

Bestemmingsplan Ruysdaelstraat

Gemeente Sliedrecht

Vaststelling



Bestemmingsplan Ruysdaelstraat

Gemeente Sliedrecht

Vaststelling

Rapportnummer:	211X04152.059027_1_2
Datum:	10 februari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Tablis Wonen
Projectteam BRO:	Gineke Schalken, Grietje Pepping
Concept:	mei 2010
Voorontwerp:	juli 2010
Ontwerp:	oktober 2010, december 2010
Vaststelling:	8 februari 2011
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ligging plangebied	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	5
3. PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Huidige situatie	7
3.2 Voorgenomen ontwikkeling	7
4. BELEIDSKADER	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal- en regionaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	12
5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
5.1 Geluid	15
5.2 Luchtkwaliteit	16
5.3 Bedrijven en milieuzonering	16
5.4 Bodem en grondwater	17
5.5 Externe veiligheid	18
5.6 Kabels en leidingen	18
5.7 Waterparagraaf	19
5.8 Flora en Fauna	22
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	23
6. JURIDISCHE PLANOPZET	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Toelichting op de verbeelding	26
6.3 Toelichting op de regels	26

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
--	-----------

8. PROCEDURE	31
8.1 Algemeen	31
8.2 Wettelijk (voor)overleg	31
8.3 Inspraak	31
8.4 Vaststellingsprocedure	32

BIJLAGEN (separaat)

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek bouwplan Ruysdaelstraat te Sliedrecht, K+ Adviesgroep, projectnummer M10 078.401.1, d.d. 7 september 2010;
- Bijlage 2: Verkennend NEN-bodemonderzoek, Ruysdaelstraat 17-39 (oneven) te Sliedrecht, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, opdracht nummer MA-3718, d.d. 31 mei 2010;
- Bijlage 3: Reacties in het kader van het Wettelijk (voor)overleg;
- Bijlage 4: Zienswijzenverslag, Ontwerp bestemmingsplan Ruysdaelstraat, december 2010;
- Bijlage 5: Raadsbesluit gemeente Sliedrecht (vaststelling, 8 februari 2011).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tablis Wonen is voornemens om in totaal 22 meergezinswoningen (seniorenwoningen) op te richten aan de Ruysdaelstraat te Sliedrecht. De bestaande bebouwing (19 eengezinswoningen) is reeds vanwege slechte bouwkundige staat gesloopt.

De beoogde herstructurering is niet direct uitvoerbaar op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied' van de gemeente Sliedrecht.

De gemeente Sliedrecht is in principe bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan. Onderliggende rapportage betreft een gedeeltelijke herziening om de ontwikkeling aan de Ruysdaelstraat te Sliedrecht planologisch - juridisch mogelijk te maken.

1.2 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het gebiedsprofiel van de locatie. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven. Het hierop volgende hoofdstuk omvat een motivering van het project, waarbij onder andere beleidsmatige, milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten aan de orde komen (hoofdstuk 4 en 5). Hoofdstuk 6 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.



Fig. 1. Aanduiding ligging plangebied (bron: luchtfoto provincie Zuid-Holland)

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend. Vervolgens wordt het vigerende bestemmingsplan kort toegelicht.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Ruysdaelstraat nabij het centrum van de gemeente Sliedrecht. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hobbemastraat, aan de oostzijde door achtertuinen behorende bij de woningen gelegen aan de Paulus Potterstraat, aan de zuidzijde door groen en aan de westzijde door nieuwbouwwoningen.

Het plangebied is kadastraal bekend als, gemeente Sliedrecht, sectie I, nummer 5115.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woongebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Sliedrecht op 16 december 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 15 mei 2001.

Voor het plangebied vigeert de bestemming 'Woongebied (WG)'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en tuinen, kleine nutsvoorzieningen, wegen inclusief bermen, (hoofd)watergangen, bruggen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en garagecomplexen. In het bestemmingsplan is bepaald dat de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan, niet mag worden vergroot behalve door middel van uitbouwen en dakkapellen. Ook mag het aantal woningen niet worden vergroot. Verder bepaalt het bestemmingsplan dat de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 6 meter mag bedragen.



