

Gemeente Sliedrecht

**Ruimtelijke onderbouwing
Baanhoek 34**

26 september 2014

Auteurs:

M.S. Mol - van Zelst

M. de Visser

U.H. Yntema



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.2.	Vigerende bestemmingsplan.....	3
1.3.	Aanleiding en doel van het plan	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Beschrijving van de stedenbouwkundige aspecten	7
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid algemeen.....	8
3.4.	Ontwerp Structuurvisie 2020	9
4.	Onderzoeksresultaten.....	11
4.1.	Natuur.....	11
4.2.	Cultuurhistorie en archeologie	12
4.3.	Verkeer en parkeren	12
4.4.	Lucht- en bodemkwaliteit en asbest.....	13
4.5.	Geluidhinder.....	13
4.6.	Milieuzonering	15
4.7.	Externe veiligheid	16
4.8.	Overige aspecten	16
5.	Waterparagraaf	17
6.	Economische uitvoerbaarheid	18
7.	Resultaten van inspraak en overleg	19
7.1.	Inspraak.....	19
7.2.	Overleg.....	19

Losse bijlagen

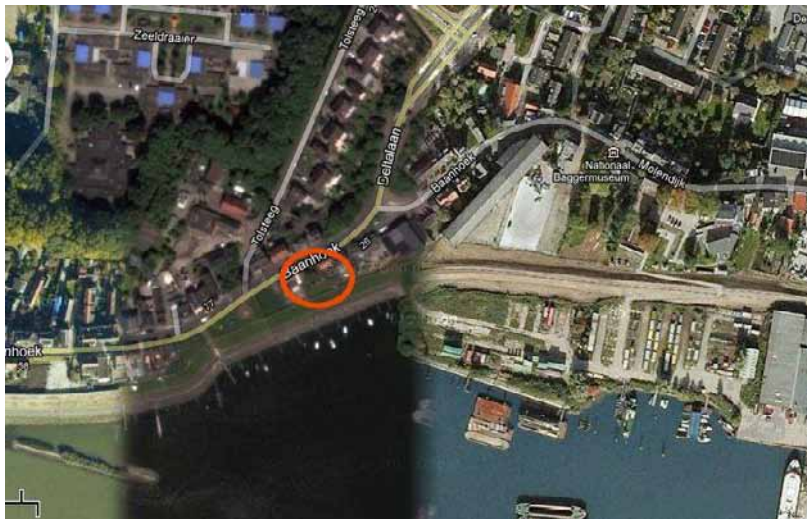
1. **Tauw**, bodemonderzoek diverse percelen Baanhoek in Sliedrecht, 22 september 2010;
2. **Tauw**, nader onderzoek Baanhoek te Sliedrecht, 30 juni 2011
3. **RPS**, asbest inventarisatie type A Woning Baanhoek 34 te Sliedrecht, 3 december 2008
4. **Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing**, Akoestisch onderzoek Bouwlocatie Baanhoek 34 te Sliedrecht, 30 oktober 2013
5. **Tauw**, Quicksan vleermuizen Baanhoek 34 te Sliedrecht, 6 juli 2007
6. **Tauw**, Vleermuizeninventarisatie Baanhoek 34 te Sliedrecht, 27 augustus 2008
7. Verleende watervergunning, (vergunning kenmerk 201402736/270648)

1. Inleiding

1.1. Ligging en begrenzing plangebied

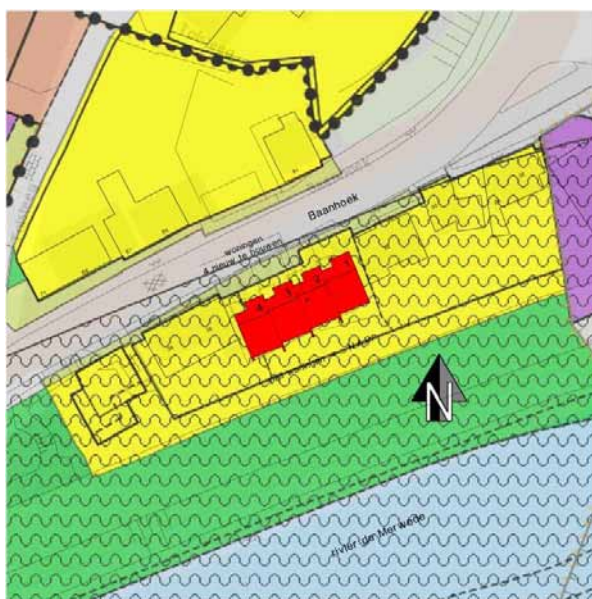
Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Baanhoek tussen de nrs 36 en 32, in het gedeelte van de Baanhoek tussen de Tolsteeg en de Deltalaan (zie afbeelding). Het is een bijzondere locatie, vanwege de directe ligging aan het water van de haven en van de Merwede.

Het perceel waarop de woningen worden gebouwd is kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie Sliedrecht Sectie H, perceelnummers 7226 / 3837 / 5648. Het plangebied heeft een oppervlakte van 378 m². De ligging van het plangebied is op onderstaande figuur globaal en bij benadering weergegeven.



