



Gemeente **Sliedrecht**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'Sliedrecht, Kerkbuurt 12-18'



NL.IMRO.0610.pb04Kerkbuurt1218-3001

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 23-05-2017



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	5
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	5
2.2.4 Waterstructuur	5
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	10
3.3 Regionaal Beleid	11
3.3.1 Regionale structuurvisie Ruimte Geven (2006)	11
3.3.2 Transformatievisie Merwedezone (2009)	11
3.3.3 Woonvisie 'Spetterend wonen in Drechtsteden 2010-2020'	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Sliedrecht 2020	14
3.4.2 Stedelijk waterplan	14
3.4.3 Parkeernormennota Sliedrecht (2016)	15
3.4.4 Toekomstvisie Kerkbuurt	15
3.4.5 Bestemmingsplan 'Kerkbuurt-Oost'	16
3.4.5 Conclusie	16
4 PLANBESCHRIJVING	17
4.1 Plan	17
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	18
4.3 Ontsluiting en parkeren	18
4.4 Waterhuishouding	20
4.5 Motivering medewerking	20
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	21
5.1 Geluidhinder	21
5.2 Bedrijven en milieuzonering	22

5.3 Bodem	23
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
5.5 Watertoets	28
5.6 Flora en fauna.....	33
5.7 Luchtkwaliteit	34
5.8 Externe veiligheid	35
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
6.1 Exploitatie	38
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
7.1 Vooroverleg	38
7.2 Zienswijzen	38

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd bodemonderzoek Kerkbuurt 12, inclusief actualisatie 14-18	Bakker Milieuadviezen	BM/22138-2016	Augustus 2016
2	Verkennd bodemonderzoek Kerkbuurt 14	Bakker Milieuadviezen	BM/1807-12	Februari 2012
3	Verkennd bodemonderzoek Kerkbuurt 16-18	Tritium advies	1108/025/RK-01	16-11-2011
4	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20160906-9-13633	06-09-2016
5	Ecologische Quicksan Kerkbuurt 12-18	Bureau Waardenburg	16-594/16.05979/IngHR	05-09-2016
6	Overlegreactie Waterschap Rivierenland	Waterschap Rivierenland	201616522/399608	20-10-2016
7	Doorsnedetekening (Pvvr)	2802 ontwerpt en adviseert	OV-30.0	27-02-2017
8	Asbest-bodemonderzoek	Linge Milieu B.V.	16-2190	16-11-2016
9	Aanvullende bodemonderzoek loodverontreiniging Kerkbuurt 12	Bakker Milieuadviezen	BM/22138-2016	10-11-2016
10	Bezonningstudie	2802 ontwerp en adviseert	Appartementen-complex Kerkbuurt, Sliedrecht	08-03-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

April 2014 is de omgevingsvergunning voor het bouwplan 'Kerkbuurt 14-18 te Sliedrecht' onherroepelijk geworden. Het oorspronkelijke bouwplan betreft de herontwikkeling van de percelen Kerkbuurt 14-18 te Sliedrecht en de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit twaalf appartementen. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van de uitstraling en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de Kerkbuurt en het centrum van Sliedrecht.

De optimale ruimtelijke kwaliteitswinst van het gebied wordt echter niet bereikt door het naastgelegen pand op het perceel Kerkbuurt 12 te Sliedrecht. Het pand, bekend als 't Geveltje' verkeert in een zeer slechte staat van onderhoud en zorgt daarmee voor een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de afgelopen periode is het de ontwikkelaar gelukt om de locatie Kerkbuurt 12 te verwerven. Op basis hiervan heeft de gemeente Sliedrecht in overleg met de initiatiefnemer Hefbrug B.V. besloten om het perceel Kerkbuurt 12 te betrekken bij de herontwikkeling van het gebied en het oorspronkelijke bouwplan te wijzigen. Het gewijzigde bouwplan betreft een optimalisatie van het oorspronkelijke bouwplan waarbij vier woningen / appartementen worden toegevoegd.

Om het gewijzigde bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient voor het plan wederom een projectbesluitprocedure conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo te worden doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen Kerkbuurt 12-18 te Sliedrecht. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kerkbuurt en de Gantelweg. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de winkelpanden en woningen aan de Oosterbrugstraat. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een perceelsafscheiding met de naastgelegen woning Kerkbuurt 20. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie H, nummers 8674, 8675, 7779, 8075 en 8076.



Afbeelding 1: Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kerkbuurt-Oost', dat door de gemeenteraad van de gemeente Sliedrecht is vastgesteld op 28 oktober 2014. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Centrum – 2.

Met de gebiedsaanduiding:

- Vrijwaringszone dijk 2.

En de aanduiding:

- Bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het onderhavige plan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige verantwoording;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Sliedrecht is een dorp met ca. 25.000 inwoners en is één van de plaatsen die samen de Merwedezone vormen. De gemeente Sliedrecht behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt aan de zuidrand van de Alblasserwaard, langs de rivier de Merwede. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie H, nummers 8674, 8675, 7779, 8075 en 8076.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën

Sliedrecht ontstond ooit als nederzetting op moerasachtige gronden op de zuidoever van de Merwede, in de huidige polder Crayenstein op het Eiland van Dordt, tegenover het Sliedrecht van vandaag. De naam 'Sliedrecht' wordt voor het eerst genoemd in een oorkonde van 2 mei 1064 van de hand van de Duitse keizer Hendrik IV aan de bisschop van Utrecht. Het gebied overstroomde regelmatig, zodat de landerijen met een vruchtbare sliblaag overdekt werden. Het hoge water van de St. Elizabethvloed van november 1421 had als rampzalig gevolg dat het hele dorp werd weggevaagd. De overlevenden hebben zicht gevestigd in de nederzetting Menkenesdrecht, dat op de noordoever van de Merwede was gelegen. Uit dit dorp is het huidige Sliedrecht ontstaan.

De regelmatige overstromingen vormden een groot gevaar en een beletsel voor landbouw en veeteelt in het gebied. Hierdoor kreeg iedere gebruiker van een stuk land in de nieuwe nederzetting de verplichting een stuk dijk (dijkvak) aan te leggen en te onderhouden. Vanwege de regelmatig terugkerende hoge waterstanden en overstromingen en omdat de bodem van de polder slechte landbouwgrond was, hebben landbouw en veeteelt nooit een belangrijke rol gespeeld rond Sliedrecht. De voornaamste inkomsten kwamen uit de visserij, vlasbewerking, touwslagerijen en het snijden en drogen van biezenvoer voor het maken van bijvoorbeeld manden, korven en stoelen.

Omdat de landbouw en veeteelt weinig opleverden en het gevecht tegen het water steeds belangrijker werd, ontstond een nieuw beroep: de dijkwerker (of 'brijhappers'). Met matten, die waren gemaakt van rijshout, versterkten de 'brijhappers' dijken in de omgeving en ver daarbuiten. Vooral in de achttiende eeuw was dit beroep erg belangrijk. Hierdoor maakte Sliedrecht een grote bloei door. Door het succes van de dijkwerkers in Sliedrecht groeide het aantal aannemers dat zich bezighield met publieke werken als grond- en dijkbewerking. Uit deze succesvolle groep aannemers ontstond uiteindelijk de baggerindustrie.

Het toegankelijk maken van de Nederlandse kust voor de grootste schepen in 1862 betekende een grote bloei van de Sliedrechtse baggerindustrie. Enorme werken aan het Noordzeekanaal, de Nieuwe Waterweg en de havens van Rotterdam en Amsterdam werden met groot succes uitgevoerd. Vanaf 1880 werden de grenzen verlegd naar Frankrijk, Spanje en Duitsland en vanaf 1900 over de gehele wereld. Hierdoor ontstonden in Sliedrecht scheepswerken, zowel voor zowel reparatie als nieuwbouw van kleine baggerwerktuigen. Daarnaast groeide het aantal inwoners van Sliedrecht. In 1851 en 1901 werden diverse uitbreidingswijken gerealiseerd. Tevens zorgden verdere mechanische ontwikkelingen voor uitbreiding van de Sliedrechtse industrie: rondom de baggerindustrie bloeiden de technische installatiebureaus en diverse toeleveringsbedrijven op. De afhankelijkheid van één industriële sector had in de jaren '30, de economische depressie, nadelige gevolgen voor Sliedrecht. Meer dan de helft van de beroepsbevolking was werkloos.