Fig. 2. Situatieschets voorgenomen ontwikkeling

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woongebied. Ten noorden van het plangebied is een appartementencomplex gelegen (Hobbemastraat), bestaande uit twee tot vier bouwlagen. Het appartementencomplex wordt omringd door groen en een vijver.

Ten oosten van het plangebied zijn de wijkenmerkende seriematige rijwoningen gelegen, bestaande uit één bouwlaag en een kap.

Ten zuidoosten van het plangebied is het centrum van de gemeente Sliedrecht gelegen. Het Burgemeester Winklerplein is hierin het centrale punt. Plannen zijn er om het plein en directe omgeving te herstructureren. De herstructurering in de omgeving van het plein is reeds voor een deel gestart.

Ten westen van het plangebied zijn onlangs in het kader van de herstructurering van de wijk en omgeving een 19-tal eengezinswoningen gebouwd. De woningen zijn met de voorzijde gericht op de Ruysdaelstraat. Dwars op de straat zijn 30 parkeervoorzieningen gelegen.

Plangebied

Het plangebied zelf is in de huidige situatie geheel onbebouwd / braakliggend terrein. De 19 eengezinswoningen zijn reeds vanwege slechte bouwkundige staat gesloopt.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Tablis Wonen is voornemens om in totaal 22 meergezinswoningen (seniorenwoningen) op te richten aan de Ruysdaelstraat te Sliedrecht. De bestaande bebouwing (19 eengezinswoningen) is reeds gesloopt.

Bebouwing

In totaal worden 22 gestapelde woningen voor met name senioren gerealiseerd. De voorzijde van de woonbebouwing is gericht op de Ruysdaelstraat en bestaat grotendeels uit twee bouwlagen met een langskap. Aan de voorzijde zijn twee accentpunten toegepast. De accenten zijn vormgegeven middels drie bouwlagen en een dwarskap.

De achterzijde van de bebouwing bestaat merendeel uit drie bouwlagen met een langskap. Hier zijn in totaal drie accentpunten doorgevoerd. De accentpunten bestaan eveneens uit drie bouwlagen met een dwarskap. De hoekwoningen bestaan aan de achterzijde uit twee bouwlagen met een langskap.



Fig. 3. Gevelaanzichten

Parkeren

Aan de voorzijde van de bebouwing (westkant) worden 27 dwarsparkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners en eventuele bezoekers.

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de bestaande Ruysdaelstraat die aantakt op de Hobbemastraat.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrangende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Conclusie en doorwerking plangebied

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau.

¹ De Nota Ruimte is formeel op 27 februari 2006 in werking getreden.

De ontwikkeling van de Ruysdaelstraat kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

4.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Zuid (2000)

Ten aanzien van de verstedelijking binnen het streekplangebied is een sterk accent gelegd op de Stadsregio Drechtsteden. Deze stadsregio maakt deel uit van een kwalitatief hoogwaardig stelsel van stadsregio's. In de stadsregio's is het verdichten en bouwen van woningen in hoge dichtheden in en aan de stad nog steeds belangrijk in afstemming op maatregelen die de leefbaarheid bevorderen.

De Drechtsteden moeten niet alleen voorzien in hun eigen woningbehoefte, maar vervullen ook een opvangtaak voor onder andere de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden in het Groene Hart. Het merendeel van de binnen het streekplangebied voor de periode 2005-2010 te realiseren woningbouw (circa 4.500 woningen) zal worden geconcentreerd binnen de verstedelijkingscontour van de Drechtsteden. Daarnaast geeft het streekplan een doorkijk, die overigens geen beleidsmatige betekenis heeft, van 8.000 woningen binnen de contour van de Drechtsteden in de periode 2010-2020. Er wordt gestreefd naar hoogwaardige en gedifferentieerde woonmilieus en naar het vrijhouden van interne groene geleidingszones.

Uit een oogpunt van integrale stedelijke vernieuwing en vermindering van de mobiliteitsbehoefte, wordt de prioriteit gelegd bij de inbreidings- en verdichtingslocaties en bij het Drechttoeverproject.