1.2. Vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie ligt binnen de begrenzing van bestemmingsplan “Het Plaatje”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Sliedrecht op 28 juni 2012 vastgesteld en met ingang van 24 augustus 2012 in werking getreden (ontleend aan de site van de gemeente Sliedrecht: www.sliedrecht.nl).



In dit bestemmingsplan is de projectlocatie voorzien van de bestemming Wonen. Er mogen ingevolge het bestemmingsplan echter niet meer dan 2 woningen worden gebouwd. Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het aantal woningen 4 bedraagt. De afstand van de woningen tot de weg ligt tussen de 4,50 en 5 m, terwijl in de regels is bepaald dat de voorgevels van de woningen in of ten hoogste 2 m achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens worden gebouwd. Ook wordt de maximale goothoogte met 0,45 m overschreden.

Voorts rust op deze gronden de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.

1.3. Aanleiding en doel van het plan

Huidige situatie

Er bevindt zich in de huidige situatie een oude woning van één bouwlaag met gebroken kap. De woning staat met de voorgevel vrijwel direct aan de weg. De woning wordt tijdelijk bewoond. De bouwkundige staat van de woning is matig tot slecht. De woning is het eind van zijn levensduur en is toe aan vernieuwing. Ook het perceel zelf is toe aan herinrichting. Op eigen terrein is er weliswaar parkeerruimte, maar de uitrit is niet optimaal en bovendien verouderd.

Direct ten westen van deze woning bevindt zich in de huidige situatie een doorzicht op de rivier. Over de achterzijde kan worden opgemerkt dat het beeld buitengewoon rommelig is, zie onderstaande foto. De achterkanten komen over als een wirwar van verschillende goothoogten, bijgebouwtjes, kapvormen, volle tuintjes en grote, oude industriële bebouwing in de directe omgeving.

Aan de achterzijde van het perceel ligt de rivierdijk, welke een doorgaand element is, maar met hoge hekken is afgesloten en daarom niet openbaar toegankelijk is. Op onderstaande foto is te zien hoe met trapjes de dijk wel bereikbaar is voor de bewoners. Ook vanuit de projectlocatie is de dijk en het water met zo'n trapje bereikbaar. In de rivierhaven zijn plezierbootjes afgemeerd, in de directe nabijheid is het Baggermuseum gevestigd.



Zijaanzicht bestaande woning



Zicht op achtererven en dijklichaam



Beneden Merwede in westelijke richting



Baanhoek in oostelijke richting



Beneden Merwede in zuidelijke richting

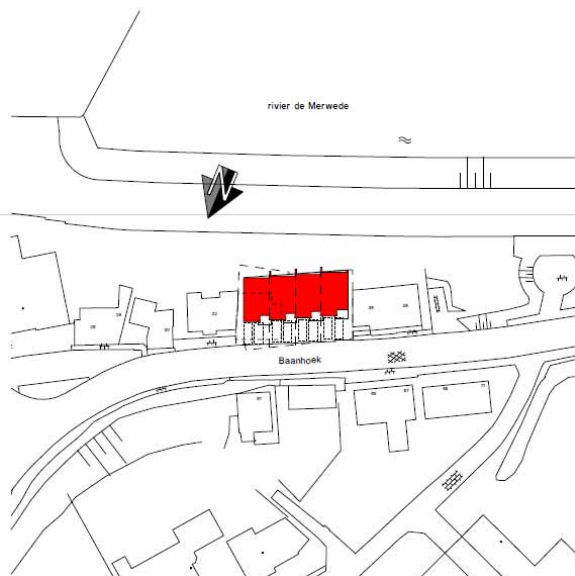
In de directe omgeving van het perceel is er een punt waarop de dijk openbaar toegankelijk is, het water is echter afgezet met hekken. Op dit punt is ook een kleine picknickplek en een kinderspeelplaats.

De projectlocatie ligt in de omgeving van (medische) voorzieningen. Op korte afstand bevindt zich een treinstation aan de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen.

Op een afstand van 50 à 100 m ten oosten van deze woning bevindt zich een scheepsbouwbedrijf. Ook ligt er een haven.

Plan

Initiatiefnemer is voornemens om 4 nieuwe woningen te ontwikkelen. Het gaat om 4 geschakelde split levelwoningen. Parkeergelegenheid (2 parkeerplaatsen per woning) wordt gecreëerd aan de voorzijde op eigen terrein. De raampartijen aan de achterzijde geven een wijds uitzicht op de rivier. De bouwhoogte aan de zijde van de Baanhoek bedraagt 06,00 m; de bouwhoogte aan de achterzijde bedraagt 07,45 m ten opzichte van de Baanhoek. Aan weerszijden van de woningen blijft er ten opzichte van de naastgelegen bebouwing een open ruimte van ca 1 m, met een betonnen trap zijn de achterliggende tuinen van de twee hoekwoningen te bereiken. Door deze trappen blijft er ook een zicht gehandhaafd op de achterliggende dijk en rivier.



Doel

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het doel van het plan is het verschaffen van een juridisch planologische basis voor dit plan.

