangegeven. Voor deze gebieden heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Het plan voorziet niet in het aantasten die het verschil tussen komgronden en oeverwallen en/of de herkenbaarheid van de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap. Daarnaast zijn er geen archeologische waarden aanwezig. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'rivierdijken' en 'linten'.



Afbeelding 11: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Rivierdijken

De dijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Met name in het veengebied is er sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk. Voor ontwikkelingen in de rivierdijken heeft Zuid-Holland de volgende richtpunten vastgesteld:

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

Linten

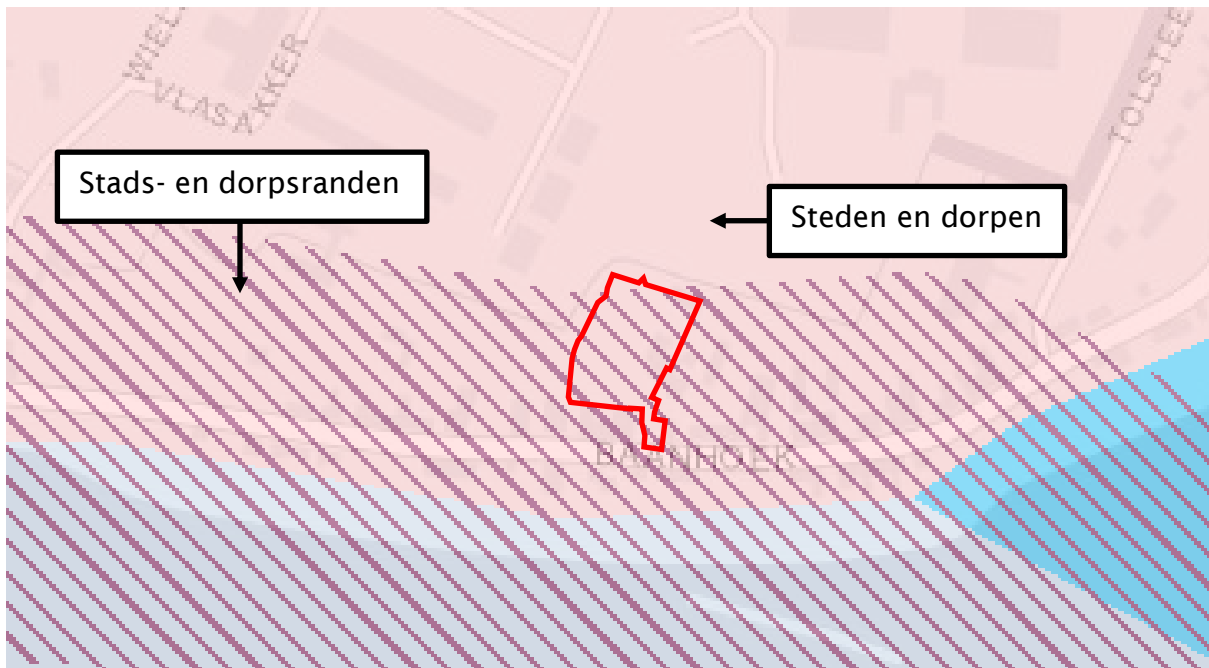
Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sliedrecht en achter het woonlint langs de Baanhoek. De ontwikkeling vindt niet in de rivierdijk plaats, hier bevindt zich uitsluitend de ontsluiting. De appartementengebouwen sluiten aan bij de opzet van de bebouwing langs de lintbebouwing langs de Baanhoek. De gebouwen worden voorzien van twee bouwlagen met een eenduidige zadelkap.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'steden en dorpen' en 'stads- en dorpsranden'.



Afbeelding 12: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Voor ontwikkelingen in steden en dorpen heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden);
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van het dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd

woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Voor ontwikkelingen in de stads- en dorpsranden heeft de provincie het volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Met de sloop van de verouderde en in slechte staat zijnde bedrijfsgebouwen en de vervangende nieuwbouw van twee appartementengebouwen met starters-appartementen, wordt het beeld ter plaatse in positieve zin gewijzigd. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten.

Conclusie Kwaliteitskaart

Het plan sluit aan bij de richtpunten uit de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9). Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- Hoe hoger en specifiek de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het betreft een ontwikkeling die naadloos aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van de bebouwde kom van Sliedrecht. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een bestaande bedrijfskavel in de bebouwde kom die wordt gewijzigd naar een woonperceel met startersappartementen. Tevens wordt er voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan betreft een ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan betreft vanuit jurisprudentie een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling heeft plaatsgevonden in §3.1.3. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijk. Er is behoefte naar de woningen en de ontwikkeling voorziet in een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Drechtsteden Woonvisie 2017-2031

De afgelopen jaren lag de focus van het woonbeleid van de regio Drechtsteden op de kwaliteit van het wonen in de Drechtsteden. Doelstellingen hadden betrekking op het realiseren van aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen. Daarnaast was er aandacht voor de toekomstwaarde van bestaande wijken in het algemeen, en de kwaliteit en spreiding van de sociale voorraad in het bijzonder. Als gevolg van het economisch herstel is de woningmarkt in 2015 weer in beweging gekomen. Inmiddels is duidelijk dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwopgave ligt. De regio Drechtsteden is voornemens hier een bijdrage aan te leveren. In deze woonvisie worden de kwalitatieve ambities verbonden met een kwantitatieve groeidoelstelling. De centrale ambitie is vertaald in 20 kernpunten:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaatsbeleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.

13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geschikt is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.
16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'taskforce uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

Met het plan wordt een bedrijfsperceel omgezet naar een woonfunctie, waarmee een locatie vrijkomt voor de mogelijkheid om de plancapaciteit te verhogen. Er worden twee gebouwen gerealiseerd met per saldo 16 startersappartementen, waarbij wordt ingezet op een vraagprijs van circa €275.000. Volgens de woonvisie wordt daarmee voorzien in middeldure/dure woningen. De vraagprijzen uit de woonvisie zijn echter niet meer actueel. De NHG-grens bedraagt sinds 1 januari 2022 maximaal €355.000. Woningen met een vraagprijs van €275.000 kunnen derhalve ingedeeld worden in het goedkope/middeldure segment. Daarmee wordt bijgedragen tot het komen van 15.000 woningen voor 2031 en het uitbreiden van de voorraad in het goedkope/middeldure segment. Er wordt een welkom woningaanbod gecreëerd op de markt waar veel vraag is, waardoor ook de lokale en regionale doorstroming wordt gestimuleerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sliedrecht

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie van Sliedrecht vastgesteld. Met de omgevingsvisie geven we aan waar we als gemeente naar toe willen. Zo bepalen we onze positie bepalen en nemen we zo nodig stelling. Het dient met name als uitnodiging voor nieuwe ontwikkelingen. De visie is de kapstok voor toekomstig beleid en toekomstige initiatieven. Ook het gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid wordt in de visie beschreven. Want, de beste kansen voor milieu en duurzaamheidsbeleid ontstaan als die integraal deel uitmaken van het totaal aan gemeentelijk omgevingsbeleid. Daarnaast is de omgevingsvisie een integrale ruimtelijke vertaling van bestaand relevant beleid (lokaal en regionaal). De visie begint dus niet op nul, maar bouwt voort op bestaand beleid en vormt de basis voor nieuw op te stellen beleid. De drie hoofduitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn nader uiteengezet langs de thema's

- ruimtelijke vernieuwing (woningbouw/ruimtelijke kwaliteit/duurzaamheid/bereikbaarheid);
- veilige, gezonde en inclusieve samenleving (milieu en gezondheidsbescherming/sociaal, veilig en gezondheidsbevordering) en;
- ondernemend en betrokken (sport, cultuur en recreatie/vitale bedrijven-terreinen en een levendig centrum).