Het plangebied is in het streekplan aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied en is gelegen binnen de 'Verstedelijkingscontour Drechtsteden'. Deze contour is een harde begrenzing van de uitbreidingsruimte van het stedelijk gebied van de Drechtsteden. De nieuwe stedelijke uitbreidingen dienen binnen de aangegeven verstedelijkingscontour plaats te vinden. Binnen en direct buiten de contour worden plannen ontwikkeld en uitgevoerd ten behoeve van landschappelijke inpassing van het stedelijk gebied met een natuur- en/of recreatief karakter (groene contramal).

Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte (2009)

Van eind november 2009 tot en met half januari 2010 hebben de ontwerpen van de Structuurvisie en de Verordening Ruimte ter inzage gelegen. Hierop hebben Gedeputeerde Staten ruim 500 zienswijzen ontvangen van overheden en organisaties. Mede op basis hiervan hebben Gedeputeerde Staten het gewijzigde ontwerp vast-

gesteld. In juni besluiten Provinciale Staten over de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het plangebied is in de Structuurvisie aangemerkt als stedelijk gebied: aaneengesloten, relatief grootschalig bebouwd gebied, en onderdeel van het stedelijk netwerk, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen.

De wijze waarop de provinciale belangen in bestemmingsplannen doorwerken, regelt de provincie Zuid-Holland in de Verordening Ruimte. In de Ontwerp Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Realisatiestrategie Ruimte geven (2008)

De Realisatiestrategie focust op datgene wat de regio belangrijk vindt, geeft daarvoor een projectenkeuze en geeft een aanzet voor een uitvoeringskader en focust op verantwoording over de resultaten. De Realisatiestrategie gaat nadrukkelijk over die projecten die voor de Hollandse Delta van strategisch belang zijn en waarop extra inspanningen moeten worden geleverd. Doel van de Realisatiestrategie is versterking van de ruimtelijke structuur en het vestigingsklimaat. Inzet van de strategie is onder andere:

- verbeteren beleefbaarheid van het groene landschap;
- hoogwaardig aanbod woningen en voorzieningen;
- versterken kwaliteit van de leefomgeving.

De herstructureringslocatie is niet direct opgenomen in het beleidsdocument.

Conclusie en doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij het aan het intensiever benutten van de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van inbreiding binnen de verstedelijkingscontour van de Drechtsteden. Daarnaast bevordert de ontwikkeling de leefbaarheid van de wijk en directe omgeving middels herstructurering van verouderde woonbebouwing.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De wèrld tussen Wengerde en 't waoter (2006)

Door het spanningsveld tussen de beperkt beschikbare ruimte, fysieke mogelijkheden en maatschappelijke wensen had Sliedrecht behoefte aan een besliskader om sturing te kunnen geven aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is de Structuurvisie De wèrld tussen Wengerde en 't waoter opgesteld.

De structuurvisie bevat drie hoofddoelen:

1. Sliedrecht wil op sociaal gebied een pluriforme, tolerante en vitale gemeenschap blijven, waarbij een goed functionerende samenleving centraal staat;
2. fysiek gezien betekent dit dat Sliedrecht een ruimtelijke structuur wil realiseren die zowel kwantitatief als kwalitatief inspeelt op de actuele dynamiek waarbij de sociale waarden behouden moeten blijven;
3. daarbij wil de gemeente een actieve rol spelen in de realisatie van de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur.

In de visie ligt de nadruk op locaties en functies. Het gebruik van deze afzonderlijke stukjes Sliedrecht moet bijdragen aan een nu en in de toekomst goed functionerende gemeenschap.

De visie gaat in eerste instantie uit van het opvangen van de behoefte aan stedelijke functies, zoals wonen en werken, in bestaand stedelijk gebied door middel van herstructurering en transformatie. Bij het herstructureren en transformeren staat het behoud van de dorpse identiteit van het bestaande Sliedrecht centraal. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in het bestaand bebouwd gebied vooral op strategische plekken zullen moeten plaatsvinden.