1.4. Leeswijzer

De Ruimtelijke onderbouwing “Baanhoek 34” bestaat uit de volgende hoofdstukken;

Hoofdstuk 1	Aanleiding, de ligging van het plangebied in de omgeving.
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de bestaande situatie en het stedenbouwkundig plan.
Hoofdstuk 3	Beleidskader
Hoofdstuk 4	Beschrijving van de onderliggende onderzoeken.
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 7	Resultaten uit het (voor) overleg en de inspraak

Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is een aantal onderzoeken verricht en is een aantal rapporten geschreven. Deze overige rapporten maken als bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, en worden gelijktijdig met het plan terinzage gelegd.

2. Beschrijving van de stedenbouwkundige aspecten

Nieuwe bebouwing ten opzichte van feitelijke situatie

In de huidige feitelijke situatie is er één vrijstaande woning. Langs deze woning is er een doorzicht met zicht op het water. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 4 woningen. Er zal derhalve sprake zijn van een verdichting ter plaatse van het nu aanwezige doorzicht, maar wel blijven aan weerszijden twee doorzichten tussen het project en de naastgelegen bebouwing gehandhaafd. Qua architectuur is ervoor gezorgd dat de bouwhoogte en situering van de nieuwe bebouwing aansluit op de reeds aanwezige bebouwing langs de Baanhoek. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de nieuwe bebouwing verder van de weg af geplaatst. Doelgroepen zijn kleine gezinnen, jonge mensen zonder kinderen.

Nieuwe bebouwing ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan aan bebouwing mogelijk maakt

In een eerder stadium waren er plannen om één extra woning toe te voegen. In het recent vastgestelde bestemmingsplan Het Plaatje zijn op de projectlocatie twee woningen toegestaan.

Wat betreft de stedenbouwkundige aspecten voor de twee extra woningen (4 i.p.v. 2) kan aansluiting gezocht worden bij de randvoorwaarden die gelden bij een nabijgelegen perceel waar een extra woning wordt toegestaan (Baanhoek 38):

- *“De nieuwe woning wordt zodanig gepositioneerd dat het uitzicht vanuit de bestaande woningen op de Beneden-Merwede zoveel mogelijk gewaarborgd is;*
- *Door de hoogte en de positionering van de nieuwe woning treden in de omgeving geen ernstige nadelige effecten op ten aanzien van daglichttoetreding en schaduwwerking;*
- *De nieuwe woning voorziet in twee parkeerplaatsen op eigen erf en voldoet daarmee aan de Nota Parkeerbeleid Sliedrecht uit november 2008.*

Tevens is rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de Baanhoek. Deze kenmerken hebben betrekking op de schaal, de verschijningsvorm en de rooilijnen van de woningen, alsmede de doorzichten vanaf de weg op de rivier. Derhalve wordt door de realisatie van de extra woning het karakter van de Baanhoek niet aangetast”

Nieuwe stedenbouwkundige situatie ten opzichte van geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft geen regels t.a.v. de positionering van de twee woningen en bepaald niet of het vrijstaande of tweekappers moeten zijn. Een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat is niet genoemd. Dit betekent dat het bestemmingsplan twee aaneengebouwde woningen met een goothoogte van 7,00 m en een bouwhoogte van 10.00 m toelaat.

Hoewel derhalve de situatie ten opzichte van de huidige situatie dichter zal worden bebouwd, laat het geldende bestemmingsplan nog altijd grotere hoogten toe dan waarin het plan nu voorziet. Ook staat het geldende bestemmingsplan er niet aan in de weg dat er twee grote woningen tegen elkaar aan worden gebouwd, waardoor ook het doorzicht verloren zou gaan. Door de uitvoering van het project verslechtert de situatie niet ten opzichte van de situatie die het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt.

Gelet daarop leidt dit plan niet tot een stedenbouwkundige verslechtering ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan.

Vormgeving

De vormgeving van de woningen past in de “industriële” omgeving. Bovendien kan de uniforme achterzijde tot een wat rustiger beeld leiden.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is voor dit project niet relevant.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” en Verordening Ruimte

De Structuurvisie en de Verordening Ruimte zijn vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 02 juli 2010 (laatste actualisering is vastgesteld op 30 januari 2013). In de “Visie op Zuid-Holland” beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. In de Structuurvisie en de Verordening Ruimte wordt vastgehouden aan de rode contouren. Verstedelijking is alleen binnen de contouren toegestaan. Daarbuiten is verstedelijking uitgesloten. De ontwikkeling vindt plaats binnen de rode contour van de provincie Zuid-Holland zodat geconcludeerd mag worden dat het onderhavige project in overeenstemming is met de Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

Realisatiestrategie Ruimte geven (2008)

De Realisatie strategie is een regionaal beleid waarin is aangegeven wat de Drechtsteden belangrijk vinden. Aangegeven is dat de oeverlocaties enorm populair zijn. Wonen aan het water trekt mensen naar de regio. De oevers van de rivier moeten toegankelijk worden gemaakt. Achter de projectlocatie ligt de dijk, maar het project heeft geen invloed op de toegankelijkheid. De locatie zelf was al niet toegankelijk.

Transformatievisie Merwedezone (2009)

Hierin is aangegeven dat er gestreefd wordt naar het benutten van specifieke gebiedskwaliteiten voor bijzondere woonmilieu's.