Ten aanzien van ruimtelijke vernieuwing en woningbouw heeft de gemeente de volgende doelen gesteld:

- We voegen 2500 woningen toe (tot 2040).
- We werken samen met betrokkenen aan de doorstroming naar nieuwbouw in zowel koop als huur in het midden- en hoger segment.
- Om 'toekomstbestendig' te bouwen werken we aan het klimaatadaptief, natuurinclusief, energieneutraal en levensloopbestendig maken van de nieuwe en bestaande gebouwen.
- Naast een verantwoord aandeel van sociale woningbouw in het totale aanbod streven we naar het verhogen van de kwaliteit ervan en een betere spreiding door gemengdere wijken.
- We bieden ruimte om te experimenteren met nieuwe woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen.
- In de woonomgeving bouwen we voor bestaande behoefte huisvesting voor kwetsbare groepen.
- Woningbouwontwikkelingen passen voor wat betreft de verschijningsvorm bij de maat en schaal van Sliedrecht.
- Bij gronduitgifte voor nieuwbouw leggen we afspraken vast over toepassing van de circulaire economie (C2C).
- Ook met woningcorporaties maken we waar mogelijk afspraken over toepassing van de circulaire economie bij bouwen (C2C).

Met het plan worden 16 startersappartementen toegevoegd. Daarmee draagt het plan bij om 2500 woningen toe te voegen tot 2040. Daarnaast kan de bouw van de woningen middels de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure relatief snel plaatsvinden. De ontwikkeling past voor wat betreft de verschijningsvorm als stoepwoningen bij de maat en schaal van de omgeving van het plangebied. Verder

voorziet het plan in het geven van een nieuwe invulling van een verloederd bedrijventerrein. Zodoende wordt een bedrijfsbestemming in het woonlint verwijderd, hetgeen zorgt voor een beter woon- en leefklimaat. Het plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.4.2 Ruimtelijke visie 2050

Nu Sliedrecht de grenzen van zijn grondgebied nadert moet het spaarzaam omgaan met de beschikbare ruimte. Nieuwe inpassingen en transformaties moeten trefzeker worden ingevuld zodat ze maximaal bijdragen aan de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van Sliedrecht als geheel. De Ruimtelijke Visie combineert beide; de ambitie van Sliedrecht en concrete inpassingen en transformaties. Sliedrecht staat voor de opgave om in de komende periode een aanzienlijke hoeveelheid woningen bij te bouwen. En meer woningen betekent ook: meer voorzieningen, betere bereikbaarheid, kwalitatief hoogwaardiger groen, voldoende sportvoorzieningen, voldoende werkgelegenheid en goede mogelijkheden voor recreatie. Al die voorzieningen vragen ruimte.

Met de wijziging van een bestaand bedrijfsperceel binnen de bebouwde kom van Sliedrecht naar een woonfunctie is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Enerzijds wordt bijgedragen aan de opdracht tot het realiseren van woningen en anderzijds wordt een bedrijfsperceel met mogelijk milieuhinderlijke activiteiten geweerd uit het woonlint langs de Baanhoek.

4 Verantwoording sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemd plan voor de bouw van twee appartementengebouwen met in totaal 16 appartementenwoningen zal de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. De bouw van woningen wordt genoemd in bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Gezien de kleinschaligheid is er geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij deze ontwikkeling, onder de grenswaarden van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om twee appartementengebouwen met elk 8 startersappartementen te realiseren als ook het terrein ten oosten van de gebouwen in te richten voor groen en parkeren. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De huidige volwaardige bedrijfsmatige mogelijkheden worden juridisch-planologisch vrijwel uitgesloten als gevolg van het realiseren van burgerwoningen op het huidige perceel.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sliedrecht, langs de Baanhoek. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 1,0 kilometer (Biesbosch) en het Natuurnetwerk Nederland op een afstand van 985 meter.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen (zie §2.2.4) en worden milieuhinderlijke activiteiten van een eventuele nieuwvestiging van een volwaardig bedrijf uitgesloten. De woningen worden conform de huidige

wetgeving duurzaam gerealiseerd. Significante negatieve effecten op het milieu zijn vanwege de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wm.

4.2 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

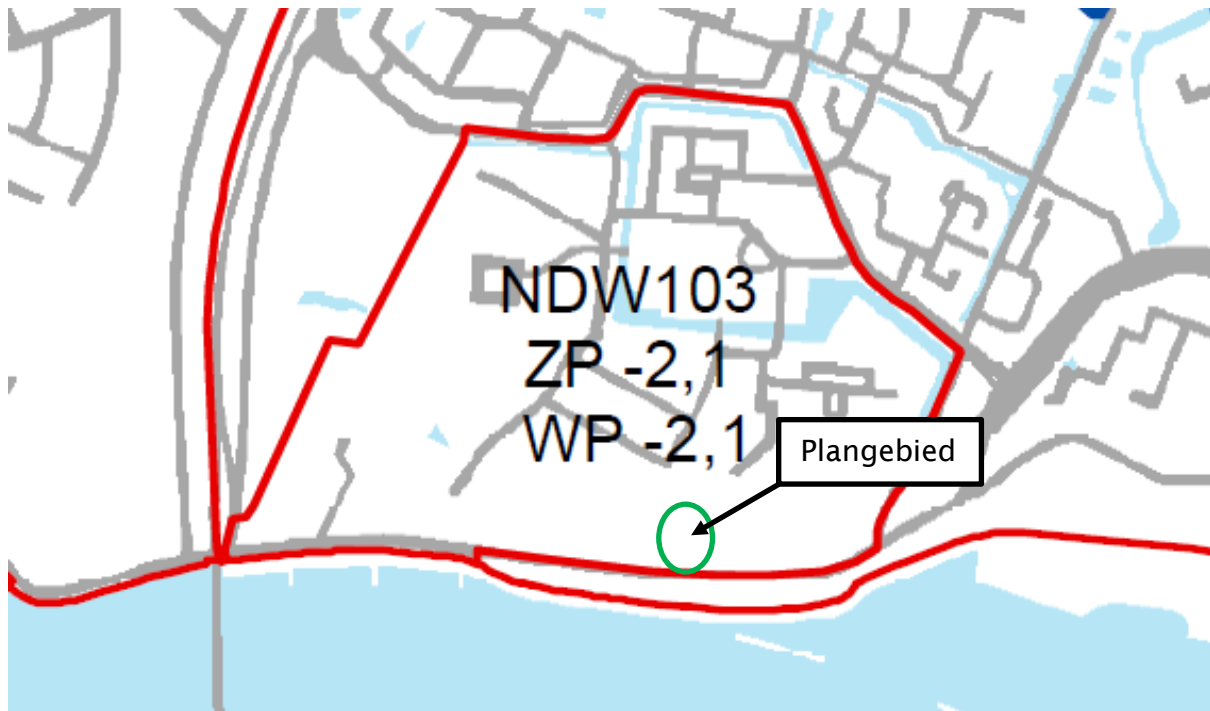
Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Peilgebied