Woonvisie Sliedrecht (2008)

De Woonvisie Sliedrecht heeft betrekking op de periode 2007-2015 met een doorkijk naar 2025. Deze visie geeft antwoord op de vraag hoe de gemeente Sliedrecht nu en straks kan voorzien in de juiste aantallen en typen woningen voor de verschillende soorten huishoudens en vooral ook in de toenemende vraag naar wonen met zorg, starterswoningen en sociale huurwoningen.

In de visie is opgenomen dat Tablis Wonen een grote rol heeft in het zorg dragen voor kwalitatief goede woningen in de sociale sector middels herstructurering. Ten aanzien van de herstructureringsopgave worden onderlinge afspraken gemaakt tussen de gemeente en Tablis Wonen over de beeldkwaliteit, inrichting openbare ruimte e.d..

Nota parkeerbeleid Sliedrecht (2008)

In het verleden ontbrak het in Sliedrecht aan actuele en eenduidige parkeernormen. Hiervoor is de Nota parkeerbeleid Sliedrecht opgesteld. Het hoofddoel van de Nota is om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Sliedrecht worden voorzien.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de parkeernormen die van toepassing zijn voor woningen. Het plangebied is gelegen binnen het centrum van Sliedrecht. Een parkeernorm van 1,3 is van toepassing (goedkoop / centrum).

Woningen	Centrum	Rest bebouwde kom	Waarvan bezoekers	Eenheid
Duur	1,7	2	0,3	Per woning
Midden	1,5	1,8	0,3	Per woning
Goedkoop	1,3	1,6	0,3	Per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,5	0,5	0,3	Per woning
Kamerverhuur	0,4	0,4	0,2	Per woning

In totaal worden 27 dwarsparkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied. Ten westen van het plangebied zijn in het kader van de herstructurering van de wijk reeds 30 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De gehele herstructurering van de Ruysdaelstraat gaat uit van 19 eengezinswoningen en 22 meergezins- / seniorenwoningen (totaal 41 woningen). In totaal moeten 54 parkeerplaatsen (41 x 1,3) gerealiseerd worden in de Ruysdaelstraat. De gehele herstructurering van de straat voorziet in 57 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernorm.

Welstandsnota

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is de welstandsnota van toepassing. Welstandsbeleid heeft als doel het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwde zaken en hun omgeving. Dit met in het achterhoofd dat een aantrekkelijkere leefomgeving een hogere economische waarde heeft dan een minder aantrekkelijke leefomgeving. Sliedrecht is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Het Burgemeester Winklerplein en omgeving is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van herhaling in rooijlijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Conclusie en doorwerking plangebied

Het gemeentelijk beleid is gericht op het in eerste instantie concentreren van stedelijke functies in bestaand stedelijk gebied middels herstructurering en transformatie. Hierin staat het behoud van de dorpse identiteit van het bestaande Sliedrecht centraal. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van het woonleefklimaat middels herstructurering in bestaand stedelijk. De voorgenomen ontwikkeling conflicteert hiermee niet met het gemeentelijk beleid.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat vanwege wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen op 650 à 700 meter afstand van de Betuweroute. In het kader van de Wet geluidhinder wordt voor de Betuweroute traject 671 een zonebreedte van 1.000 meter aangehouden. De zone tussen het plangebied en de Betuweroute is volledig bebouwd (kantoren, woonbebouwing, rijksweg A15 en geluidschermen). De bebouwing in deze zone heeft een dermate afschermende werking dat geluidsbelasting op de nieuw te ontwikkelen woningen niet aannemelijk is. Daarnaast is in onderhavig geval sprake van een herstructurering (herbouw woningen). De bouwhoogte van de nieuw te ontwikkelen woningen is in lijn met de omliggende bebouwing.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder worden geen beperkingen aan het bouwplan opgelegd.

² Akoestisch onderzoek bouwplan Ruysdaelstraat te Sliedrecht, K+ Adviesgroep, projectnummer M10 078.401, d.d. 7 september 2010

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De 22 te ontwikkelen woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het initiatief heeft betrekking op herstructurering van bestaande woonbebouwing aan de Ruysdaelstraat. De woonfunctie zal door de herstructurering niet wijzigen. De voorgenomen herstructurering zal daarom geen belemmering vormen voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving en andersom.