In de Tweede Wereldoorlog werd Sliedrecht door zowel Engelse als Duitse bombardementen getroffen. Na de oorlog bloeide de baggerindustrie weer op. Om de eenzijdige economische ontwikkeling te doorbreken is geprobeerd om andere industrieën aan te trekken. Sliedrecht heeft zich ontwikkeld heeft tot een dorp in de waterindustrie. Vanuit het aan de rivier gelegen centrum heeft het dorp Sliedrecht zich steeds meer uitgebreid richting het polderlandschap van de Alblasserwaard. Met de komst van de snelweg A15 heeft het dorp aan de noordzijde een afbakening gekregen en de aanwezige bebouwing ten noorden van de A15 bestaat dan ook vrijwel uitsluitend uit bedrijfsmatig vastgoed.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Sliedrecht aan de Kerkbuurt. De Kerkbuurt betreft één van de oudere delen van Sliedrecht. De Kerkbuurt is in de loop van de 20^e eeuw uitgegroeid tot een winkelstraat met een gevarieerd aanbod. Daarnaast ziet men qua oppervlakte en inhoud van de winkelpanden diversiteit. In het oostelijke deel van de Kerkbuurt, waarbinnen het plangebied is gelegen, ligt de winkeldichtheid lager. Het oostelijk deel van de Kerkbuurt kenmerkt zich met name als een woongebied. Kenmerkend voor het gebied is de dijkstructuur.

2.2.2 Huidig gebruik

Het plangebied heeft thans geen actieve functie meer. De percelen Kerkbuurt 16-18 liggen thans al braak. Sinds de sloop van de woning als gevolg van een brand geldt dat eveneens voor het perceel Kerkbuurt 14. Op het perceel Kerkbuurt 12 is thans bebouwing ('t Geveltje) welke wordt gebruikt voor detailhandel gelegen. De bebouwing verkeert in een zeer slechte staat van onderhoud.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een tweezijdige ontsluiting. Tot op heden heeft het plangebied uitsluitend aan de Gantelweg een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Medio 2017 wordt de Kerkbuurt opengesteld voor gemotoriseerd verkeer. Via de Gantelweg, de Middeldiepstraat, de Oosterbrugstraat, de Rivierdijk en de Peulenlaan kan men in noordoostelijke richting de A15 bereiken.

2.2.4 Waterstructuur

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. De wateraspecten met betrekking tot het onderhavige plan worden behandeld in hoofdstuk 5.5 Watertoets.



Afbeelding 2: Bestaande situatie plangebied



Afbeelding 3: Bestaande situatie bebouwing perceel Kerkbuurt 12

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige 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 ruimtelijke plannen. 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 ruimtelijke plannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is 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) zijn regels opgenomen met betrekking tot de toetsing van een ruimtelijke ontwikkeling aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3). De Ladder is in het leven geroepen om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden waar geen behoefte aan is. Hiermee wordt onnodig en verkeerd ruimtebeslag voorkomen.

Toetsing Ladder duurzame verstedelijking

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het onderhavige plan getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

1. Sliedrecht is gelegen in de regio Drechtsteden. In de regio Drechtsteden zijn wat betreft de woningbehoefte afspraken gemaakt met de provincie Zuid-Holland. Er is afgesproken dat de woningbehoefte is aangetoond wanneer het bouwplan aansluit bij regionale woonvisie. April 2014 is de omgevingsvergunning voor het bouwplan de nieuwbouw van twaalf wooneenheden onherroepelijk geworden. Hiermee is het thans mogelijk om een appartementencomplex bestaande uit twaalf appartementen te realiseren. De twaalf woningen zijn reeds regionaal opgenomen in de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2016', in het 'Overzicht planmonitor: regionaal woningbouwprogramma' (project 'Kerkbuurt van de Wiel'). De rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2016' is vastgesteld door de Drechtraad. Het onderhavige bouwplan maakt daarmee onderdeel uit van de regionale woonvisie. In het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de optimalisatie van het plan is besloten het perceel Kerkbuurt 12 toe te voegen en het oorspronkelijke bouwplan aan te passen. In totaal worden vier wooneenheden toegevoegd aan het bouwplan (totaal van zestien appartementen). Het bouwplan speelt in op de woningmarktprognose/concrete behoefte aan appartementen in de regio Drechtsteden. Het 'Overzicht planmonitor regionaal woningbouwprogramma' wordt jaarlijks geactualiseerd. In het 'Overzicht planmonitor: regionaal woningbouwprogramma' voor 2016/2017 is voor het onderhavige bouwplan (project 'Kerkbuurt van de Wiel') reeds het nieuwe aantal van zestien woningen opgenomen.
2. Het onderhavige plan betreft een binnenstedelijke herontwikkeling (binnen BSD) en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde.
3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal gebied. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand dorpsgebied en het gewijzigde bouwplan zorgt voor een kwalitatief herstel van de bebouwing langs de Kerkbuurt en daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het oorspronkelijke bouwplan, de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit twaalf appartementen, betreft de invulling van een braakliggend terrein binnen bestaand dorpsgebied (afbeelding 4). Braakliggend terrein is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Middels de herontwikkeling van het gebied is reeds sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om de optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken is het naastgelegen perceel Kerkbuurt 12 toegevoegd aan het bouwplan. Op het perceel Kerkbuurt 12 is thans leegstaande bebouwing aanwezig welke in een zeer slechte staat van onderhoud verkeert. Deze vervallen bebouwing zal worden gesaneerd.

In het kader van de optimalisatie van het bouwplan worden vier appartementen toegevoegd. Het gewijzigde bouwplan zorgt voor de optimale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het centrumgebied.



Afbeelding 4: Ligging plangebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 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. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. 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 structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Met betrekking tot het onderhavige bouwplan is ten eerste artikel 2.1.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het bouwplan voorziet in een concrete actuele behoefte naar appartementen. De geplande zestien woningen zijn reeds opgenomen in het 'Overzicht planmonitor: regionaal woningbouwprogramma' en maakt daarmee onderdeel uit van de regionale woonvisie. Het onderhavige bouwplan betreft een binnenstedelijke herontwikkeling (binnen BSD) en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde.

Daarnaast is artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het oorspronkelijke bouwplan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit twaalf appartementen op de percelen Kerkbuurt 14-18 te Sliedrecht. Om de optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is besloten het naastgelegen perceel Kerkbuurt 12 bij het bouwplan te betrekken. Op het perceel Kerkbuurt 12 is bebouwing aanwezig welke in slechte staat van onderhoud verkeert. Deze vervallen bebouwing zal worden gesloopt en in het kader van de optimalisatie van het bouwplan worden vier wooneenheden/appartementen toegevoegd aan het appartementencomplex. Middels het gewijzigde bouwplan wordt leegstand, verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Ruimte Geven (2006)

Voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling heeft de Regio Drechtsteden een ruimtelijk kader 'Ruimte Geven' vastgesteld. 'Ruimte Geven' is de ruimtelijke visie en het kader van de regio waarbinnen verschillende ontwikkelingen een plek krijgen. De regio heeft een uitgebalanceerd pakket aan woonmilieus, typen bedrijventerreinen en voorzieningen. Het zorgdragen voor het kwalitatief kunnen blijven ontwikkelen van dit pakket is het uitgangspunt. De strategie 'Ruimte Geven' richt zich nadrukkelijk op projecten die voor de Hollandse Delta van strategisch belang zijn en waarop extra inspanningen moeten worden geleverd. Centrale opgave voor het ruimtelijk kader is om de hoogwaardige ruimtelijke vertaling te maken van het streefbeeld 'samen stad aan het water'. Hierbij wordt gestuurd op het versterken van de kwaliteiten van de regio. Deze kwaliteiten zijn in vijf thema's samen te vatten:

- Het woonklimaat;
- De regionale business-to-business-economie;
- De regionale consumenteneconomie;
- Recreatie en toerisme;
- Verkeer en vervoer.

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van 16 appartementen op een deels braakliggend terrein in het centrum van Sliedrecht. De invulling van het terrein met appartementen zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse.

3.3.2 Transformatievisie Merwedezone (2009)

Gemeenten, waterbeheerders en provincie schetsen met het opstellen van de Transformatievisie Merwedezone de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Merwedezone tussen Gorinchem en Alblasserdam. De visie geeft randvoorwaarden voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2015 met een doorkijk naar de verdere toekomst. De transformatievisie is bedoeld als basis voor verdere uitwerking op projectniveau. De transformatievisie zet onder andere in op het benutten van gebiedsspecifieke kwaliteiten voor woonmilieus. Het plangebied is niet aangemerkt als specifiek project.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Transformatievisie

3.3.3 Woonvisie 'Spetterend wonen in Drechtsteden 2010-2020'

De Drechtsteden functioneren in steeds grotere mate als één stedelijk gebied en dus ook als één woningmarkt. Om goed te kunnen inspelen op ontwikkelingen en bedreigingen in die woningmarkt moeten de programma's in de deelnemende gemeenten goed op elkaar zijn afgestemd. Daartoe is de Woonvisie Drechtsteden opgesteld. Daarin is richting gegeven aan regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen. De regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' is vastgesteld in 2009. Centraal in de ambitie op het gebied van wonen staat het streven naar kwaliteit. De centrale ambitie van 'een regio met meer kwaliteit' wordt voor wonen als volgt ingevuld.