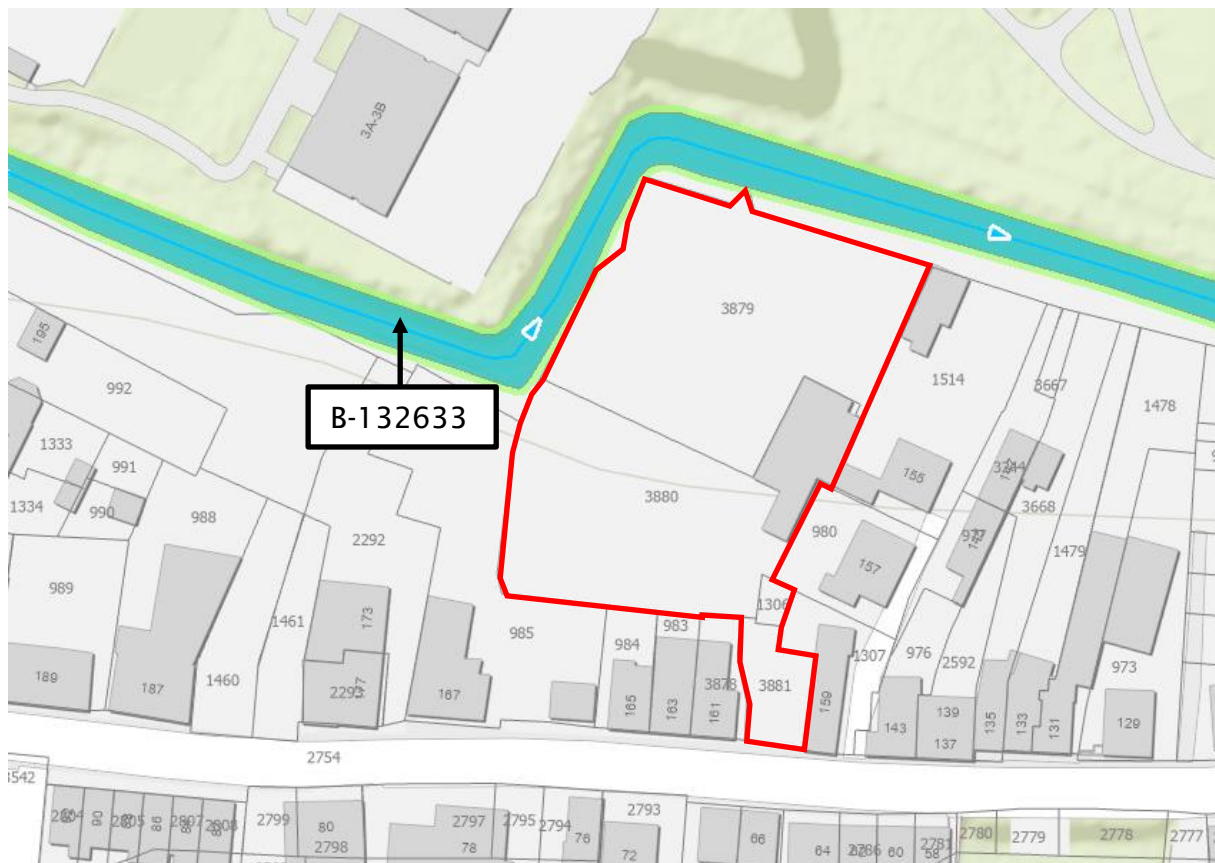
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW103. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -2,1 meter NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 13: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

Ten noorden en westen is een watergang gelegen. In de legger wateren van het waterschap is de watergang opgenomen als B-watergang 132633. Voor deze B-watergang geldt een beschermingszone van 1 meter. Bouwwerken/constructies zoals bijvoorbeeld nieuwbouw, uitbreidingen bestaande bouw, tuinhuisjes en zwembaden mogen zich niet binnen 1 meter uit de insteek/damwand van het oppervlaktewaterlichaam bevinden. Daarnaast wordt opgemerkt dat er tijdens de sanering van het plangebied geen verontreinigingen in het oppervlaktewatersysteem terecht mag komen.



Afbeelding 14: Uitsnede legger wateren

Waterkering

Het plangebied is gelegen in de beschermingszone en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de kade zijn door de verordening Keur beschermd.

Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Waterschap Rivierenland staat in principe geen nieuwe permanente bouwwerken toe in de waterkering (het waterstaatswerk). Naast de bescherming van de stabiliteit van de waterkering, moet er ruimte gereserveerd worden voor een eventuele volgende dijkversterking. Nieuw bouwen in de beschermingszone kan alleen als bij de bouwhoogte rekening gehouden wordt met de ruimte die nodig is voor toekomstige dijkversterking. Waterschap Rivierenland zal per geval op basis van de specifieke omstandigheden overwegen welke voorwaarden gesteld moeten worden. Hierbij worden zowel de constructie van de waterkering als de constructie en de functie van het bouwwerk beoordeeld. Voor de ontwikkeling van dit plan is uiteindelijk een watervergunning nodig.

Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet zijn toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Binnen de beschermingszone van de waterkering worden geen voor de waterkering relevante werkzaamheden uitgevoerd. Het betreft hoogstens het verwijderen van de verharding en het opnieuw bestraten van de inrit. Mochten er desondanks toch werkzaamheden plaatsvinden die wel relevant zijn voor de waterkering, dan dient een melding gedaan te worden of een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. Binnen de buitenbeschermingszone vinden geen werkzaamheden plaats waardoor een melding moet worden gedaan of een watervergunning voor moet worden aangevraagd.



Afbeelding 15: Uitsnede legger waterkeringen

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m^3 waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m^2 . Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van respectievelijk 500 m^2 . Indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan de vrijstelling, mag het vrijgestelde oppervlak in mindering worden gebracht. De afdeling vergunningen van waterschap Rivierenland beoordeelt of de initiatiefnemer bij toename verhard oppervlak in aanmerking komt voor de eenmalige vrijstelling.

Het plangebied is thans volledig verhard. Watercompensatie is daardoor niet aan de orde. Desalniettemin is er een verhardingsbalans opgesteld in onderstaande tabel. Daarin is te zien dat er sprake is van een afname in verharding. De vierkante meters van de nieuwe situatie zijn op basis van de situatietekening van het plan. De bebouwing in de bestaande situatie is globaal opgemeten, het overige deel is volledig verhard. In de verhardingsbalans is worst case uitgegaan van totale verharding van de tuinen bij de appartementen en parkeerplaatsen. Echter, zullen de tuinen in de praktijk niet volledig verhard zijn en zullen de parkeerplaatsen in grasbetontegels worden uitgevoerd. Zodoende kan hemelwater ten opzichte van de huidige situatie beter in de bodem geïnfiltreerd worden en wordt het hemelwater trager afgevoerd naar de aangrenzende watergang. Daarnaast worden de toekomstige bewoners geïnformeerd over het belang om de tuinen zo groen mogelijk in te richten. Op het gebied van beplanting en erfinrichting is het uitgangspunt om een groene uitstraling te creëren, goed in overeenkomst met de omgeving. Aan de voorzijde van het beoogde complex zullen er diverse groenperken worden gecreëerd om de leefbaarheid van de locatie te optimaliseren.

Tabel 4: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	2.484 m²
<i>Verhard</i>	
Bebouwing	220
Verharding	2.264
<i>Onverhard</i>	
-	-
Nieuwe situatie	2.484 m²
<i>Verhard</i>	
Bebouwing (incl. bergingen)	711
Tuinen	372
Parkeerplaatsen	313
Wandelpaden	253
Ontsluiting	444
<i>Onverhard</i>	
Groen	391
Verschil verhard	Afname van 391 m²

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;

- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap Rivierenland mogelijk blijven.