5.4 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens is uitgegaan van de hypothese 'onverdacht'. De onderzoeksresultaten geven aanleiding om de gestelde hypothese te verwerpen, als gevolg van de aangetoonde verontreinigingen en de mogelijke aanwezige demping. Het criterium voor nader onderzoek wordt echter niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis hiervan wordt de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar geacht voor de geplande woningbouw. Geadviseerd wordt om dit te overleggen met het bevoegd gezag (gemeente Sliedrecht).

De constatering dat bepaalde gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafoer. De vrijkomende grond is buiten het plangebied niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

⁴ Verkennend NEN-bodemonderzoek, Ruysdaelstraat 17-39 (oneven) te Sliedrecht, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, opdracht nummer MA-3718, d.d. 31 mei 2010

5.5 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Bevi-inrichtingen

In en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Transport wegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A15 is in onderhavig geval niet van toepassing. De rijksweg is op dusdanige afstand gelegen (+/- 400 meter) van het plangebied, dat de voorgenomen ontwikkeling hiervan geen belemmering ondervindt.

Transport vaarwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Beneden Merwede valt ruim buiten het plangebied.

Transport spoorwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Transport buisleidingen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Conclusie

Uit de bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leiding-

beheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

In en nabij het plangebied zijn geen leidingen, kabels, hoogspanningsmasten e.d. gelegen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Waterparagraaf

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Beleidsplan Groen, Water en Milieu van de provincie Zuid-Holland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Provincie Zuid-Holland: Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010

In het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 van de provincie Zuid-Holland worden met betrekking tot stedelijk waterbeheer de volgende doelen voor de korte en lange termijn gesteld:

- in 2015 is het watersysteem in de stad op orde;
- gemeente en waterschappen hebben in 2006 afspraken gemaakt over de aanpak van de stedelijke wateropgave;
- in 2010 is ten minste 25 procent van de stedelijke wateropgave opgelost en zit de aanpak van 80 procent van de resterende wateropgave in de voorbereidingsfase.

Waterschap Rivierenland: Waterbeheerplan 2010-2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die

handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan een afwijking worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Gemeentelijk Waterplan

Het Waterplan Sliedrecht 2005-2009 geeft de visie van de gemeente en het waterschap op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. Hierbij gaat het over de kwaliteit van het water, de hoeveelheid water in natte en droge perioden en de wijze waarop het water wordt onderhouden. In het waterplan hebben de verschillende vijvers, sloten en plassen een specifieke gebruiksfunctie gekregen, zoals recreatiewater of natuurwater. Vervolgens zijn er doelen bepaald voor het water en uitgewerkt in concrete maatregelen met een bijbehorend uitvoeringsprogramma tot 2010. De maatregelen staan voornamelijk in het kader van verbetering van de waterkwaliteit, waarvan de meeste reeds zijn uitgevoerd en monitoring reeds is ingesteld.

