




Van den Berg
ruimtelijke ordening

Behoort bij de beschikking van
burgemeester en wethouders 
nummer datum
2494073 3-09-2021
Mij bekend, de secretaris van
gemeente Sliedrecht 

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Gemeente Sliedrecht

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw woning Molendijk 5 te Sliedrecht

Juli 2021



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op het perceel Molendijk 5 te Sliedrecht een nieuwe woning te realiseren. In de bestaande situatie bevindt zich op deze locatie vervallen bebouwing. De voorgestelde nieuwe woning past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.



Bestaande situatie

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht hebben echter aangegeven dat zij in beginsel bereid zijn om ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning op de locatie af te wijken van het bestemmingsplan. Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woning, dient gemotiveerd te worden dat voldaan wordt aan goede ruimtelijke ordening. Daarom is voorliggende onderbouwing opgesteld.

1.2 Planbeschrijving en stedenbouwkundige inpassing

Het plan bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Molendijk 5 om vervolgens nieuw woning te realiseren. De woning wordt gebouwd tegen de woning op het adres Molendijk 7. Op de navolgende bladzijde is het bouwplan weergegeven.

Het bebouwingsbeeld van de woningen in de Molendijk is divers, zowel qua type als omvang van woningen. Woningen, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap, wisselen elkaar af met woningen die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. Ook de bebouwingsdiepte van de woningen verschilt per woning. Verder is opvallend dat de bebouwingsdichtheid van de straat hoog is, waardoor er geen doorzichten zijn naar het achterland.

De diepte van de voorgestelde woning verschilt niet wezenlijk met diverse reeds bestaande woning aan de Molendijk. Het voorgestelde volume van de nieuwe woning is daarom goed inpasbaar in het straatbeeld. De omvang van de woning sluit daarbij aan bij de bestaande woongebouwen van Molendijk 1a en 1. Weliswaar is de (goot)hoogte van de geplande woning groter dan de bestaande woning op Molendijk 7, maar de voorgestelde hoogte van de bebouwing past in het wisselde straatbeeld van de straat.

De Welstandscommissie heeft op 16 januari 2019 het bouwplan en heeft geoordeeld dat in beginsel in wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand en dat het bouwplan uitgewerkt kan worden voor de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.3 Projectlocatie

De locatie aan de Molendijk ligt centraal in het dorp Sliedrecht. De ligging van de locatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.