Centrale ambitie: Een regio met meer kwaliteit

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Zeggenschap en keuzevrijheid;
- Duurzame regio.

Doelstellingen woonkwaliteit:

- Beter aanbod voor hogere inkomens;
- Betere kwaliteit in de sociale sector en betere spreiding;
- Meer levensloopbestendige woningen en keuzevrijheid;
- Beter aanbod voor doelgroepen;
- Betere toekomstwaarde,

Doelstellingen woonomgevingskwaliteit:

- Beter aanbod hoogwaardige stedelijke woonmilieus;
- Beter aanbod groene en blauwe woonmilieus;
- Herstructurering verouderde wijken;
- Versterken kwaliteit bestaande wijken.

De woonvisie vormt de context voor de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, die tegemoetkomen aan de behoeften van de regio en die van de afzonderlijke gemeenten en biedt gemeenten ruimte voor eigen invulling. In de woonvisie is een indicatief uitvoeringsprogramma opgenomen dat tegemoetkomt aan de woonvraag in de regio. Deze woonvraag is meerledig en met name gericht op realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid voor bevolkingsgroepen en individuele bewoners. De woonvisie zet de grote lijnen uit. De werkelijke uitwerking en uitvoering van het beleid vindt plaats op lokaal niveau. De regio heeft daarbij tot taak de regie te voeren op de uitwerking van de afspraken en de lokale uitvoeringsprocessen meer dan voorheen aan te sturen.

Rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2016'

In relatie tot de regionale woonvisie worden jaarlijks de actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen in de regio Drechtsteden inzichtelijk gemaakt in een rapportage. Op basis van de actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen en de regionale planmonitor wordt een prognose gedaan wat betreft de woningbehoefte in de regio Drechtsteden. Op basis van deze prognose zijn de onderstaande aandachtspunten geconcludeerd, welke worden meegenomen in de actualisatie van de woonvisie:

- De regionale sociale huurmarkt is nog steeds relatief ontspannen.
- Doorstromers laten zich bij hun keuze leiden door een aantrekkelijker type en woninggrootte en woonomgeving. Mede doordat de regio Drechtsteden deze doelgroep niet in voldoende mate kan bedienen, is nog steeds sprake van een vertrekoverschot van middelhoge en hoge inkomens.
- De vraag op de koopmarkt neemt toe. Ten opzichte van eerdere prognoses valt op dat ook de marktruimte voor appartementen toeneemt.
- Het woningbouwprogramma komt overeen met de door de provincie geconstateerde woningbehoefteraming en past daarmee binnen de ruimte die er volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking is om in de

Drechtsteden woningen toe te voegen. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is met het voorliggende woningbouwprogramma wel volledig benut. Dit betekent dat, indien er nog nieuwe plannen toegevoegd worden, hiervoor ruimte gevonden moet worden door van andere projecten af te zien of deze anders te faseren.

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex in het centrumgebied van Sliedrecht. Het onderhavige bouwplan speelt daarmee in op de concrete behoefte aan appartementen in de regio Drechtsteden. In april 2014 is de omgevingsvergunning voor het oorspronkelijke bouwplan, de nieuwbouw van twaalf wooneenheden, onherroepelijk geworden. De twaalf woningen zijn reeds regionaal opgenomen in de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2016', in het 'Overzicht planmonitor: regionaal woningbouwprogramma' (project 'Kerkbuurt van de Wiel'). In het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de optimalisatie van het plan is besloten het oorspronkelijke bouwplan aan te passen. In totaal worden vier wooneenheden toegevoegd aan het bouwplan (totaal van zestien appartementen). In het 'Overzicht planmonitor: regionaal woningbouwprogramma' voor 2016/2017 is voor het onderhavige bouwplan (project 'Kerkbuurt van de Wiel') reeds het nieuwe aantal van zestien woningen opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Sliedrecht 2020

Om de mogelijkheden voor de maatschappelijke wensen van de gemeente Sliedrecht te kunnen realiseren binnen de beschikbare ruimte in de gemeente heeft de gemeenteraad in februari 2006 de Structuurvisie De wereld tusse Wengerde en 't waoter vastgesteld. De gemeente heeft op 4 juni 2013 de uitgangspunten van deze structuurvisie opnieuw bekrachtigd door de geactualiseerde structuurvisie Sliedrecht 2020 vast te stellen.

Deze visie blijft opgebouwd rondom drie gestelde 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.

Op het gebied van wonen zijn hierin twee hoofddeuzes gemaakt. Er wordt gekozen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en het bieden van een daarbij passend woningaanbod met het behoud van de dorpse identiteit.

De ambities en hoofdlijnen voor het lokale woonbeleid worden gegeven in de lokale Woonvisie 2006 en zijn nog steeds actueel en vormen de basis voor deze Structuurvisie 2020. Voor een toegesneden vertaling van deze Woonvisie 2006 in deze Structuurvisie 2020, heeft het Onderzoekscentrum Drechtsteden een actualisatie van het onderzoek verricht dat ten grondslag lag aan de Woonvisie 2006.

De conclusies ervan geven aan dat het voorziene woningbouwprogramma de autonome groei van de Sliedrechtse bevolking in kwantitatieve zin ruimschoots kan opvangen. In kwalitatieve zin wil de gemeente streven naar een meer gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij met name stimulans moet worden gegeven aan de duurdere woningen. De gemeente wil in eerste instantie gaan voor het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande verstedelijkingscontouren, inbreiding gaat voor uitbreiding. Daarbij dient kwaliteit wel een belangrijke sturingsfactor te zijn, het opvullen van alle 'lege' plekken is niet wenselijk in verband met de benodigde speel en groenvoorzieningen om het gewenste kwaliteitsniveau te kunnen behouden. De onderhavige locatie betreft echter een onwenselijke open plek in de bebouwing langs de Kerkbuurt en is door de dijkstructuur ongeschikt als speel- en groenvoorziening.

3.4.2 Stedelijk waterplan

Sliedrecht kent een eeuwenlange verbinding met het water. Dat is te zien in de nog in ruimte mate aanwezigheid van stedelijk water. Om ervoor te zorgen dat dit water de juiste kwaliteit en kwantiteit behoudt heeft de gemeente Sliedrecht samen met het Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan opgesteld. Om de functies van het water te verbeteren en de beleving van het water te vergroten, kunnen verschillende maatregelen worden getroffen, die zijn omschreven in het waterplan. In dit waterplan krijgen vijvers, sloten en plassen een specifieke gebruiksfunctie toegekend, zoals zwemwater, viswater, recreatiewater of natuurwater.

Het onderhavige plan betreft een binnenstedelijke herontwikkeling in het centrumgebied van Sliedrecht. In het onderhavige plan wordt voldaan aan de relevante beleidsdoelen van het stedelijk waterplan. De wateraspecten worden nader beschreven in hoofdstuk 5.5 Watertoets.

3.4.3 Parkeernormennota Sliedrecht (2016)

Met de vaststelling van de Parkeernormennota 2016 heeft de gemeente de Nota Parkeerbeleid Sliedrecht 2008 geactualiseerd. 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. In het onderhavige plan wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit wordt nader beschreven in hoofdstuk 4.3.

3.4.4 Toekomstvisie Kerkbuurt

Om de gewenste herstructurering van de Kerkbuurt in kaart te brengen heeft het BRO in opdracht van de gemeente Sliedrecht de toekomstvisie Kerkbuurt opgesteld. Dit rapport bevat een visie en actieplan om de centrumfunctie van de Kerkbuurt (welke sterk onder druk lijkt te staan) te versterken en toekomstbestendig te maken.

Uit het onderzoek blijkt dat het aanbod van detailhandel eenzijdig is en er wordt dan ook geadviseerd vooral te sturen op toevoeging van nieuwe functies en branches. Een vergroting van het winkelaanbod wordt afgeraden. Het Merwedeplein moet als onderbreking van de langgerekte dijkstructuur en de aanwezigheid van de Jumbo en de Hema een centrumfunctie vervullen. Het is het zwaartepunt van het winkelgebied.