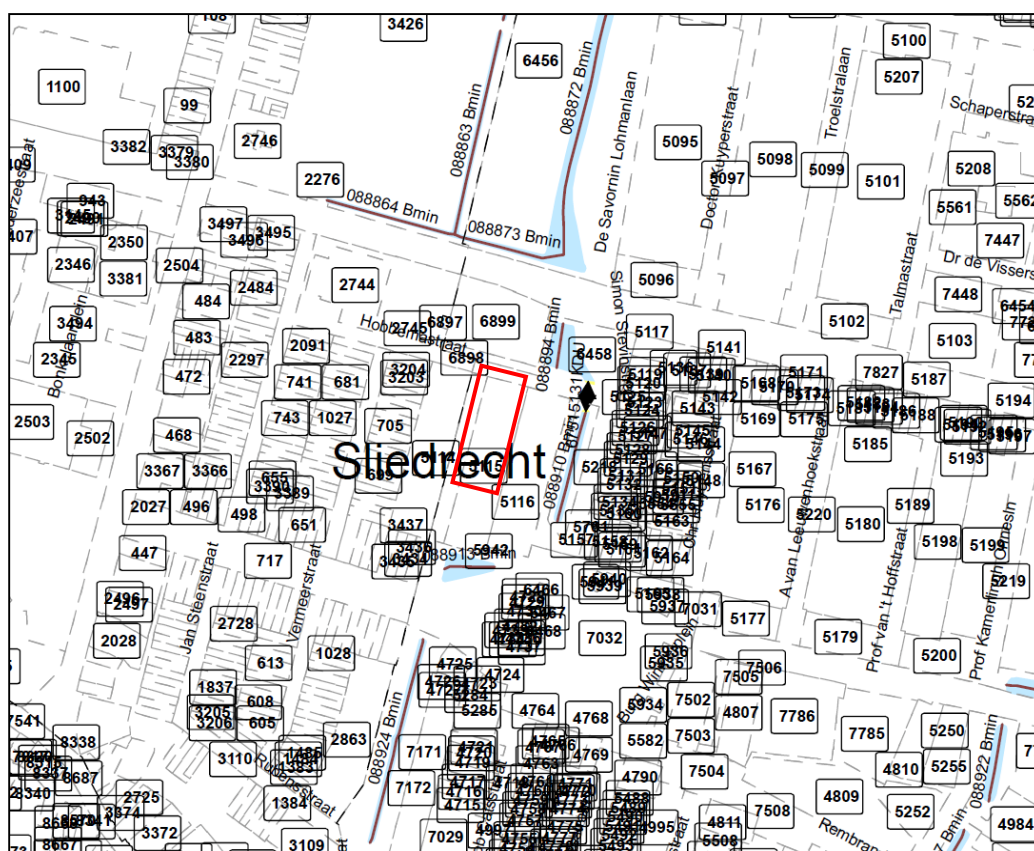


Fig. 4. Ligging watergangen ten opzichte van plangebied

Kenmerken watersysteem en waterketen

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland zijn stedelijke gebieden niet gekarteerd. Op bodemgegevens nabij het plangebied kan worden ingeschat dat de bodem waarschijnlijk bestaat uit veengronden. Zeer waarschijnlijk is de grond ter plaatse opgehoogd met zandig (ophoog)materiaal. De grondwaterspiegel in de kern Sliedrecht is afgestemd op het stedelijk gebruik. Gezien de ligging nabij de Merwede staat de grondwaterspiegel onder invloed van de rivierwaterstanden. Bij hoge waterstanden buitendijks treedt er enige kwel op. Voor zover bekend leidt dit in het plangebied niet tot (grond)wateroverlast.

Oppervlaktewater

In het plangebied, of aangrenzend daaraan zijn geen oppervlaktewateren aanwezig. Op 30 tot 50 meter ten oosten van het plangebied is een watergang gelegen. Dit betreft een B-watergang (088910Bmin en 088894Bmin). Ten zuiden van de Ruysdaelstraat ligt een waterpartij (088913Bmin). De genoemde watergangen maken onderdeel uit van peilgebied, NDW019, zoals vastgelegd in het peilbesluit Alblasserwaard (vastgelegd op 6 mei 2009). In dit peilgebied wordt een zomerpeil en winterpeil aangehouden van -1,92 +NAP.

Riolering

De Ruysdaelstraat is in de huidige situatie voorzien van gemengde riolering. Dit betekent dat de inmiddels gesloopte woningen voor zowel de vuilwaterafvoer als de hemelwaterafvoer gebruik maakten van dezelfde afvoer.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

De ontwikkeling betreft een stedelijke herontwikkeling, waarbij ten opzichte van de referentiesituatie⁵ geen toename van verharding plaatsvindt. Het waterschap Rivierenland hanteert het uitgangspunt dat bij een toename van verharding in stedelijk gebied lager dan 500 m² geen compenserende waterberging nodig is. Bij deze ontwikkeling is dus geen compenserende waterberging noodzakelijk.

In de beoogde situatie zal hemelwater van daken en verhardingen apart worden afgevoerd (gescheiden stelsel). Hierdoor wordt de rioolwaterzuivering niet onnodig belast met grote hoeveelheden (relatief) schoon regenwater.