De ontwikkelaar is geïnformeerd over het toepassen van regentonnen, zodat het hemelwater opgevangen kan worden en hergebruikt kan worden door de bewoners. Het hemelwater zal oppervlakkig afstromen naar de aangrenzende watergang. De nieuwe gebouwen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel, welke valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Sliedrecht.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Er dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.

4.3 Geluid

Beleidskader

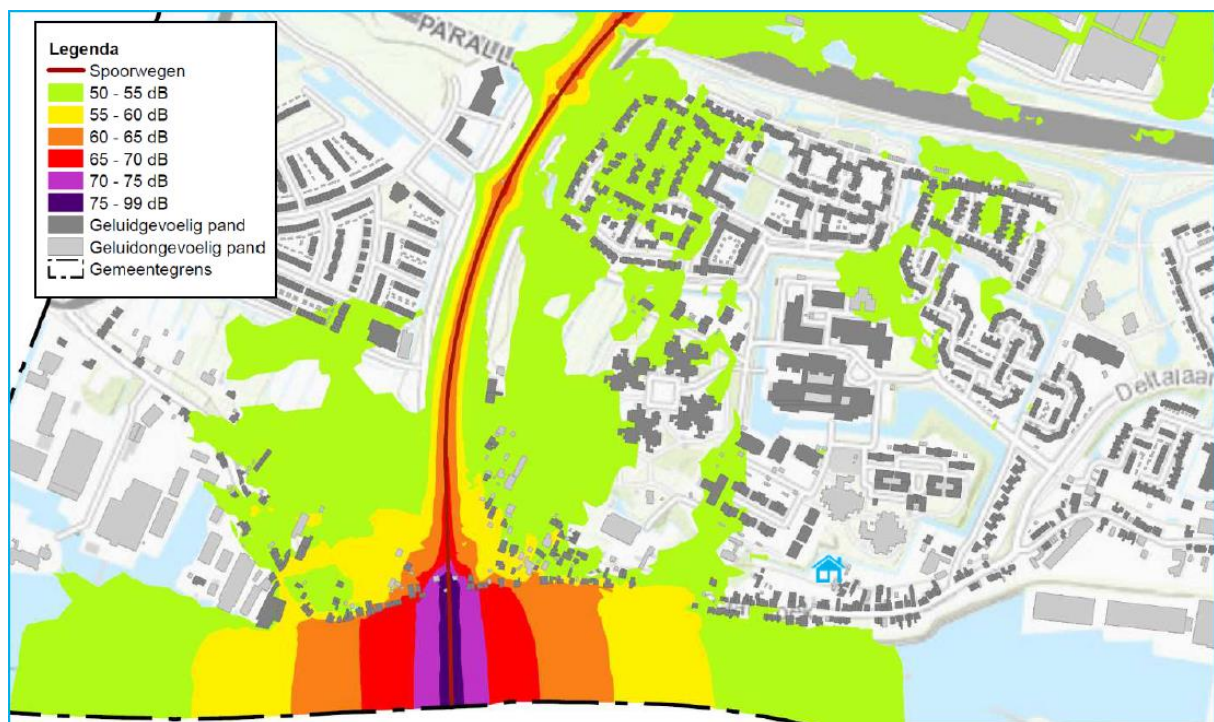
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van nieuwe burgerwoningen in de vorm van startersappartementen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het realiseren van nieuwe geluidsgevoelig objecten en dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Om de geluidbelasting op de nieuwe woningen te onderzoeken is door De Milieuadviseur een akoestisch onderzoek opgesteld. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Spoorlijn

Uit de geluidskaart voor het peiljaar 2016 van de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat de ontwikkeling buiten de 50 dB-contour ligt. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Een akoestische berekening voor deze spoorlijn is dan ook niet noodzakelijk, aangezien uit de geluidscontouren al blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.



Afbeelding 16: Ligging van de geluidscontouren van de spoorlijn Slidrecht - Dordrecht

Baanhoek

De Baanhoek heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Baanhoek, bedraagt 47 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de appartementen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Gezoneerde bedrijventerrein De Staart en Het Plaatje

Uit de geluidszones van de omliggende gezoneerde bedrijventerrein blijkt dat de nieuwe woningen binnen de geluidszone van het bedrijventerrein 'De Staart' liggen. Wel liggen de woningen buiten de zone van het gezoneerde bedrijventerrein Het Plaatje.

Uit de geluidskaart van de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat de ontwikkeling buiten de 50 dB(A)-contouren ligt van de gezoneerde bedrijventerreinen (De Staart en Het Plaatje). Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. Een akoestische berekening voor deze het gezoneerde bedrijventerrein De Staart is dan ook niet noodzakelijk, aangezien uit de geluidscontouren al blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Eindconclusie Wgh

Aangezien bij de nieuwe appartementen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh is de realisatie van de woningen vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 5: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2021 het volgende overzicht voor het jaar 2020 (rekenpunt ID 15478719):

- Een stikstofconcentratie van 18,6 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,9 µg/m³ PM10 met niet meer dan 7 normoverschrijdingsdagen;
- Een fijnstofconcentratie van 9,2 µg/m³ PM2,5.

Geconstateerd wordt dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan. Daarnaast kan gesteld worden dat het plan valt binnen het Besluit NIBM.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Tevens wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 6: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009))

Milieucategorie	Rustige woonwijk of rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de bouw van twee appartementengebouwen met appartementen (burgerwoningen). Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven of instellingen als gevolg van het plan en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daar is in onderhavig geval sprake van. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 7: Omliggende functies en bijbehorende afstanden					
#	Adres	Functie	Milieu cat.	Richtafstand	Afstand tot woningen
1	Spoelmaker	Maatschappelijk *	2	10 meter	13 meter
2	Baanhoek 73	Plantsoenendienst **	3.1	30 meter	139 meter
3	Tolsteeg 39	Constructiewerkplaats gesloten gebouw ***	3.2	50 meter	118 meter
4	Molendijk 80-82	De Jong's Pijpleidingfabriek	5.3	700 meter	800 meter

* Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn volgens het bestemmingsplan 'Woongebied 2016' maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen, kerkgebouwen, bioscopen, ziekenhuizen, musea, bibliotheken, etc.), kinderdagverblijven en kinderopvang en tevens bijbehorende ondergeschikte horecafuncties en zaalhuur juridisch-planologisch toegestaan. Dergelijke functies kunnen worden geschaard onder maximaal milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter.

** Naast een plantsoenendienst (gemeentewerf) zijn tevens de standaard mogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' juridisch-planologisch toegestaan (maximale milieucategorie 2). De functie met de zwaarste milieucategorie betreft de plantsoenendienst (milieucategorie 3.1).

*** Naast een constructiewerkplaats met gesloten gebouw zijn tevens binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. De functie met de zwaarste milieucategorie betreft de constructiewerkplaats met gesloten gebouw (milieucategorie 3.2)



Afbeelding 17: Omliggende functies t.o.v. plangebied

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Daarnaast zijn er in de omgeving twee gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Uit het akoestisch onderzoek (zie §4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat

wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en de gezoneerde industrieterreinen niet belemmerend werken voor het plan.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende functies niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit met gevaarlijke stoffen slachtoffer betrokken zijn bij een ongeval met die stoffen. Dit kan zowel een transportroute, buisleiding als een inrichting betreffen. De wetgeving voor externe veiligheid rondom inrichtingen staat beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de wetgeving externe veiligheid langs transportroutes in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Daarnaast is er nog het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor buisleidingen. Het beleid externe veiligheid is gericht op een verantwoorde situering van activiteiten waarbij ongevallen met effecten op de omgeving niet zijn uitgesloten.