3.3. Gemeentelijk beleid algemeen

Structuurvisie De wêrld tusse Wengerde en 't waoter (2006)

In deze structuurvisie is aangegeven dat de gemeente een evenwichtige bevolkingssamenstelling nastreeft en een daarbij passend woningaanbod wil bieden. Fysieke ruimte voor woningbouw is er binnen de gemeente heel weinig, daarom is het van belang dat de ruimte die er is ook goed wordt benut. Het project sluit hierbij aan, omdat de gronden die al een woonbestemming hebben gebruikt worden voor meer woningen. Ook wordt door het toevoegen van woningen een bescheiden bijdrage geleverd aan de instandhouding van de voorzieningen.

Verkeersbeleidsplan/fietsbeleidsplan

In het verkeersbeleidsplan is over het dijklint het volgende opgemerkt.

“Het dijklint is vanouds de ontsluiting van Sliedrecht. Naar huidige maatstaven zijn de wegen hier niet meer geschikt voor, omdat de woningen dicht op de weg staan en de geparkeerde auto's de doorstroming belemmeren. De afgelopen jaren is dan ook getracht om de dijken te ontlasten. Voor een geloofwaardig 30 km/uur regime is het wel noodzakelijk om snelheidsremmende maatregelen te nemen. Verder zal er nog kritisch naar het parkeren worden gekeken moeten worden. Over bijna de gehele lengte van de dijk wordt op de rijbaan geparkeerd.”

Het plan voorziet in parkeren op eigen terrein, waardoor tegemoet gekomen wordt aan het oplossen van het hier gesignaleerde probleem.

Nota parkeerbeleid

Deze nota dateert uit 2008. De parkeernorm voor een grote woning, met een gebruiksoppervlakte¹ van meer dan 120 m² bedraagt 2. Voor een middelgrote woning, met een gebruiksoppervlakte tussen de 65 m² en 120 m² geldt een parkeernorm van 1,8. Daarbij is ook rekening gehouden met het bezoekersaandeel. Daarnaast gelden er soepeler normen voor de historische dijklinten.

Nu het plan voorziet in 2 parkeerplaatsen per woning, wordt dus ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

3.4. Ontwerp Structuurvisie 2020

De ontwerp structuurvisie dateert van december 2012. De hoofdlijnen van de structuurvisie uit 2006 worden in deze nieuwe structuurvisie onderschreven en bekrachtigd.

Voor de projectlocatie zijn de volgende aanduidingen van belang:

- Versterken (hoofd)groenstructuur, groenprofiel dijk/wegen;
- Versterken dijklint;
- Ontsluitingsweg

Aangegeven wordt dat er gestreefd wordt naar een woningvoorraad en –omgeving die geschikt is voor alle doelgroepen nu en in de toekomst. Ingezet wordt op het behoud van het dorpse karakter. De verstedelijkingsopgave dient plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. Er moet een passend woningaanbod geboden worden voor nieuwvestigers. De jeugd en de startende gezinnen moeten worden behouden. Initiatieven van derden voor kwalitatief betere woningen worden ondersteund. Een afname van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat moet worden voorkómen.

In het algemeen gelden voor medewerking aan een initiatief de volgende beleidsmatige afwegingscriteria:

- er is sprake aan een bijdrage aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad en aan de gewenste stimulering van de huisvesting van belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en de omgevingskwaliteit (waaronder ook de verhouding bebouwing en openbare ruimte);
- de duurzaamheid van de ontwikkeling.

Wat de gemeente echt wil voorkómen, is het voorkómen van leegstand, het voorkómen van kwaliteitsverlies van de woningvoorraad en de woonomgeving en het voorkomen van stagnatie in de herstructurering.

Door de algehele vernieuwing van het perceel wordt verpaupering tegengegaan.

In par 4.4. wordt aangegeven dat nieuwe woonfuncties geen belemmering mogen vormen voor bedrijven. Daarnaast is het van belang dat nieuwe woonmilieu's aansluiten bij de door de werknemers gevestigde/gewenste bedrijven gewenste woonmilieu's.

Toerisme

Als onderdeel van de herontwikkeling van Het Plaatje wordt gewerkt aan het upgraden van het Baggermuseum. Omdat de projectlocatie in de directe nabijheid is gelegen, is het een goede zaak als de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Waterhuishouding

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en –kwantiteit. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, of uitbreiding van woningen en bedrijven, heeft het Waterschap beleidsregels opgesteld. Wanneer een ontwikkeling een uitbreiding van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² betreft, dienen er voorzieningen getroffen te worden om de toename van het hemelwater als gevolg van de uitbreiding van verhard oppervlak te compenseren. Omdat de projectlocatie 378 m² omvat, is compensatie van het hemelwater niet aan de orde.

¹ Dit is het verblijfsgebied van de woning, vermeerderd met verkeersruimte, badkamer, toilet en kast/berging/technische ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit

De Beneden Merwede en de Baanhoek zijn onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Particuliere initiatiefnemers worden uitgenodigd om de door hen gewenste ontwikkelingen zodanig te realiseren, dat ook een meerwaarde ontstaat voor de (beleving van) de openbare ruimte.