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering, gelegen onder de Ruysdaelstraat.

⁵ De situatie voor de sloop van de woningen aan de oostzijde van de Ruysdaelstraat is hierbij als uitgangspunt genomen.

Elk plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde drooglegging. Dit is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het vastgestelde oppervlaktewaterpeil of het streefpeil ligt. Doorgaans hanteert het waterschap voor het straatpeil een droogleggingsnorm van 1 meter en voor het bouwpeil een norm van 1,30 meter. Deze droogleggingsnormen gelden bij het streefpeil of zomerpeil, dat in het zogeheten peilbesluit is vastgesteld voor de watergang. Een voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. Aangezien er rondom het plangebied een peil wordt aangehouden van $-1,92$ +NAP, wordt een straatpeil en een bouwpeil aanbevolen van respectievelijk $-0,92$ en $-0,62$ +NAP. Het straatpeil in het plangebied is gelegen op circa $-0,80$ m + NAP. Een bouwpeil van $-0,62$ +NAP is derhalve zonder ophoging realiseerbaar.

Samenwerking met de waterbeheerder

Het bestemmingsplan, alsmede deze waterparagraaf, dient door de gemeente Sliedrecht te worden voorgelegd aan het waterschap Rivierenland.

5.8 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het plangebied valt buiten de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Gezien de huidige situatie (bebouwing reeds gesloopt / braakliggend terrein) zal er wat betreft de verstoring van de natuur geen verandering optreden en zullen er geen bijzonderheden wat betreft de Flora- en faunawet zijn.

Conclusie

Het toestaan van het ontwikkelen van woonbebouwing zal geen negatieve gevolgen hebben voor de aanwezige flora- en fauna. Het terrein ligt in de huidige situatie braak. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Zuid-Holland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