De Kerkbuurt ten westen van het Merwedeplein heeft voornamelijk een winkel- en horecafunctie. De Kerkbuurt ten oosten van het Merwedeplein heeft veel minder winkelactiviteiten en wordt voornamelijk gebruikt voor bewoning.

Bij revitalisering wordt aanbevolen te focussen op de kansrijke gedeelten van de Kerkbuurt. Op hoofdlijnen betekent dit een aanpak van de knelpunten door:

- **Afbakening kernwinkelgebied** (ruimtelijke afbakening biedt helderheid aan de consument en de ondernemers)
- **Definiëring 'aanloopmilieus' aan de oost- en westzijde**
- **Minder opgangen** (beteren doorbloeding en levendiger, clustering bezoekersparkeerplaatsen met sterker bronpunt en directe entrees, structurering looproutes)
- **Markering entrees kernwinkelgebied** (duidelijk en wervend)
- **Versterking verblijfskwaliteit Merwedeplein** (Hema, Jumbo, dagelijks, modische trekkers, etc.)
- **Structuurversterking Westkop** (Trekker retail niet dagelijks, (avond)horeca, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening)
- **Parkeerrouting** (accent noordzijde)

Onderhavig plan past daarmee binnen de kaders die zijn gesteld voor de toekomstvisie van de Kerkbuurt.

3.4.5 Bestemmingsplan 'Kerkbuurt-Oost'

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kerkbuurt-Oost', dat door de gemeenteraad van de gemeente Sliedrecht is vastgesteld op 28 oktober 2014. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Centrum – 2.

Met de gebiedsaanduiding:

- Vrijwaringszone dijk 2.

En de maatvoering:

- Bouwvlak.

Conform de in april 2014 verleende omgevingsvergunning voor het bouwplan 'Kerkbuurt 14-18 te Sliedrecht' is het thans mogelijk om een appartementencomplex te realiseren bestaande uit twaalf appartementen. Conform het vigerend bestemmingsplan geldt dat het aantal woningen, in dit geval het appartementencomplex, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot (het bestaande pand aan de Kerkbuurt 12 mag uitsluitend worden vervangen). In het kader van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de optimalisatie van het plan is besloten het perceel Kerkbuurt 12 toe te voegen en het oorspronkelijke bouwplan aan te passen. In het gewijzigde bouwplan wordt het appartementencomplex vergroot en worden vier woningen toegevoegd aan het bouwplan. Daarmee is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Om het gewijzigde bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een projectbesluitprocedure conform artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo te worden doorlopen.



Afbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kerkbuurt-Oost'

3.4.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Het onderhavige bouwplan is enkele jaren geleden opgestart om een passende invulling te vinden voor het gedeeltelijk braakliggende terrein en vervallen opstal aan de Kerkbuurt 14-18 te Sliedrecht. Door de bouwkundige staat van het aanwezige opstal Kerkbuurt 14 is er door de opdrachtgever besloten een ontwikkelingsplan te maken voor de locatie Kerkbuurt 14 en de naastgelegen kale bouwgrond Kerkbuurt 16-18.

De optimale ruimtelijke kwaliteitswinst van het totale gebied werd echter niet bereikt met het voormalige plan. Door het naastgelegen pand op het perceel Kerkbuurt 12. Het pand, bekend als 't Geveltje', verkeert in een zeer slechte staat van onderhoud en zorgt daarmee voor een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de afgelopen periode is het de ontwikkelaar gelukt om de locatie Kerkbuurt 12 te verwerven.

Samen met de gemeente Sliedrecht is gezocht naar een passende invulling om te komen tot een totaalplan. Deze invulling is gevonden in de ontwikkeling van een kleinschalig appartementengebouw bestaande uit 16 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen en heeft een bouw- en goothoogte van 9,9 respectievelijk 6,5 meter. De bouw- en goothoogte van het appartementencomplex wijzigt niet ten opzichte van het reeds vergunde bouwplan.

Het te ontwikkelen appartementengebouw wordt gekenmerkt door een karakteristiek stedelijke structuur, waarbij er geleding in de gevels is aangebracht. Door deze geleding heeft het gebouw de uitstraling van meerdere (heren)huizen met corridor. De geledingen van het voorgevelontwerp sluiten goed aan op de stedenbouwkundige korrel en het beeld van de Kerkbuurt. Aan de achterzijde wordt parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. De ontsluiting voor de bewoners van het appartementencomplex ligt aan de Gantelweg.



Afbeelding 7: Voorgevel (zijde Kerkbuurt)



Afbeelding 8: Luchtfoto situatie

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. Aansluiten bij karakteristieke stedenbouwkundige structuur Kerkbuurt
De Kerkbuurt karakteriseert zich door de differentiatie aan gevelbeelden en de verscheidenheid in schaalgrootte. Het onderhavige bouwplan heeft een grotere schaalgrootte dan het naastgelegen pand Kerkbuurt 20 maar heeft weer een kleinere schaalgrootte dan de appartementencomplexen aan de Zoutstoep en Oosterbrugstraat. Het plan zorgt hiermee voor een meer geleidelijke overgang van de Kerkbuurt naar deze appartementencomplexen. Om het opgeknipste karakter van het gebouw kracht bij te zetten en de fijne korrel van de Kerkbuurt voort te zetten wordt een geleding in de geval van het gebouw aangebracht. Het plan is passend in het beeld van een verscheidenheid in schaalgrootte van de Kerkbuurt.
2. Parkeren op eigen terrein.
Parkeren wordt opgelost op eigen terrein en deels onder het gebouw. Er wordt een parkeergelegenheid gerealiseerd met een ontsluiting op de Gantelweg. De voorgevel en hoofdentree is gesitueerd aan de Kerkbuurt.
3. Bomen. Ten behoeve van het onderhavige plan worden de bomen langs de Kerkbuurt gekapt. Hiervoor is tevens een kapvergunning verleend. De bomen ter plaatse van het plangebied maken geen onderdeel uit van de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen. In deze kapvergunning is vastgelegd dat drie bomen zullen worden terug geplant in het achtererfgebied.

4.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

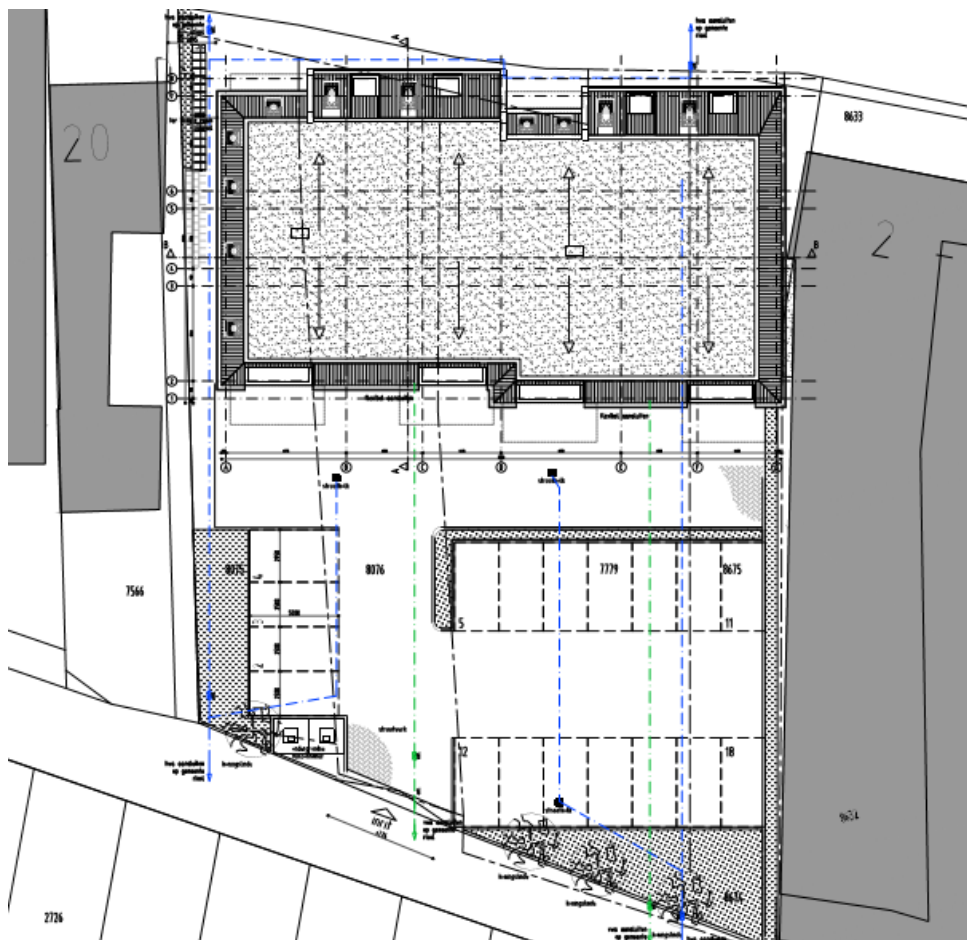
Het totale bouwplan gaat uit van de realisatie van 16 nieuwe appartementen. De appartementen worden gerealiseerd aan de Kerkbuurt (voor deur/hoofd ontsluiting). Ter plaatse van het plangebied is sprake van een tweezijdige ontsluiting. Tot op heden heeft het plangebied uitsluitend aan de Gantelweg een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Medio 2017 wordt de Kerkbuurt opengesteld voor gemotoriseerd verkeer. Via de Gantelweg, de Middeldiepstraat, de Oosterbrugstraat, de Rivierdijk en de Peulenlaan kan men in noordoostelijke richting de A15 bereiken.