De mate van blootstelling is uitgedrukt in de kans op dodelijke effecten. Er zijn twee componenten om de grootte van dit gevaar uit te drukken. Ten eerste de grootte van het effect dat samenhangt met de gevaareigenschappen van een stof (giftigheid, brandbaarheid, hoeveelheid, en dergelijke). Ten tweede de kans dat een dergelijk effect optreedt, wat samenhangt met de activiteiten die tot een ongeval kunnen leiden (opslag, overslag, aantal handelingen en dergelijke).

Beide componenten worden tot uitdrukking gebracht wanneer gevaren worden uitgedrukt in risico's. Door een risico wordt een gevaar gekwantificeerd (in een getal uitgedrukt) en vergelijkbaar gemaakt met normen. De omvang van de gevaren voor de omgeving wordt uitgedrukt met twee risicobegrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Voor de mate van aanvaardbaarheid van deze risico's zijn in het Bevi, Bevt en Bevb normen en richtwaarden vastgesteld.

Gemeentelijk beleid

De gemeente kan de mate van detail vastleggen in een beleidsvisie externe veiligheid. De gemeente Sliedrecht heeft dit gedaan in de "Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Sliedrecht" (van 30 januari 2015). De belangrijkste voorwaarden uit de beleidsvisie voor de verantwoording van het groepsrisico zijn:

- Er moet invulling worden gegeven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico.
- In de verantwoording is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de beheersbaarheid van de externe veiligheidssituatie en in hoeverre de gemeentelijke sturingsmogelijkheden zijn benut.
- Er is inzichtelijk gemaakt in welke mate de hulpdiensten in staat zijn om bij een calamiteit de te verwachten hulpvraag in te vullen.
- Er moet actief worden gecommuniceerd met de personen welke aan het risico worden blootgesteld.

Onderzoek

Om de invloed van stationaire bronnen en transportroutes op het plan inzichtelijk te maken is door DGMR onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. De rapportage externe veiligheid is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In de rapportage is het volgende opgenomen:

'Binnen 1,5 kilometer van de planlocatie bevinden zich een bedrijf met een ammoniakkoelinstallatie, een LPG-tankstation, de Brzo-bedrijven Chemours en DuPont, transport over de snelweg A15, de Betuwelijn en de Beneden Merwede en via de buisleidingen A667 en W-524-01. Vanwege hun ligging en risico's is een volledige verantwoording volgens het Bevi nodig voor Chemours en een beperkte verantwoording volgens het Bevt respectievelijk het Bevb vanwege het transport over de snelweg A15, de Betuwelijn en de Beneden Merwede en via de buisleidingen A667. Daarbij hoeft de gemeente alleen in te gaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

De risicobronnen liggen allen op zodanige afstand van de planlocatie dat bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een calamiteit hierdoor niet verandert. De sturingsmogelijkheden van de gemeente aan het beheersen van deze risico's zijn minimaal. Maatregelen aan Chemours, aan de basisnetroutes of aan de hogedruk aardgasleiding zijn in relatie tot dit plan niet realistisch.

De mogelijkheden voor hulpdiensten om een toxische wolk te bestrijden zijn afhankelijk van het ongevalsscenario. Een toxisch gas zal bij vrijkomen binnen enkele seconden verspreiden. In geval van een toxische vloeistof zal de stof eerst uitdampen en kan in deze fase nog worden afgedekt. Voor een fakkelbrand aan een hogedruk aardgasleiding is bestrijding niet mogelijk vanwege de hitte in de omgeving van de ongevalslocatie.

Zelfredzaamheid

De planlocatie ligt op een zodanige afstand van Chemours, de A15, de Betuwelijn de Beneden Merwede en de hogedruk aardgasleidingen dat er drie externe risico's zijn:

- een toxisch wolk van Chemours of een transportroute in combinatie met ongunstige meteo;*
- een drukgolf als gevolg van een ongeval met een gas onder druk op de Beneden Merwede;*
- een fakkelbrand van hogedruk aardgasleiding A-667.*

In geval van een toxische wolk moet men naar binnen vluchten, ramen en deuren sluiten en ventilatie uit schakelen. Vanuit het Bouwbesluit is het kunnen uitschakelen van de ventilatie voorgeschreven.

Voor zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. De planlocatie ligt binnen het dekkingsgebied van het WAS. Daarnaast kan men NL-alert inzetten, waarbij hulpdiensten de instructie kunnen geven om ramen en deuren te sluiten en ventilatie uit te schakelen.

De ongunstige meteo (stabiel weer), waarbij men ter plaatse van het plangebied een risico loopt, komt vooral 's nachts voor. In dat geval zal men vaak slapen. Alarmering is in dergelijke gevallen moeilijker, maar doorgaans is men veilig met ramen en deuren gesloten en mechanische ventilatie uitgeschakeld.

Een explosie verloopt meestal zodanig snel dat er geen handelingsmogelijkheden zijn. Wanneer sprake is van een dreigende explosie kan men het gebied ontvluchten of in pandig schuilen, waarbij men op afstand van ramen blijft om scherfwerking te

voorkomen. Men kan overwegen om letselvrij glas toe te passen om dit gevaar verder te voorkomen.

Met betrekking tot de fakkelbrand ligt de planlocatie net binnen de 10 kW/m² contour. In geval van een fakkelbrand is ontbranding van het gebouw daarmee niet volledig uitgesloten. Een fakkelbrand verloopt in twee fasen: een eerste fase van 20 seconden met wat meer warmtestraling en een tweede stabiele fase met minder warmtestraling. Tijdens deze tweede fase neemt de warmtestraling af tot circa 8 kW/m². Als het gebouw tijdens de eerste fase niet in brand raakt, kan hier in de tweede fase in worden geschild. Mocht het gebouw wel in brand raken kan men via de voorkant het gebouw verlaten. De vluchtmogelijkheden hangen af van de warmtebelasting op de vluchtroute.

Actieve risicocommunicatie ten aanzien van zelfredzaamheid is mogelijk met bijvoorbeeld een instructie bij de bediening van de ventilatie of in de meterkast. Toepassing van moeilijk brandbare materialen verkleint de kans op een secundaire brand.'