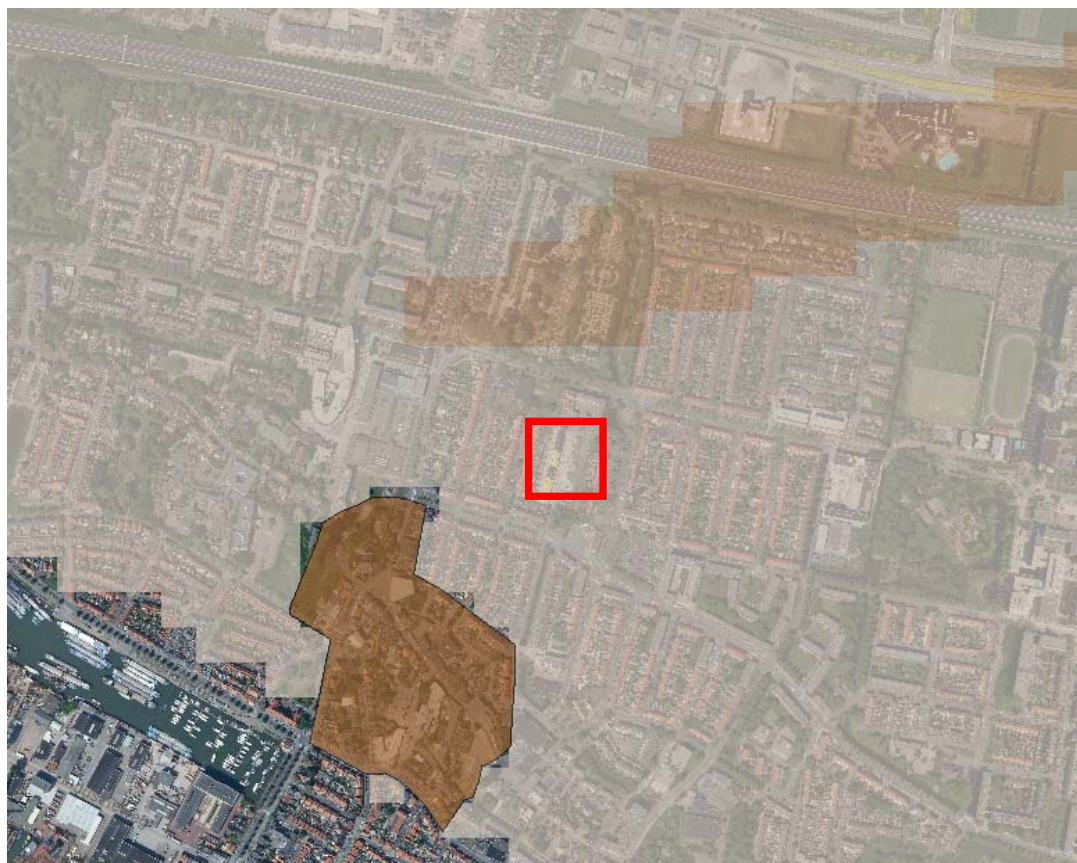


Fig. 5. Archeologische waardenkaart, provincie Zuid-Holland (mei, 2010)

- Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- Zeer grote kans op archeologische sporen
- Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- Kleine kans op archeologische sporen

Volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland is het plangebied gelegen binnen een zone waarvoor een kleine kans aanwezig is op het aantreffen van eventuele archeologische resten. Een archeologisch onderzoek is dan niet noodzakelijk en in onderhavig geval niet uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland zijn er in en nabij het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarmee geen belemmering.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan 'Ruysdaelstraat' van de gemeente Sliedrecht bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' te zien. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

6.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 – Verkeer-Verblijfsgebied

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen toegestaan en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, geluidsschermen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

Bouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4 – Wonen

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en een beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, tuinen en water toegestaan.

Bouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat ze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden en dat er maximaal 22 woningen gebouwd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Het 'maximum bebouwingspercentage (%)' staat aangegeven op de verbeelding, net zoals de maximale bouw- en goothoogte.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 5 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen

met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 8 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Artikel 9 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijking van het bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10 – Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 11– Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied' (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne en erfinrichting) opgesteld.

Afspraken over de planherziening worden in een samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Sliedrecht vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd. Eventuele planschade komt voor rekening voor de initiatiefnemer.

8. PROCEDURE

8.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

8.2 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor advisering voorgelegd aan:

- Provincie Zuid-Holland in Den Haag;
- VROM Inspectie Zuid-West in Rotterdam;
- Waterschap Rivierenland in Tiel.

Bovenstaande instanties hebben geen opmerkingen op het plan.

8.3 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het plan heeft gedurende een periode van zes weken van vrijdag 27 augustus tot en met donderdag 7 oktober voor inspraak ter inzage gelegen in het gemeentekantoor van Sliedrecht aan de Industrieweg 11. Daarnaast was het plan te raadplegen via de website www.sliedrecht.nl.

Er zijn geen inspraakreacties tegen het plan ingediend.

8.4 Vaststellingsprocedure

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Ruysdaelstraat na publicatie in Het Kompas en de Staatscourant vanaf vrijdag 29 oktober 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor van de gemeente Sliedrecht. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. In totaal zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld in het zienswijzenverslag dat als bijlage bij het plan is opgenomen.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 8 februari 2011. Het vaststellingsbesluit⁶ is als separate bijlage toegevoegd in dit bestemmingsplan.

⁶ Raadsbesluit gemeente Sliedrecht, 8 februari 2011

BIJLAGEN (separaat)

Bijlage 1:

Akoestisch onderzoek bouwplan Ruysdaelstraat te Sliedrecht, K+ Adviesgroep, projectnummer M10 078.401.1, d.d. 7 september 2010;

Bijlage 2:

Verkennd NEN-bodemonderzoek, Ruysdaelstraat 17-39 (oneven) te Sliedrecht, Inpijn-Blokpoel ingenieurbureau, opdracht nummer MA-3718, d.d. 31 mei 2010;

Bijlage 3:

Reacties in het kader van het Wettelijk (voor)overleg;

Bijlage 4:

Zienswijzenverslag, Ontwerp bestemmingsplan Ruysdaelstraat, december 2010;

Bijlage 5:

Raadsbesluit gemeente Sliedrecht (vaststelling, 8 februari 2011).

Regels