Natuur, water, cultuurhistorie en landschap(sbeleving)

Aangegeven is dat ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van het bestaande openbare groen van van de flora en fauna/biodiversiteit in het algemeen. Voorkomen dient te worden dat in- en uitbreidingen niet passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwde omgeving. Evenmin mag de landschappelijke kwaliteit worden aangetast.

Het project past binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwde omgeving. Hoewel er weliswaar een doorzicht verloren gaat, staat het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan niet in de weg aan realisatie van bebouwing alhier.

4. Onderzoeksresultaten

4.1. Natuur

Regelgeving

De natuurregelgeving kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' (Flora- en faunawet) en 'gebiedsbescherming' (Natuurbeschermingswet/ Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur). Voor een verdere beschrijving van het wettelijk kader wordt korthedshalve naar par 4.14 (Ecologie) van bestemmingsplan Het Plaatje verwezen.

Onderzoek

Soortbescherming

In juli 2007 is door Tauw een quickscan natuurwaarden uitgevoerd² (zie bijlage). Uit de gegevens van het Natuurloket is het gebleken dat het kilometerhok waarin de planlocatie zich bevindt, goed is onderzocht op het voorkomen van broedvogels, redelijk is onderzocht op het voorkomen van libellen, dagvlinders en sprinkhanen, maar slecht is onderzocht op het voorkomen voor zoogdieren.

In navolging daarop is door Tauw, in augustus 2008 een nader onderzoek³ uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied (zie bijlage). Deze vleermuisinventarisatie was gericht op het lokaliseren van verblijfplaatsen en het vaststellen van vliegroutes en foerageergebieden in en nabij het plangebied. Basis voor het onderzoek was dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwe bebouwing en dat er tevens enkele bomen binnen het plangebied worden gerooid.

Op basis van dit nadere onderzoek naar vleermuizen kan worden geconcludeerd dat:

- Er zijn geen vaste zomer- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen
- De Gewone dwergvleermuis gebruikt het plangebied als foerageer- en paargebied
- Er zijn voldoende alternatieve foerageergebieden rondom het plangebied aanwezig
- Er zijn geen effecten op de gunstige staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis

Aangezien het gebruik van het perceel en de opstallen in de tussenliggende periode niet is gewijzigd mag worden aangenomen dat het voornemen geen effect zal hebben op beschermde dier- en plantsoorten. Om te voorkomen dat desondanks eventueel aanwezige soorten in het plangebied verstoort worden zal bij de uitvoering van het voorgenomen ontwikkeling gewerkt worden conform de gedragscode Flora- en faunawet van de gemeente Sliedrecht beschikt over een.

Gebiedsbescherming

In de toelichting van bestemmingsplan Het Plaatje is over gebiedsbescherming het volgende aangegeven.

Het plangebied is niet gelegen in de PEHS of een Natura 2000-gebied. Directe effecten kunnen dan ook worden uitgesloten.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt wel de PEHS, de Beneden Merwede. De ontwikkelingen in het plangebied leiden niet of nauwelijks tot een ander gebruik van het bedrijventerrein en de al reeds druk bevaren waterweg en leiden daardoor niet tot verstoring of aantasting van de PEHS. Ook de realisatie van één woning leidt niet tot negatieve effecten op het functioneren van de PEHS.

Circa 1 km ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied De Biesbosch, tevens PEHS. De realisatie van de woning naast Baanhoek 38 heeft geen effecten op dit gebied

Omdat bestemmingsplan Het Plaatje een recent bestemmingsplan is, en omdat de veranderingen ten opzichte van dit bestemmingsplan minimaal zijn, gelden deze uitkomsten ook voor onderhavig bestemmingsplan.

² Tauw 'Quickscan vleermuizen Baanhoek 34 te Sliedrecht', 6 juli 2007

³ Tauw 'Vleermuisinventarisatie Baanhoek 34 te Sliedrecht', 27 augustus 2008

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische elementen

In de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland is aan dit perceel qua landschappelijke kenmerken de aanduiding rivierdijk, bebouwingskenmerken industrie/delfstoffenwinning na 1850 toegekend⁴. Als nederzettingenlint is bebouwingsstructuur gekenmerkt als dicht tot halfopen. Het lint wordt gewaardeerd als hoog. In de directe omgeving van de projectlocatie is de bebouwing afkomstig van diverse perioden. Hoewel voor het bouwplan een oudere woning moet worden gesloopt, past het project qua cultuurhistorie op deze plek als opeenvolging van bebouwing uit diverse perioden. Ook past het bouwplan qua schaal en maat tussen de reeds bestaande bebouwing. Gelet daarop is er geen aantasting van cultuurhistorische waarden.

Archeologische waarden

In de toelichting van bestemmingsplan Het Plaatje is het volgende aangegeven.

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland laat zien dat voor het plangebied een kleine kans bestaat op het aantreffen van archeologische sporen.

Er wordt geconcludeerd dat er dan ook geen verkennend onderzoek uitgevoerd behoeft te worden. Wel dienen eventuele vondsten, gedaan tijdens bijvoorbeeld de planuitvoering, vallen onder de meldingsplicht zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet.