Parkeren

Om ervoor te zorgen dat bij nieuwbouw, verbouw van woningen en/of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, heeft de gemeente Sliedrecht de Parkeernormennota 2016 vastgesteld. In de Parkeernormennota 2016 zijn parkeernormen opgenomen per type woning verdeeld in verschillende gebiedscategorieën. De opgenomen parkeernormen zijn bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW en op de ervaringen uit het verleden. Daarbij is bovendien rekening gehouden met het feit dat Sliedrecht een relatief hoge parkeerdruk kent en er sprake is van een bovengemiddeld autobezit. Het CROW hanteert een bandbreedte met een minimale en een maximale parkeernorm. Voor Sliedrecht is uitgegaan van een relatief hoge parkeernorm.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de Parkeernormennota 2016 van de gemeente Sliedrecht bedraagt: Gebaseerd op de onderhavige ontwikkeling met appartementen tussen de 65 en 120 m² GBO gelegen aan de Kerkbuurt (valt onder categorie centrum) geldt een parkeernorm van 1,5 (norm centrum, waarvan 0,3 bezoekers) x 16 appartementen = 24 parkeerplaatsen benodigd.

Parkeren voor het plan zal geheel op eigen terrein worden opgelost. Op het achterterrein worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd en 10 parkeerplaatsen in een inpandige parkeerfaciliteit onder de appartementen. In totaal worden er daarmee 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.



Afbeelding 9: Situatie (parkeeroplossing)

Verkeer

Het nieuwe parkeerterrein zal worden ontsloten via een uitritconstructie op de Gantelweg voor in en uitrijdend verkeer. De Gantelweg is ter plaatse van het plangebied ingericht als 30-kilometerzone. Op de Gantelweg geldt geen formeel parkeerverbod. Het instellen van een formeel parkeerverbod op de Gantelweg heeft geen meerwaarde. Door het smalle profiel van de weg in combinatie met de vele in- en uitritten bij de carports kan er eigenlijk nergens geparkeerd worden. Een weggebruiker mag zijn voertuig niet voor een in- en/of uitrit parkeren (artikel 24, RVV 1990). Door het smalle profiel van de weg geldt dit verbod ook voor de overzijde van de weg, omdat de in-en uitrit anders niet bruikbaar is. Bovendien is het niet aannemelijk dat door de uitvoering van het plan de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen. In het plan zijn conform de Parkeernormennota voldoende parkeerplaatsen voorzien, om de verwachte parkeerdruk op te vangen.

Het bouwplan Kerkbuurt 12-18 betreft een kleinschalige inbreidingslocatie van 16 appartementen. Door deze ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen slechts in beperkte mate toenemen en het is niet aannemelijk dat dit ten koste gaat van de verkeersveiligheid. Gemiddeld zijn er per woning 3,5 autobewegingen per etmaal. In totaal betekent dit maximaal 56 ($3,5 * 16$ woningen) nieuwe verkeersbewegingen. Dit zijn zowel in als uitgaande verkeersbewegingen. Door het eenrichtingsverkeer in de Gantelweg rijdt het ingaande verkeer een andere route dan het uitgaande, waarmee de extra verkeersbelasting op 28 verkeersbewegingen per etmaal komt.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van Sliedrecht. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Hierdoor zal hemelwater moeten worden opgevangen en worden afgevoerd via het gemeentelijk riool. De DWA en de HWA van het achterterrein zullen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel in de Gantelweg. De HWA van het gebouw zelf zal worden aangesloten op de riolering in de Kerkbuurt. Door het nieuwbouwplan zal het verhard oppervlak toenemen. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

4.5 Motivering medewerking

- Met het voorgenomen nieuwbouwplan voor 16 appartementen kan een passende invulling worden gevonden voor de gedeeltelijk braakliggende locatie.
- Door de invulling van de locatie met woningbouw wordt woningbouw opgelost binnen de kern en daarmee binnen de verstedelijkingscontour.
- Invulling van de locatie door middel van woningbouw sluit aan bij de gewenste ontwikkeling de oostelijke helft van de Kerkbuurt meer te richten op woningbouw en minder op winkels.
- Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de overige gestelde ruimtelijke voorwaarden van de gemeente Sliedrecht.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (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. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende wegen gelegen:

- De Gantelweg (30 km/h);
- De Kerkbuurt (30 km/h);
- De Rivierdijk (30 km/h);
- De Oosterbrugstraat (30 km/h);
- De P.C. Hooftlaan (30 km/h);

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit 16 appartementen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend 30 km/h wegen gelegen (centrumgebied van Sliedrecht), waardoor toetsing voor wat betreft de Wgh niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan ondervindt wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Er is geen sprake van de toevoeging van een nieuwe hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers een braakliggend terrein en een vervallen woning vervangen door een woonbestemming voor 16 appartementen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die als hindergevoelig kunnen worden aangemerkt. In de nabij omgeving zijn uitsluitend winkels aanwezig en meer naar het westen van de Kerkbuurt enkele horeca gelegenheden. Vanwege de gemeente opzet en de al bestaande woningen dicht bij deze winkels en horeca zijn deze bedrijven en instelling gehouden aan regels met betrekking tot de naastliggende woningen.

Conclusie

Derhalve hebben deze bedrijven en instelling geen invloed op het beoogde nieuwbouwplan.

5.3 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 dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Om de bodemkwaliteit in kaart te brengen zijn er in het verleden twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Zo heeft de gemeente Sliedrecht opdracht gegeven aan Tritium Advies voor het uitvoeren van een verkennend en nader bodemonderzoek voor de locatie Kerkbuurt 16-18. De conclusie van dit onderzoek luidde:

“Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt over een oppervlakte van circa 120 m² een sterke verontreiniging met lood en zink aangetoond. Voor de dikte van de sterke verontreiniging wordt uitgegaan van een gemiddelde dikte van circa 1,0 m. De omvang van de sterke verontreiniging wordt derhalve geschat op circa 120 m³.

De matig tot sterke verontreinigingen met lood en zink is in tegenspraak met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is. Aangezien de verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie binnen de grenzen van het perceel in kaart zijn gebracht, wordt nader onderzoek hiernaar vooralsnog niet noodzakelijk geacht. De lichte verontreinigingen in grond en het grondwater zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Met behulp van Sanscrit is vastgesteld dat er geen risico's bestaan bij het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Indien de bestemming van de locatie wijzigt, dient een nieuwe risicobeoordeling uitsluitend te geven over de risico's.

Op basis van onderhavig onderzoek is geen relatie aangetoond tussen de aangetroffen zintuiglijke verontreinigingskenmerken en de aangetoonde verontreinigingen.

Voordat de locatie in gebruik kan worden genomen als appartementencomplex met parkeerplaats is het noodzakelijk om een bodemsanering uit te voeren. Voor aanvang van de bodemsanering is het noodzakelijk een saneringsplan of meldingsformulier BUS op te stellen. Het saneringsplan of meldingsformulier BUS dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag Wbb (i.c. OZHZ) voorgelegd te worden

. Naar aanleiding van de aangetroffen bijmengingen met puindeeltjes in de bodem zijn aanvullend op de onderzoeksstrategie, conform de NEN 5707, vijf inspectiegaten gegraven. Visueel is in de inspectiegaten geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij de bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, die over het algemeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereisen.”