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Kabels en leidingen

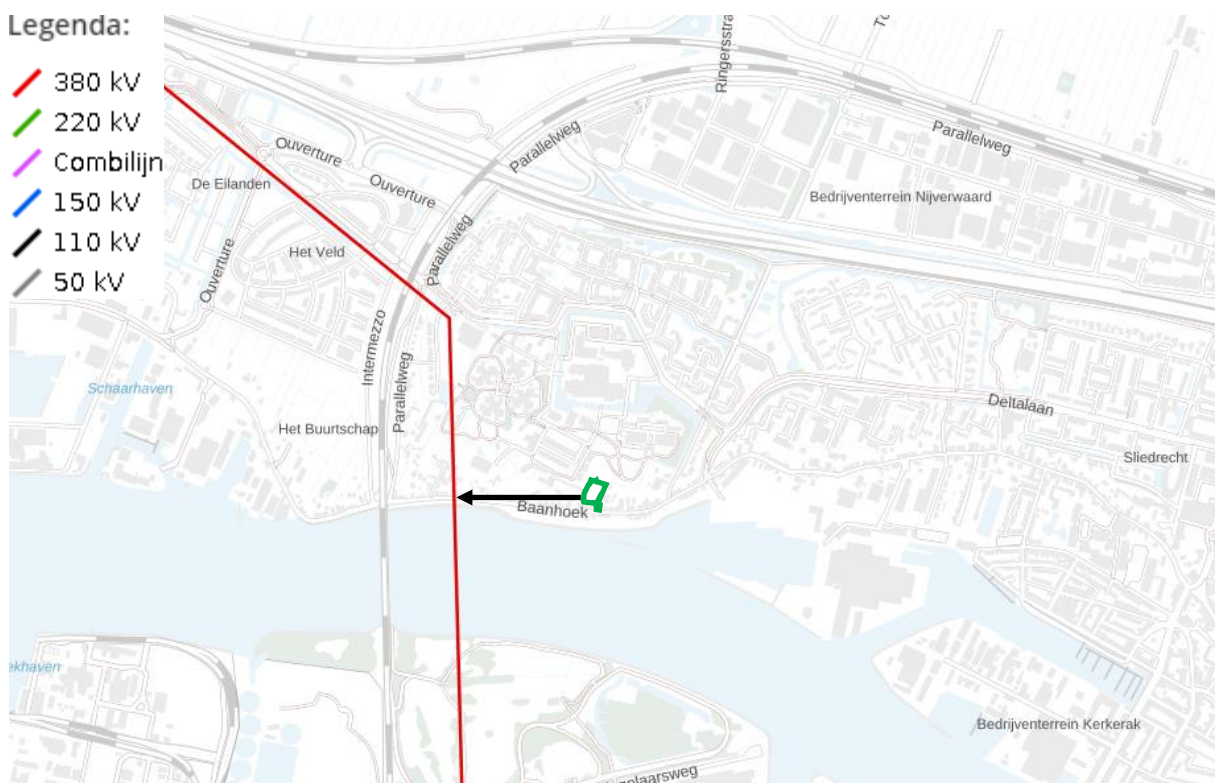
Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen of straalpaden gelegen. Wel is een hoofdriool gelegen onder het perceel. Op 335 meter afstand is een bovengrondse hoogspanningslijn Creyestein – Krimpen (380 kV) gelegen.

Bovengrondse hoogspanningslijn



Afbeelding 18: Uitsnede kaart bovengrondse hoogspanningsleidingen

De sterkte van het magnetische veld in de buurt van een hoogspanningslijn hangt af van de stroom door de draden, de afstand tot de draden en de fasevolgorde van de draden. De magnetische veldsterkte wordt uitgedrukt in tesla of microtesla (één miljoenste deel van een tesla). Het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft geadviseerd om in situaties waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla te voorkomen. Op basis hiervan is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) indicatieve magneetveldzones bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen in de Netkaart. De indicatieve magneetveldzone geeft de zone weer waar het jaargemiddelde magnetische veld hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Voor de bovengrondse hoogspanningslijn ten westen het plangebied geldt een indicatieve magneetveld-

zone van 150 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Het plangebied is gelegen op een afstand van 335 meter vanuit het hart van de hoogspanningslijn, waarmee gesteld wordt dat het plangebied buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn is gelegen.

Hoofdriool

Onder de toekomstige bebouwing bevindt zich een afvoerriool van de gemeente Sliedrecht. Door de gemeente is aangegeven dat dit omgelegd dient te worden. Aan ADCIM B.V. is onder andere gevraagd om hier een rioolplan voor op te stellen. Het rioolplan is toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

'GWA stelsel

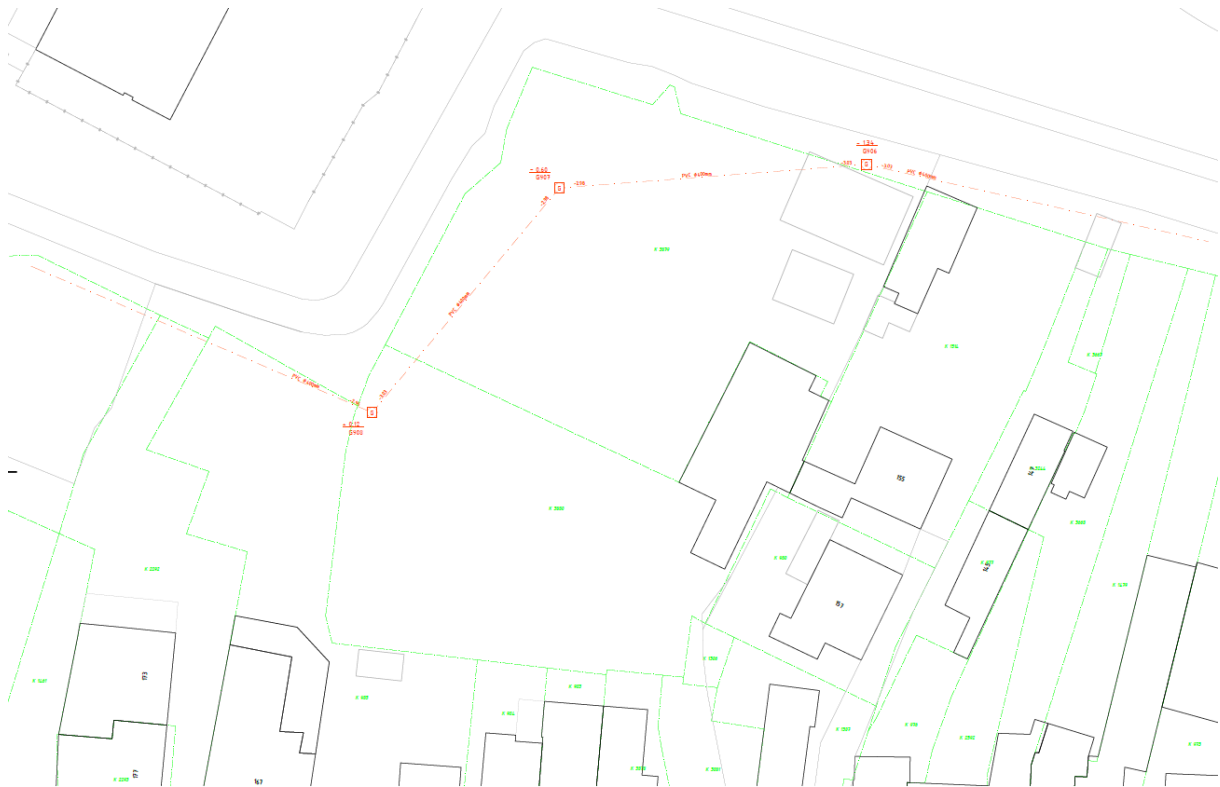
Het bestaande GWA stelsel wordt vervangen voor een HWA en een DWA stelsel. Het nieuwe DWA stelsel wordt aangesloten op het bestaande GWA stelsel. Op het huidige GWA stelsel worden de appartementencomplexen gebouwd, waardoor dit stelsel moet wijken. Dit betekent dat de weg van het nieuwe DWA stelsel langer wordt. Het nieuwe tracé verbindt de putten G906 en G908 met elkaar. Doordat de weg van het nieuwe DWA stelsel langer wordt is het niet mogelijk om te voldoen aan de eis van een afschot van 1:500. De b.o.b. in put G906 bevindt zich op -3,03 m NAP en de b.o.b. in put G908 bevindt zich op -2,96 m NAP. De nieuwe verbinding is ca. 69 m lang. De beschikbare hoogteverschil is $-3,03 - -2,96 = 0,07$ m. Dit betekent dat een afschot van ca. 1:1000 te realiseren is. Omdat dit niet alleen DWA betreft, maar er uit het voorliggende stelsel ook hemelwater wordt aangevoerd wordt geconcludeerd dat dit geen problemen moet opleveren. De nieuwe beginstreng kan wel gerealiseerd worden met een afschot van 1:250 conform de eisen.