Deze conclusies hebben ook geldigheid voor onderhavig project.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Verkeersveiligheid

Op de Baanhoek geldt een 30 km/uur regime. Voorts bevinden zich op de rijbaan fietssuggestiestroken. In hoofdstuk 2 Beleidskader, onder het kopje Verkeersveiligheidsplan is aangegeven dat de verkeerssituatie op de dijklinten te wensen overlaat. Specifiek voor de omgeving van de projectlocatie is - zoals ook in het verkeersveiligheidsplan wordt geconstateerd – het dicht op de weg staan van de woningen en geparkeerde auto's die de doorstroming belemmeren. Voorts is de stoep moeilijk herkenbaar/zichtbaar, en wordt de ruimte die door voetgangers gebruikt wordt gedeeld met bloembakken, paaltjes, GFT-containers en geparkeerde auto's. Door uitvoering van het plan wordt in de projectlocatie parkeren op eigen terrein gerealiseerd. Daardoor verbetert de verkeersveiligheidssituatie.

De verkeersproductie is door het project zeer beperkt. In het akoestisch onderzoek "Nieuwbouwplan Baanhoek 34 te Sliedrecht" (zie tevens par 4.5.) wordt uitgegaan van 3580 motorvoertuigen per etmaal in 2022, de motorvoertuigbewegingen zijn beperkt tot maximaal 5 per etmaal per woning⁵.

Ontsluiting

De Baanhoek sluit uitstekend aan op het Sliedrechtse wegennet. Qua openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. Een NS-station is in de directe nabijheid. De waterbus/aquabus vormt met name voor fietsers een goede verbinding tussen Sliedrecht en Dordrecht.

Parkeren

De voorgevels van veel woningen in de directe omgeving verspringen. Uit ruimtegebrek worden de auto's strak tegen de voorgevel geparkeerd.

⁴ Ontleend aan de interactieve cultuurhistorische atlas, te raadplegen via www.zuid-holland.nl

⁵ Gebaseerd op CROW publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012

In de huidige situatie is er weliswaar parkeergelegenheid op eigen terrein, maar de uitrit is niet veilig. Er is namelijk thans een situatie waarbij er achteruit de dijk op moet worden gestoken, waarbij het zicht op de rijbaan belemmerd wordt door de aanwezige bebouwing. Door de uitvoering van het project worden er aan de voorzijde van de nieuw te bouwen woningen parkeerplaatsen aangelegd. Daardoor ontstaat er ter plaatse van het project een gunstiger situatie. Zowel de bestaande als nieuwe situatie zijn weergegeven op bijgevoegde tekeningen.

De gemeente heeft als eis gesteld dat de geplande parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Afgesproken is dat de aangelegde parkeerplaatsen in de toekomst beschikbaar zullen blijven om blijvend de parkeerbehoefte bij de woningen op te vangen..

4.4. Lucht- en bodemkwaliteit en asbest

Luchtkwaliteit

In de toelichting van bestemmingsplan Het Plaatje is aangegeven dat het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), ook wel Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. Korthedshalve wordt naar de toelichting van dit bestemmingsplan, en naar het onderliggende onderzoek verwezen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen uit de Wlk. Binnen het plangebied en langs de ontsluitende wegen is geen sprake van een overschrijding van grenswaarden. De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Bodemkwaliteit

Door Tauw is ten behoeve van de verkoop door het rijk van een aantal langs de rivier gelegen percelen een verkennend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Voor de conclusies wordt korthedshalve naar deze onderzoeken verwezen.

Asbest

Door RPS advies is een asbest inventarisatie type A voor de bestaande woning uitgevoerd⁷. Er zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen, maar niet alles is onderzocht en in het onderzoek zijn wel locaties genoemd die nader bekeken moeten worden.

4.5. Geluidhinder

Door Vliet Akoestiek en Lawaai beheersing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van de 4 woningen. De resultaten hiervan zijn uitgewerkt in het rapport "Akoestisch onderzoek 'Bouwlocatie Baanhoek 34 ' Sliedrecht' (Projectnummer: 2013043.G1, 30 oktober 2013) Voor een verdere beschrijving van het wettelijk kader wordt korthedshalve verwezen naar het betreffende onderzoek in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

In het onderzoek wordt het volgende geconstateerd.

Wegverkeerslawaa

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt de planologisch mogelijkheid tot het realiseren van vier woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwd een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder (artikel 74) bevinden zich langs alle wegen zones. Binnen deze zone is het verplicht een akoestisch onderzoek uit te voeren bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan voor geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidszone geldt aan weerszijden van de weg. Voor het stedelijk gebied (cq. de bebouwde kom) gelden de volgende zones:

- Een weg met één of twee rijstroken: 200 meter
- Een weg met drie of meer rijstroken: 350 meter

⁶ Tauw, bodemonderzoek diverse percelen Baanhoek in Sliedrecht, 22 september 2010;

Tauw, nader onderzoek Baanhoek te Sliedrecht, 30 juni 2011

⁷ RPS, asbest inventarisatie type A Woning Baanhoek 34 te Sliedrecht, 3 december 2008