Om ook de bodemkwaliteit van het perceel Kerkbuurt 14 in kaart te brengen heeft Debrug B.V. opdracht gegeven aan Bakker Milieuadviezen om de bodemgesteldheid van dit deel in kaart te brengen. De conclusie van dit betreffende onderzoek luidde:

“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

In de geroerde (puinhoudende) bovengrond zijn in het aanvankelijke mengmonster lood en zink boven de tussenwaarden aangetroffen en daarnaast is er sprake van lichte verontreinigingen met PAK en enkele andere metalen. De aangetroffen verontreinigingen passen binnen het algemene bodemkwaliteitsbeeld van de directe omgeving en van langdurig bewoonde stedelijke gebieden in het algemeen;

Op grond van de tussenwaarde-overschrijdingen is een uitsplitsing uitgevoerd (5 deelmonsters apart onderzocht op lood en zink) waarbij alleen in monster 6 (straatzijde) de interventiewaarde wordt overschreden voor lood. Voor zink wordt in geen enkel monster de interventiewaarde overschreden.

Naar aanleiding van het sterk verhoogde loodgehalte in de bovengrond van boring 6 zijn ter afperking 2 extra boringen uitgevoerd. Met de aanvullende analyses is aangetoond dat op korte afstand rondom boring 6 duidelijk lagere lood- en zinkgehalten worden aangetroffen. Dit betekent derhalve dat rondom boring 6 geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;

De kleiige ondergrond is licht verontreinigd met lood, zink, kwik en 10 PAK VROM. In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en molybdeen de streefwaarden. Dit zijn gangbare overschrijdingen.

Aanbevelingen.

Bij herontwikkelingsplannen dient men bij afvoer van de gemiddeld matig verontreinigde grond rekening te houden met de daarvoor te maken kosten. Afvoer van grond is aan de orde bij het graven van bouwputten en/of bij grondverbetering in het algemeen. Op basis van de nu verkregen resultaten zal af te voeren grond voldoen aan grond voor industrie.

Mogelijk vereist de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid een beknopt plan van aanpak voor een separate ontgraving van de verontreinigde grond rondom boring 6.”

Vanwege de tijd die de ontwikkeling inmiddels heeft gekost zijn de verkennende onderzoeken inmiddels wat verouderd. Daarom is besloten voor Kerkbuurt 14/16/18 de onderzoeken te actualiseren. De conclusie aangaande deze actualisatie luidt als volgt:

“Op basis van bureau-onderzoek, een veldinspectie en algemene ervaring is voor deze adressen afgezien van een daadwerkelijk actualiserend bodemonderzoek, ofwel voor deze locaties kan volstaan worden met de bodemonderzoeken van 2011 en 2012. Op beide terreinen is sprake van sterke verontreinigingen met zink en/of lood, waarbij de verontreiniging op 16/18 een ernstig geval van bodemverontreiniging is (120 m3). Het geval op adresnummer 14 aan de staatzijde betreft een schatting van 15 m3 en is hiermee een niet ernstig geval.

Aanbevelingen.

Bij de voorgenomen herontwikkelingsplannen dient men wat betreft het aspect bodem qua kosten rekening te houden met de volgende zaken:

- *Opstellen BUS-melding voor sanering metalenspots;*

- Sanering zink/loodverontreiniging op adresnummers 16/18 (120m3 > I-waarde.

Afgezien van de afvoer van sterk verontreinigde grond dient men daarnaast rekening te houden met het feit dat afvoer naar elders van licht of matig verontreinigde grond (gemiddeld klasse industrie) ook kosten met zich meebrengt. NB: Hoewel in het door Tritium in 2011 uitgevoerde asbestonderzoek geen asbest in aangetroffen en dat op de andere percelen bij de terreininspectie ook niet het geval was dient men bij alle sloop- en graafwerkzaamheden wel altijd alert te blijven op asbestverdacht materiaal."

Om ook de bodemkwaliteit van het perceel Kerkbuurt 12 in kaart te brengen heeft Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V. opdracht gegeven aan Bakker Milieuadviezen om de bodemgesteldheid van dit deel in kaart te brengen. De conclusie van dit betreffende onderzoek luidt:

"Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor het onderzochte terreindeel het volgende worden geconcludeerd:

In de geroerde bovengrond is lood boven de tussenwaarde aangetroffen en daarnaast is er sprake van lichte verontreiniging met PAK, zink, kwik, koper, cadmium en kobalt. De aangetroffen verontreinigingen passen binnen het algemene bodemkwaliteitsbeeld van de directe omgeving en langdurig bewoonde stedelijke gebieden in het algemeen. Op grond van de tussenwaarde-overschrijding voor lood is een uitsplitsing uitgevoerd (2 deelmonsters aart onderzocht op lood) waarbij 2 vergelijkbare resultaten (180 en 220 mg) zijn bepaald die het mengmonstergehalte (230 mg) redelijk goed bevestigen. Deze gehalten liggen ruim beneden de Interventiewaarde, ofwel aangetoond is dat op het terrein geen sprake is van sterk verontreinigde grond;

De eveneens geroerde kleiig zanderige ondergrond is licht verontreinigd met alleen kwik en lood. In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde in minimale mate."

Het verkennend bodemonderzoek Kerkbuurt 12, inclusief actualisatie Kerkbuurt 14-18, is tevens gecontroleerd. Per brief d.d. 11-10-2016 heeft de gemeente Sliedrecht aangegeven dat een aanvullend bodemonderzoek conform de actuele NEN 5740 ter plaatse van de bebouwde gedeelten van het perceel Kerkbuurt 12 dient te worden uitgevoerd en dat een verkennend asbestonderzoek in de grond conform de actuele NEN 5707 richtlijn ter plaatse van de gehele bouwlocatie dient te worden uitgevoerd.

Het aanvullende bodemonderzoek voor de loodverontreiniging op de locatie Kerkbuurt 12 is uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er op het buitenterrein in geen enkel grondmonster een sterk verhoogd loodgehalte is aangetroffen en derhalve is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In 2 monsters zijn maximaal matige verhogingen voor lood aangetroffen.'

Het verkennend asbestonderzoek voor de gehele bouwlocatie is uitgevoerd door Linge Milieu B.V. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Asbest kleiner dan 16 mm

Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 16 mm aangetoond in de vier mengmonsters van de puinhoudende grond van het te ontwikkelen terrein aan de Kerkbuurt.

Asbest groter dan 16 mm

Tot 1.0 m-mv is puin in de grond waargenomen. Dit bestaat voornamelijk uit steenachtig materiaal. Visueel is met één uitzondering nergens asbestverdacht materiaal waargenomen in de grond of op het maaiveld. De uitzondering is gat drie in de zuidwestelijke hoek van de locatie, waarin een asbest-buis is gevonden. De aanwezigheid van de buis resulteert in een gewogen asbestgehalte van de grondlaag waarin de buis is aangetroffen van 189 mg/kg ds. Het asbest bestaat uit hecht gebonden chrysotiel.

Conclusie asbest

Het gehalte van 189 mg/kg ds is toe te schrijven aan één stuk buis. De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. Het berekende asbestgehalte ligt daar boven. Het asbest in gat drie aan de Kerkbuurt vormt dus een Geval van ernstige verontreiniging. Er zijn nergens asbestvezels kleiner dan 16 mm aangetroffen. Buiten gat drie is verder ook geen asbest groter dan 16 mm waargenomen. Op basis daarvan kan gesteld worden dat er van significante, grootschalige verontreiniging op het terrein met asbest geen sprake is. Verder moet vermeld worden dat de bewuste asbestbuis mee is genomen voor analyse. Van het berekende asbestgehalte van 189 mg/kg ds is dus geen sprake meer.

Aanbevelingen

Niet uitgesloten kan worden dat er meer stukken asbestbuis of -plaat in de grond aanwezig zijn. Bijkomstigheid is dat het verontreinigde gat drie zich binnen de contour van de sterke verontreiniging met zink en lood bevindt. Het graafwerk binnen deze contour zal vermoedelijk onder Milieukundige Begeleiding plaatsvinden. Er van uitgaande dat deze deskundig is op het gebied van asbest kan het graafwerk in het verdachte gebied rond gat 3 onder begeleiding plaatsvinden. De deskundige kan passende actie ondernemen in het geval er onverhoopt toch nog asbest wordt aangetroffen bij graafwerk op de locatie. Met dit als uitgangspunt wordt verder onderzoek naar asbest niet nodig geacht. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de bodemkwaliteit en onderhavig onderzoek is de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid.'

Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat het noodzakelijk is voorafgaand aan de werkzaamheden een bodemsanering uit te voeren op de percelen Kerkbuurt 16-18. Tevens dient na de sloop van de bebouwing op het perceel Kerkbuurt 12 een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Vanwege de aanwezige bebouwing is de grond onder de aanwezige bebouwing nog niet onderzocht. De bodemsanering en het bodemonderzoek ter plaatse van Kerkbuurt 12 worden als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning. De bodemsanering mag niet eerder starten, voordat er een BUS-melding of saneringsplan is ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag. De onderzoeken zijn door de omgevingsdienst gecontroleerd en de omgevingsdienst heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

De gemeente Sliedrecht heeft ten tijde van de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing nog geen eigen archeologisch beleid geformuleerd. Hierdoor moet worden teruggevallen op het archeologische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Provincie heeft de archeologische waarden van de gehele provincie samengevat op de Cultuurhistorische Waardenkaart. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van het nieuwbouwplan. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.



Afbeelding 10: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

Conclusie

Binnen het vigerende bestemmingsplan is reeds een bouwvlak opgenomen en het nieuwbouwplan wordt vrijwel geheel binnen dit bouwvlak gerealiseerd.

Voor de locatie is er sprake van een kleine kans op archeologische sporen, waardoor gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling (525 m² bebouwd), kan worden gesteld dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.5 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. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld.

De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Met het Waterbeheerprogramma zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Sliedrecht in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Stedelijk Waterplan Gemeente Sliedrecht opgesteld.

In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de gemeente Sliedrecht.

De doelen uit het beleidsplan zijn uitgewerkt in zes aspecten:

- Verbeteren doorstroming;
- Afkoppelen van regenwater;
- Voldoende waterberging;
- beheer en onderhoud;
- Verbeteren afwatering;
- Stimuleren natuurvriendelijke oevers.

Het beleidsplan moet de gemeente helpen om een veilig, robuust en duurzaam watersysteem te bereiken in 2025 door optimalisering van het huidige systeem. De gemeente en het waterschap gaan de komende jaren intensief samenwerken om de gestelde doelen te bereiken.

Keur

Het waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

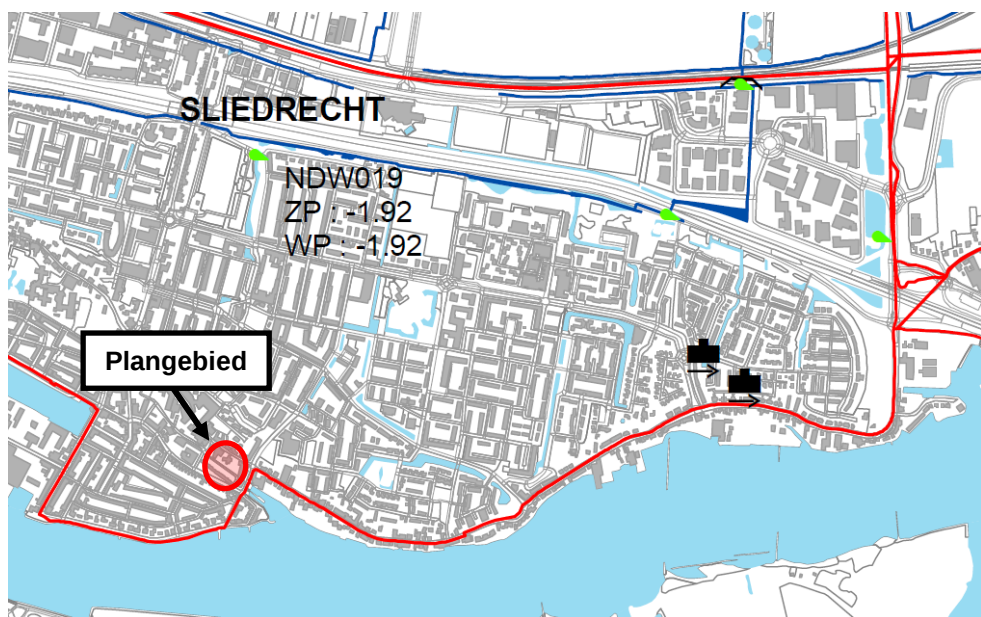
Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20160906-9-13633). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied NDW019. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,92 m NAP en een winterpeil van -1,92 m NAP.

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. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Als particulier kan men eenmalig vrijstelling krijgen indien de verharding niet meer toeneemt dan 500m² en deze nog niet eerder is benut. Voor commerciële ontwikkelingen geldt een dergelijke vrijstelling sinds 2016 niet meer. Echter betreft het onderhavige plan een wijziging van een reeds vergund plan, waarvoor in het verleden reeds een watertoets is uitgevoerd en de vrijstelling wel is toegekend. In dat kader wordt voor de onderhavige wijziging / plaanpassing ook uitgegaan van de toegekende vrijstelling van 500 m².



Afbeelding 11: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Voor het oorspronkelijke bouwplan is reeds een watervergunning verleend. Middels de voormalige watervergunning is het volgende vergund: *'In de huidige situatie is de locatie gedeeltelijk bebouwd door een bestaande woning met een oppervlak van ca. 90 m² en rondom de woning een verharding van nog eens ca. 90m². Totaal brengt dit het verharde oppervlak in de huidige situatie op ca. 180m².*

In de toekomstige situatie is er sprake van een bebouwd oppervlak van ca. 525m² en een verhard oppervlak van ca. 550m². Dit betekent een toename in het verhard oppervlak van ca. 895m². Deze toename verminderd met een vrijstelling van 500 m² betekent dat er een oppervlakte van 395m² zal moeten worden gecompenseerd.

Uitgaande van een peilstijging binnen de Alblasserwaard van 20cm betekent dat er 86 m² aan nieuw open water zal moeten worden gerealiseerd. Vanwege de ligging van de locatie in de binnenstedelijke kern van Sliedrecht aan de Kerkbuurt is het niet mogelijk de benodigde compensatie in of nabij de locatie te realiseren. Er is met de gemeente Sliedrecht overeenstemming bereikt de benodigde watercompensatie te realiseren via de gemeentelijke waterbergingsbank.'

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het oorspronkelijke bouwplan. Het perceel Kerkbuurt 12 te Sliedrecht wordt toegevoegd aan het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens voor het perceel Kerkbuurt 12 een verhardingsbalans te worden opgesteld. Het perceel Kerkbuurt 12 te Sliedrecht heeft een oppervlakte van 240 m². Op het perceel is een winkelpand (met bovenwoning) en een tweetal schuren gelegen met een gezamenlijke oppervlakte van 165 m². Verder is het perceel voor 15 m² verhard.

In de nieuwe situatie wordt het volledige perceel bebouwd danwel verhard. Concreet betekent dit een toename aan verharding met 60 m² (240 m² – 165 m² – 15 m²). De benodigde berging bedraagt 60 m² * 436 m³/ha = 2,616 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,20 meter binnen de Alblasserwaard betekent dit een benodigde extra watercompensatie van 13,08 m². De benodigde extra watercompensatie zal worden gerealiseerd via de gemeentelijke waterbergingsbank.

Riolering

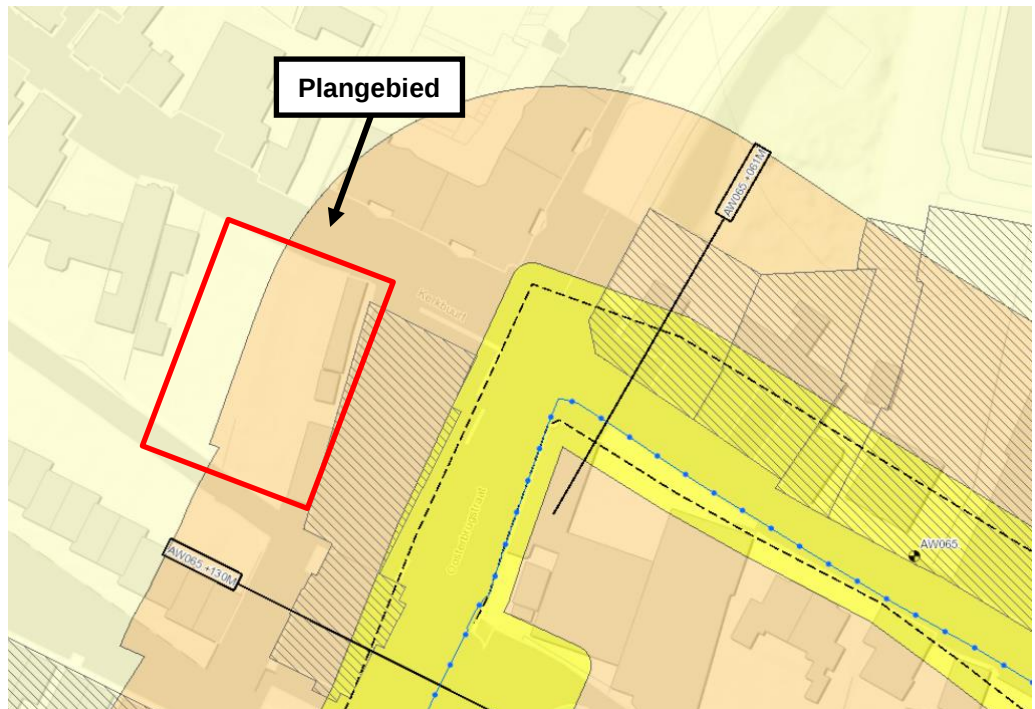
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen 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.