Berging in DWA stelsel

In het geval van een calamiteit in het aansluitende stelsel of rioolgemaal, is het van belang dat er voldoende berging is in het DWA stelsel. De berging in het nieuwe DWA stelsel is bepaald en is weergegeven in [onderstaande tabel]. Hieruit volgt dat het afvalwater van de appartementen in geval van nood tot ca. 39 uur geborgen kan worden in het DWA stelsel. De invloed van (de berging in) het bestaande stelsel is hier buiten beschouwing gelaten. Deze berekening geeft alleen weer dat het nieuwe systeem voldoende capaciteit heeft om haar eigen belasting voor ca. 39 uur te bergen.'

Berging DWA stelsel

Berging DWA stelsel		
Volume in DWA stelsel	7,8	m ³
Dagproductie DWA	4,8	m ³
Bergingstijd	1,6	dagen
Bergingstijd	39,0	uren



Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan.

4.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming (Wnb) toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Het plan voorziet in het slopen van gebouwen en de bouw van woningen en parkeerplaatsen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de gevolgen hiervan in kaart te brengen is door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is toegevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies van het onderzoek luiden:

'Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, en insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

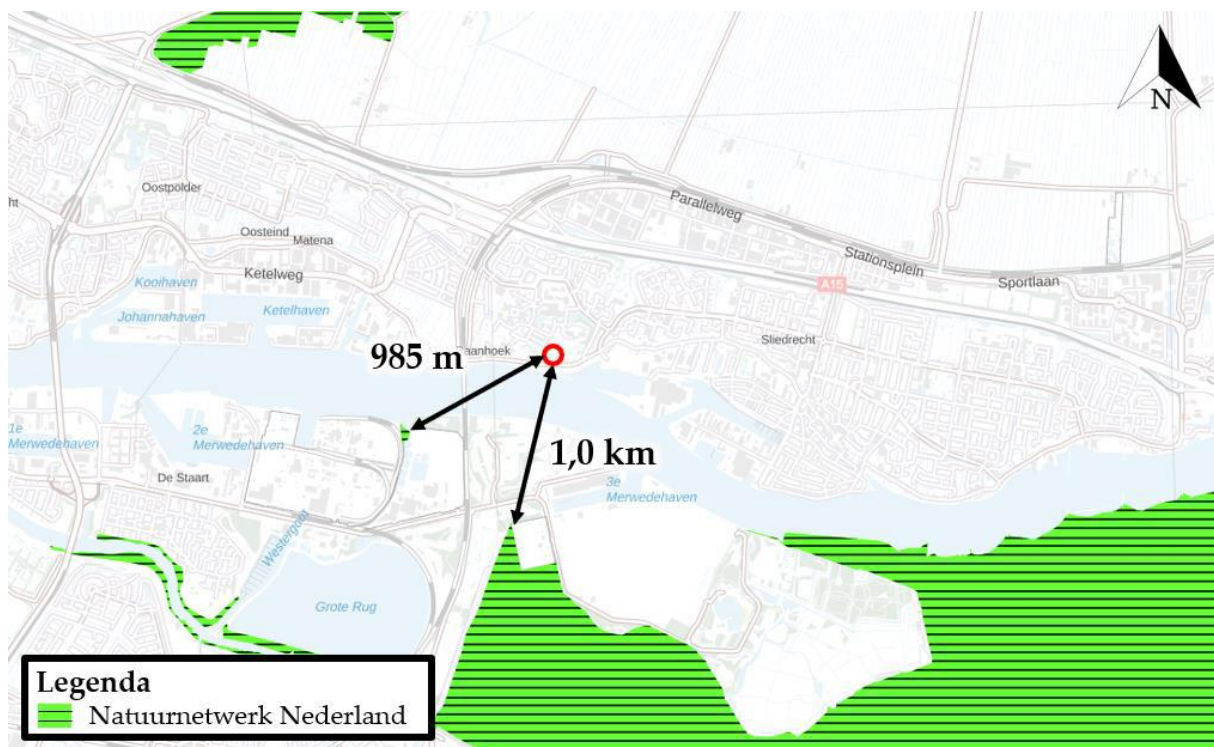
Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland en/of gebieden met beschermingscategorie 1 en 2. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS Calculator.



Afbeelding 21: Ligging plangebied in relatie tot Natura 2000-gebied



Afbeelding 22: Ligging plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Tijdens de

uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van 2 appartementencomplexen aan de Baanhoek 161 te Sliedrecht is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Vervolgstappen

Voor de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van 2 appartementencomplexen dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- De (sloop)werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.'*

Naar aanleiding van de conclusie van de quickscan Wet natuurbescherming is door Van den Heuvel Milieuadvies een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De invoergegevens en rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlage. Geconcludeerd wordt dat stikstofgevoelige habitats Binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten ondervinden ten aanzien van stikstofdepositie als

gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. Het plan is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Er dient te allen tijde voldaan te worden aan de Zorgplicht.

4.9 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het nieuwe beoogde woongebruik is door B&L Grondmanagement een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘Om het terrein geschikt te maken voor woningbouw dient de verontreiniging met olie gesaneerd te worden. Voorafgaand aan de sanering dient de omvang van de verontreiniging met olie vast gesteld te worden door middel van een nader onderzoek.

De puinlaag is plaatselijk verontreinigd met asbest. Het Besluit Asbestwegen is hierop van toepassing en hiermee geldt er een verbod op het bezitten van asbesthoudend puin als erf. De puinlaag zal bij ontwikkeling vrijkomen. Om de omvang van het verontreinigde puin in beeld te brengen en om een plan van aanpak op te stellen voor de verwijdering ervan is een nader onderzoek asbest noodzakelijk.

De omvang van de sterke verontreiniging met lood is niet exact vast gesteld. Wel is door extra onderzoek naar lood op het gehele terrein voldoende inzicht gekregen in de gemiddelde loodgehalten. Aangenomen wordt dan ook dat het verhoogde loodgehalte te relateren is aan de bijmengingen en hierdoor heterogeen van aard is. Aanvullend onderzoek is dan ook weinig zinvol. De P90-waarde voor lood op het terrein bedraagt 480 mg/kgds (gecorrigeerd voor lutum en organische stof). Het verhoogde gehalte lood in de ondergrond van boring 14 wordt in verband gebracht met de aanwezigheid van afvalstoffen in een oude waterbodem. Het sterk verhoogde loodgehalte bevindt zich op een diepte van 1,5-2,0 m-mv en de verwachting is dat de bodem op deze diepte bij de projectontwikkeling ongeroerd zal blijven. Bij de aanleg van tuinen kan de MTR-waarde voor lood wel worden overschreden. Bij ontwikkeling wordt dan ook aangeraden tuinen te voorzien van een voldoende dikke laag schone grond. Bij het hierboven aanbevolen nader onderzoek dient tevens een risico-berekening te worden uitgevoerd m.b.t. de loodgehalten in de bovenste meter van de bodem.

Ter plaatse van de oprit (asfaltverharding) met daaronder mogelijk een puinverharding is geen onderzoek verricht. Wij adviseren om tegelijkertijd met het voornoemde nader onderzoek 2 asbestgaten te zagen in het asfalt om vast te stellen

of een eventuele puinverharding verontreinigd is met asbest. Immers grondwerk m.b.t. kabels en leidingen kunnen plaatsvinden in deze oprit.'