Een uitzondering hierop zijn de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een snelheidsregiem van maximaal 30 km/h geldt. Hiervoor hoeft in het kader van de wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De wegen Baanhoek en Molendijk hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben dan ook geen geluidszone volgens de Wet geluidhinder. De Deltalaan kent gedeeltelijk (ter hoogte van het plangebied) een snelheidsregiem van 30 km/uur. Verderop (nabij de kruising met de Craaijensteijn) gaat de weg over in een zone met een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Hoewel de woningen binnen de 200 meter van dit punt gerealiseerd worden, is in de wetgeluidhinder bepaald dat de onderzoekszone in de richting van de weg slecht 67 meter bedraagt vanaf het punt waarop het snelheidsregiem wijzigt⁸. Het plangebied is echter op een afstand van meer dan 100 m van het begin van het 30 km/h zone gelegen. Het plangebied ligt zodoende niet binnen de Wgh-zone van de Deltalaan.

De relevante wegen in de omgeving kennen allen een snelheidsregiem van 30 km/uur en vallen derhalve niet binnen de reikwijdte van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom is de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai wel berekend als basis voor de geluidwering gevel berekening. In de conclusie is het volgende aangegeven. Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogste geluidsbelasting op alle gevels aan de voorzijde van de nieuwbouwwoningen berekend wordt en ten hoogste 60 dB bedraagt. De achtergevels van de woningen kunnen gezien worden als geluidsluw.

Industrielawaai

De woningen bevinden zich binnen de zone van het gezoneerd industrieterrein “Molendijk – Industrieweg”. Het is daarom noodzakelijk om de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van industrielawaai te berekenen en te toetsen aan de normen van de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege industrielawaai 57 dB(A) bedraagt. Als gevolg van industrielawaai vindt er dus een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) plaats, deze betreft alleen de achtergevels van de nieuwbouwwoningen.

Op de 2^e verdieping van alle nieuwbouwwoningen en bij één woning ook de 1^e verdieping wordt de ten hoogst toelaatbare hogere waarde van 55 dB(A) overschreden met maximaal 2 dB. Bij deze woningen zullen de betreffende gevels als ‘dove’ gevels moeten worden uitgevoerd. Dit betekent dat in de gevel geen te openen delen aanwezig mogen zijn en dat de in de NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A).

Voor alle woningen dient een hogere grenswaarde van 55 dB aangevraagd te worden bij de gemeente Sliedrecht.

Cumulatie

Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van cumulatie van geluid vanwege industrie- en wegverkeerslawaai.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie bedraagt op grond van het Bouwbesluit 20 dB of het verschil tussen de optreden geluidbelasting en 33 dB respectievelijk 35 dB(A) vanwege wegverkeers- en industrielawaai. Daarnaast moet ook voldaan worden aan een binnenniveau van 33 dB. De geluidbelasting op de gevel waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g Wgh.

⁸ In het tweede lid van art. 75 Wgh is bepaald dat: Indien zich langs een weg een zone bevindt die bestaat uit delen met een onderling verschillende breedte, geldt voor de aansluiting van de verschillende zonedelen dat het breedste zonedeel over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van dat zonedeel, gemeten vanaf het punt van versmalling van de zonebreedte, nog langs de wegas doorloopt en met een loodlijn aansluit op de smalste zone.

Voor de Deltalaan betekent het vorenstaande dat de zone zich nog uitstrekt over een afstand van 67 m (afgerond) in het 30 km/h gebied.

De voorgevels van de nieuwbouwwoningen zijn getoetst aan een geluidbelasting van 60 dB vanwege het wegverkeerslawaai en de achtergevels zijn getoetst aan een geluidbelasting van 57 dB(A) vanwege het industriellawaai.

De karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden dienen minimaal 27 dB te bedragen aan de voorzijde van de woning en 22 dB(A) aan de achterzijde van de woning.

Uit de rekenresultaten blijkt dat voldaan wordt aan de vereiste karakteristieke geluidwering. Hiermee wordt voldaan aan de normen uit het Bouwbesluit. Bij de berekening is uitgegaan van glas met een geluidwering van 31 dB. Zelfs als een glastype wordt gekozen met een lagere geluidwering, wordt nog voldaan aan de eisen. Bij een standaard HR++-beglazing met een geluidwering van 28 dB, neemt de karakteristieke geluidwering met maximaal 1 dB af.

Conclusie

Met de in het akoestisch onderzoek voorgestelde maatregelen kan een aanvaardbaar leef klimaat worden bewerkstelligd. Bij de gemeente zal dan ook een verzoek hogere grenswaarden worden ingediend. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief.

4.6. Milieuzonering

Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van kwetsbare functies. Dit is enerzijds nodig om ter plaatse van kwetsbare functies een goed woon- en leefmilieu te kunnen garanderen. Anderzijds mogen bedrijven niet in een nadelige milieusituatie komen te verkeren als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. In de toelichting van bestemmingsplan Het Plaatje wordt – voor zover van belang voor onderhavig plan - in hoofdlijnen het volgende hierover gezegd.