In de nabije omgeving van het bouwplan is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater kan afwateren, hierdoor kan niet aan het beleid van het waterschap worden voldaan, maar zal hemelwater gescheiden worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente Sliedrecht is besloten dat, evenals in de bestaande situatie, het hemelwater wordt afgevoerd via het bestaande (gescheiden) rioolstelsel van de gemeente Sliedrecht. Vuil water wordt tevens afgevoerd via het bestaande gescheiden rioolstelsel van de gemeente Sliedrecht. De DWA en de HWA van het achterterrein zullen worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel in de Gantelweg. De HWA van het gebouw zelf zal worden aangesloten op de riolering in de Kerkbuurt. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Primaire waterkering

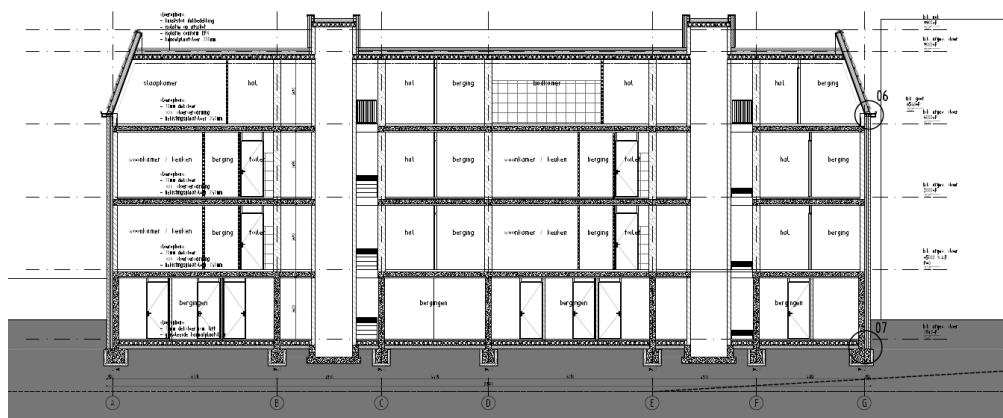
In het verleden vormde de Kerkbuurt de primaire waterkering van Sliedrecht. Inmiddels is deze echter verlegd, waarmee het plangebied thans binnendijs ligt. Door het verleggen van de waterkering ligt het plangebied thans deels binnen de beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering. Binnen de beschermingszone van een waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet 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 ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. De nieuwbouw van het appartementencomplex valt deels binnen de beschermingszone.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger Waterkeringen

Ter bescherming van de primaire waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. In de onderstaande doorsnedetekening is aangegeven hoe de bebouwing zich verhoudt tot het bestaande maaiveld en het Pvvr. Het plangebied valt deels binnen leggerprofiel AW065.+061 m. Voor de toekomstbestendigheid van de waterkering mag het appartementencomplex het Pvvr niet doorsnijden, met uitzondering van de palen van een paalfundatie. Het dwarsprofiel is toegevoegd in de bijlage van de toelichting (als bijlage bij de overlegreactie van het Waterschap Rivierenland).

In de onderstaande doorsnedetekening van het appartementencomplex is aangegeven hoe de bebouwing zich verhoudt tot het bestaande maaiveld en het Pvvr. De doorsnedetekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 13: Doorsnedetekening appartementencomplex

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap Rivierenland vereist. Bij het verkrijgen van een watervergunning kunnen nadere technische eisen aan het plan worden gesteld.

Grondwaterbeschermingszone

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de nieuwbouw dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Vanaf 1 januari 2017 gaat de nieuwe Wet natuurbescherming in. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt behoudens het Groene Hart geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het NNN (Natuurnetwerk Nederland).

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Waardenburg een Quick scan beschermde soorten uitgevoerd (beperkt bodemonderzoek). Bureau Waardenburg heeft in 2012 een Quick scan opgesteld voor een eerdere versie van het plan (12-311/12.02386/DirSt). Omdat de gegevens over natuurwaarden inmiddels gedateerd zijn, zijn op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 18-8-2016) en bronnenonderzoek de effecten van deze ingreep opnieuw beoordeeld. Omdat de bouw in 2017 voorzien is, is getoetst aan de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking treedt.

Middels de Quickscan is onderzocht wat de invloed is van de werkzaamheden op de eventuele verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. De conclusie van het onderzoek luidt:

‘Door de ontwikkeling van de appartementen worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Bij de realisatie van het appartementen-complex dient wel invulling te worden gegeven aan de zorgplicht vanwege het mogelijk voorkomen van vogels in de periode half maart half augustus. Het plangebied heeft geen betekenis voor andere soorten die nu niet beschermd zijn en vanaf 1 januari 2017 wel.’

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits invulling wordt gegeven aan zorgplicht geen belemmeringen voor wat betreft ecologie.

5.7 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, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden

Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,9 – 1,0 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 – 25 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 20 – 21 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 – 14 µg pm^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In het Besluit Niet in Betekende Mate (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.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

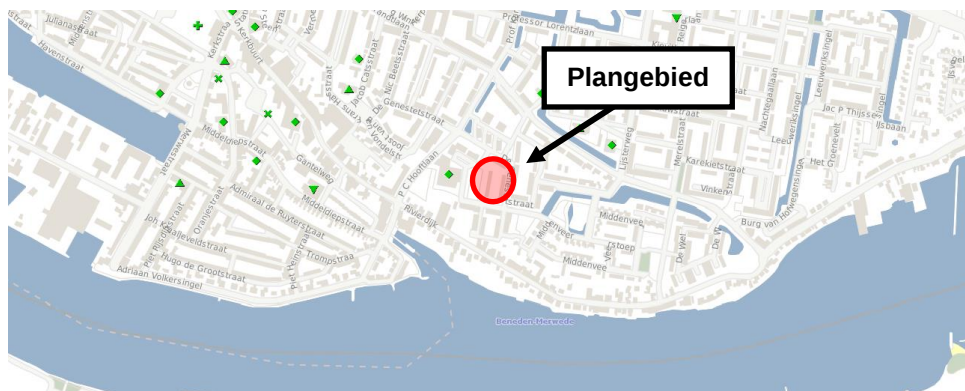
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 14: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegenet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum PR 10^{-6} per jaar contour ingevoerd. De PR^{-max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{-max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot, dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG.

Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A15 waarvan zeker is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A15 is gelegen op 998 meter van het plangebied en valt daarmee ruimschoots buiten groepsrisico (200 meter), de veiligheidszone voor het deel van de A15 ter hoogte van het plangebied (46 meter) en het PAG (30 meter). Het groepsrisico hoeft derhalve niet te worden bepaald en verantwoord. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Beneden Merwede. De Beneden Merwede wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplaafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn van de Beneden Merwede en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt. Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Sliedrecht ruim onder de 1500 per hectare, waardoor geen verantwoordingsplicht is.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de volgende partijen:

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft in een schriftelijke reactie (kenmerk: 201616522/399608) aangegeven twee opmerkingen te hebben op het gewijzigd bouwplan:

1. Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf een geactualiseerde berekening van de oppervlakte aan verharding op te nemen.
2. Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf op te nemen dat aan de voorwaarden van het waterschap met betrekking tot de primaire waterkering wordt voldaan.

Beide opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 5.5. Watertoets. De schriftelijke overlegreactie van het waterschap Rivierenland is toegevoegd in de bijlage.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft geen mondelinge dan wel schriftelijke reactie gegeven, waarmee kan worden gesteld dat de provincie Zuid-Holland instemt met het gewijzigde bouwplan.

7.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een projectbesluitprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Na de vooroverlegfase heeft de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 30 december 2016 tot en met 9 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op de ontwerp-omgevingsvergunning. In totaal zijn elf schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in een zienswijzenverslag.