Naar aanleiding van de conclusie uit het verkennend milieukundig bodemonderzoek is door B&L Grondmanagement een aanvullend verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Aanleiding voor het aanvullend verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (B&L Grondmanagement, B-21594 Rv1, 25 oktober 2021). Het doel van het nader bodemonderzoek is:

- vaststellen van de verontreiniging met olie bij boring 16;*
- vaststellen van de omvang van de verontreiniging met asbest in de puinlaag;*
- verkennend onderzoek asbest van de funderingslaag onder het asfalt van de op/afrit*
- kwaliteit van het asfalt ter plaatse van de op/afrit.*

Olieverontreiniging

Circa 10 m³ grond is sterk verontreinigd met olie en circa 45 m³ is licht verontreinigd met olie en grotendeels Niet Toepasbaar volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Omdat sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging, dient de verontreiniging volledig te worden gesaneerd tot de achtergrondwaarde. Hiervoor dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Omdat de verontreiniging grenst aan Baanhoek 155 en Baanhoek 157, zal verwijdering ervan in samenspraak met de burens dienen te gaan indien de verontreiniging ook op die percelen iets doorloopt. Dat dient nog te worden vastgesteld. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Asbestverontreiniging

Circa 300 m³ puin is verontreinigd met asbest boven de maximale waarde (>100 mg/kgds). Voor deze verontreiniging in puin is het Besluit Asbestwegen van toepassing; er is immers geen sprake van een bodem. Het verontreinigde puin kan worden verwijderd na goedkeuring van een plan van aanpak hiervoor door ILenT.

PAK in asfalt

Het asfalt van de op/afrit is teervrij en kan worden aangeboden bij een asfaltcentrale indien dit vrij komt. Onder het asfalt is een puinlaag aangetroffen met aanzienlijke dikte (immers afrit van een dijklichaam). De dikte van de heterogene puinlaag en kwaliteit van de onderliggende bodem is niet vastgesteld. Er is visueel en analytisch geen asbest in dit puin aangetroffen.'

Verder is tevens door B&L Grondmanagement B.V. een aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd om de omvang van de sterke verontreiniging met lood in de grond vast te stellen en de gehalte PFAS in de grond ter plaatse van de eerder vastgestelde sterke verontreiniging met olie aan de oostzijde van het plangebied te bepalen. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Tijdens het veldwerk is in de puinlaag van boring 204 (30-50) een sterke oliegeur waargenomen. In de onderliggende bodem (klei) is een zwakke oliegeur waargenomen. Het monster van de puinlaag en grondmonsters zijn onderzocht op

olie. Ter plaatse van boring 210 (PFAS) is zoals verwacht een oliegeur waargenomen.

Lood

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond van boring 205 een sterke verontreiniging met lood is aangetoond op een diepte van 150 tot 250 cm-mv. Boven en onder deze bodemlaag is een matige verontreiniging met lood aangetoond. In de boringen rondom boring 205 zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met lood aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging met lood is beperkt en wordt ingeschat op < 5 m³. Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing. Voor de loodverontreiniging geldt volgens de Omgevingswet dat deze verontreiniging niet gemeld of gesaneerd hoeft te worden indien er niet gegraven wordt in de sterke loodverontreiniging (vanaf 1,50 m-mv). Indien er wel gegraven wordt in de sterke verontreiniging dient deze gemeld te worden. De wijze van melden is afhankelijk van de invulling van de ontwikkeling.

Olie nabij loodspot

De puinlaag met een sterke oliegeur is getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit en betreft (indicatief) géén bouwstof. De onderliggende bodem is niet verontreinigd met olie. In het grondwater uit peilbuis 204 overschrijdt het gehalte olie de streefwaarde. Het grondwater uit peilbuis 208 is niet verontreinigd met olie of BTEXN.

PFAS

De grond ter plaatse van de olieverontreiniging aan de oostzijde bij B16 bevat PFAS in een mate die grondreiniging niet frustreert.

Zodra meer bekend is over de invulling van de ontwikkeling van de locatie adviseren wij een plan van aanpak op te stellen hoe om te gaan met de sterke verontreiniging met lood in de grond, oliespot westzijde (bij loodspot), sterke olieverontreiniging aan de oostzijde en het asbest in puin.'

Conclusie

Het puin is verontreinigd met asbest boven de maximale waarde. Het verontreinigde puin kan worden verwijderd na goedkeuring van een plan van aanpak door het bevoegd gezag. Tevens wordt geadviseerd om de sterke verontreiniging met lood in de grond, de oliespot aan de westzijde en de sterke olieverontreiniging aan de oostzijde mee te nemen in deze plan van aanpak. De werkzaamheden worden als voorwaarde opgenomen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, o.a. in ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgegaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken.

Onderzoek

Archeologie

De gemeente Sliedrecht heeft momenteel nog geen eigen archeologisch beleid geformuleerd. Om die reden dient te worden teruggevallen op het archeologische beleid van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid is samengevat op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland kent het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. De beoogde ontwikkeling vormt daarmee geen bedreiging voor archeologische waarden.



Afbeelding 23: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zuid-Holland (kaart 1b Archeologie waarden)

Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het (dijk)lint langs de Baanhoek als een lijnstructuur van hoge cultuurhistorische waarden wordt aangemerkt. Het plan heeft geen invloed op de huidige lijnvormige structuur van het woonlint. De huidige lijnvorm wordt immers niet aangetast omdat de beoogde nieuwbouw zich achter de lijnstructuur bevindt. De nieuw op te richten woningen passen qua schaal en maatvoering tussen de reeds bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de structuur van de dijk.

Monumenten

Binnen het plangebied of de directe omgeving ervan zijn geen monumenten aanwezig.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De gemeente Sliedrecht heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De ontwikkelaar is bewust van deze gemeentelijke ambitie en doet onderzoek naar de mogelijkheden voor duurzame energiebronnen. De nieuwe woningen worden in ieder geval geïsoleerd conform het vigerend Bouwbesluit.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien op te kunnen vangen. Het plan betreft een ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak afneemt, waarmee hemelwater beter de bodem kan infiltreren. Zo zal een groot deel van het verhard oppervlak verwijderd worden en plaatsmaken voor openbaar groen, worden parkeerterreinen gerealiseerd met grasbetontegels en worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het belang om de tuinen zo groen mogelijk in te richten. Daarnaast kan overtollig hemelwater gemakkelijk afgevoerd worden op de naastgelegen watergang. Hiermee is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuiten te kunnen opvangen.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied is gelegen in het binnendijks gebied.

Hitte

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van plannen rekening gehouden met de accumulatie van warmte. Het aspect hittestress is bij de ontwikkelaar onder de aandacht gebracht. Mogelijk dat in de woningen installaties worden geïnstalleerd die naast verwarmen ook kunnen koelen en zodoende hitte kunnen bestrijden. Daarnaast is het plangebied gelegen aan een watergang, hetgeen verkoelend werkt. Tenslotte voorziet het plan in een afname aan verharding, waardoor hittestress wordt tegengegaan.

Droogte

Omdat het steeds droger wordt, zal de bodem sneller verdroogt raken. De ontwikkelaar is geïnformeerd over de functie van een regenton, waarmee regenwater vastgehouden kan worden. Indien de tuinen door droogte een gebrek aan water

hebben, kan het opgevangen hemelwater vervolgens gebruikt worden om de bodem te hydrateren. De beplanting kan daardoor blijven voorzien in het afbreken van CO_2 en het produceren van zuurstof voor mens en dier.