Milieuzonering

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De SvB is gebaseerd op de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

In bestemmingsplan Het Plaatje is voor de milieuzonering gebruikgemaakt van een speciale SvB, de SvB 'gezoneerd industrieterrein'. Vanwege de status als 'gezoneerd industrieterrein' heeft de milieuzonering echter geen betrekking op het aspect geluid, maar alleen op de overige aspecten geurhinder, stofhinder en gevaar. Het aspect geluidhinder wordt geregeld via een zonebeheerplan op basis van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

Voor een nadere toelichting op de systematiek van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de toelichting van bestemmingsplan Het Plaatje. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is in par 4.5 ingegaan op het industriellawaai.

Milieu-categorie	Richtafstand in gemengd gebied	In bestemmingsplan Het Plaatje wordt de Baanhoek gekarakteriseerd als een bebouwingslint, waarin van oorsprong verschillende activiteiten naast elkaar plaatsvinden. Naast woningen zijn in dit gebied immers verschillende bedrijfsfuncties en maatschappelijke functies aanwezig. Zodoende is er sprake van een gemengd gebied, en kan er een afwijkende richtafstand gehanteerd worden. Onderstaande tabel, afkomstig uit de toelichting van bestemmingsplan Het Plaatje, geeft per milieucategorie een overzicht van de richtafstanden tussen bedrijfsmatige activiteiten en kwetsbare functies.
1	0	
2	10	
3.1	30	
3.2	50	
4.1	100	

Het projectgebied heeft reeds een woonbestemming. Voor de bedrijven op Het Plaatje is een milieuzonering vastgesteld waarbij rekening is gehouden met de woonbestemming aan Baanhoek.

4.7. Externe veiligheid

In de toelichting van bestemmingsplan Het Plaatje is het volgende aangegeven. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Binnen het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarde voor het PR. Ontwikkelingen binnen het plangebied (bedrijfsactiviteiten en nieuwe woning naast Baanhoek 38) hebben niet of nauwelijks gevolgen voor de hoogte van het GR. Zodoende wordt nadere kwantificering en verantwoording van het GR niet nodig geacht. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

4.8. Overige aspecten

Kabels en leidingen

In de toelichting van het bestemmingsplan Het Plaatje is aangegeven dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

Vormvrije mer

Het is geenszins aannemelijk dat het project zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een effect op gevoelige gebieden is niet aan de orde, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken of waarden, en het project leidt niet tot emissie van schadelijke stoffen. Het project heeft bovendien slechts een ruimtebeslag van 378 m². Er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

5. Waterparagraaf

Compensatie van het hemelwater

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en –kwantiteit. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, of uitbreiding van woningen en bedrijven, heeft het Waterschap beleidsregels opgesteld. Wanneer een ontwikkeling een uitbreiding van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² betreft, dienen er voorzieningen getroffen te worden om de toename van het hemelwater als gevolg van de uitbreiding van verhard oppervlak te compenseren. Omdat de projectlocatie 378 m² omvat, is compensatie van het hemelwater niet aan de orde. Overigens voorziet het plan niet in de demping van bestaand oppervlaktewater.

Waterkering

De locatie lag voorheen buitendijks, aan de zuidkant van de dijk, de Baanhoek. Vóór 2007 is er een nieuwe dijk gebouwd, in de vorm van een damwand. Deze damwand is gezet aan de rivierzijde van de kavels aan de Baanhoek. Daardoor ligt de locatie nu binnendijks. De Baanhoek heeft nu geen waterkerende functie meer. De bovenkant van de nieuwe dijk ligt iets hoger dan de kruin van de Baanhoek.

In de kernzone van de waterkering mag niet gebouwd worden. Ter indicatie geldt hiervoor een afstand van 4 meter uit de keerwand, maar door de aanwezigheid van drainagevoorziening tot op een afstand van 5,2 meter uit de keerwand dient die afstand/breedte bebouwingsvrij te blijven. Het projectgebied ligt er buiten, dus dat zou hier niet aan de orde moeten zijn. Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering.

Binnen de projectlocatie is dan ook ontheffing van het Waterschap vereist voor de bouw van de woningen. Daartoe is overleg gevoerd met het Waterschap. Bij het ontwerp van de woningen is uitgegaan van de door het Waterschap gestelde randvoorwaarden.

Overleg Waterschap

Over de inhoud van deze paragraaf is per mail overleg gevoerd met het Waterschap. De opmerkingen van het Waterschap zijn in deze paragraaf verwerkt. Daarmee heeft de watertoets plaatsgevonden.

Tevens is door het waterschap op 3 april 2014 een watervergunning verleend voor het ingediende bouwplan voor deze locatie (vergunning kenmerk 201402736/270648). Het bouwplan zal conform watervergunning en de daarin gestelde aanvullende eisen of randvoorwaarden worden uitgevoerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in overeenstemming met de verleende watervergunning. Het waterschap adviseert dan ook positief over het plan..

Conclusie

De conclusie is dat de belangen van de waterkering door het project niet worden geschaad.

6. Economische uitvoerbaarheid

De integrale planontwikkeling voor het gehele project komt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Voorts wordt in de anterieure overeenkomst een exploitatiebijdrage vastgelegd. Het plan moet dan ook economisch haalbaar worden geacht.

7. Resultaten van inspraak en overleg

7.1. Inspraak

7.2. Overleg