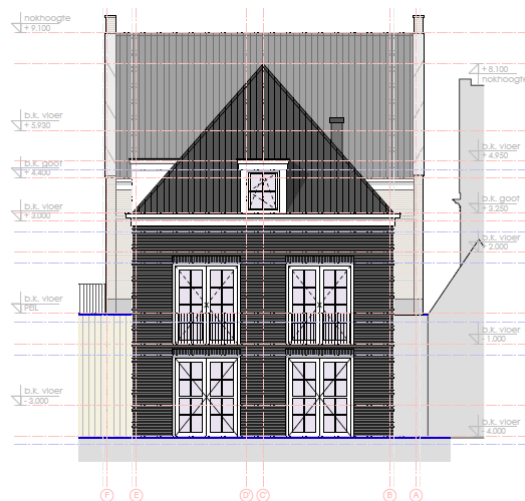
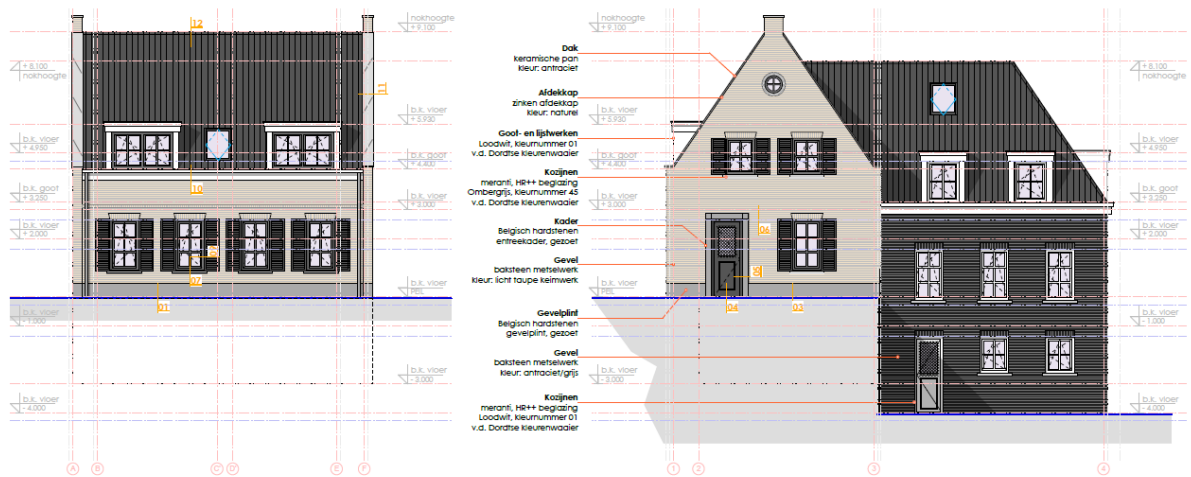
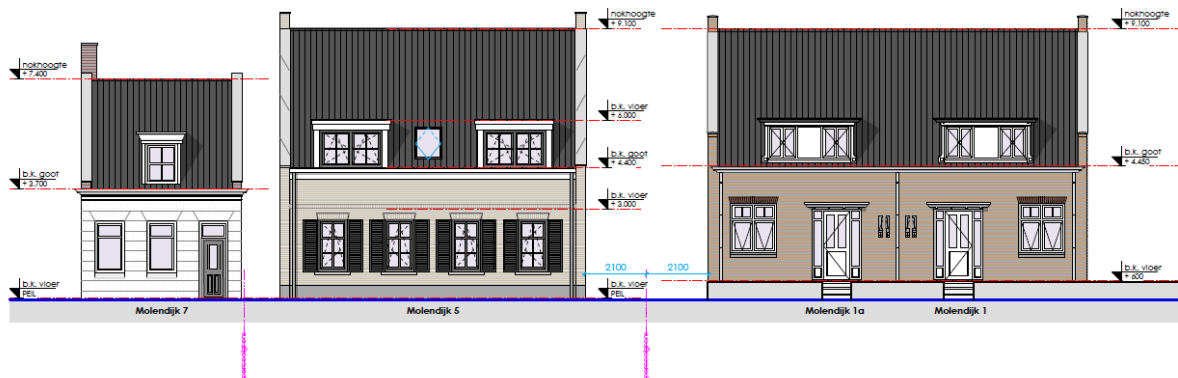


Ligging projectlocatie

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel Molendijk 5 geldt het bestemmingsplan “Woongebied 2016”, zoals dat op 26 januari 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Sliedrecht. Volgens het genoemde bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Wonen 1”, met een aangegeven bouwvlak.

Op grond van artikel 24.2.2 van de regels van het bestemmingsplan mag het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan, niet worden vergroot. Omdat het aangevraagde bouwplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning waardoor het aantal woningen toeneemt, is het aangevraagde bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.



Bouwplan



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Woongebied 2016"

1.5 Buitenplans afwijken

Op grond artikel 2,12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Er moet hierbij gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet zijn voorzien van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.6 Opzet van de onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten van de beoogde ontwikkeling. Ten slotte is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan verantwoord in het laatste hoofdstuk.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen bouw van een woning is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de bouw van 1 woning niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op de bouw van de geplande woning op Molendijk 5.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma

Ruimte en het programma Mobiliteit. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven wij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Volgens artikel 6.10 van de Omgevingsverordening stelt aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling de voorwaarde dat verantwoording moet worden afgelegd over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit paragraaf 2.1 van deze onderbouwing blijkt dat de Ladder voor duurzame verstedelijk in dit geval niet van toepassing is.

Een andere voorwaarde die de provinciale Omgevingsverordening stelt aan een stedelijke ontwikkeling is dat indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, gebruik dient te worden gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte. Omdat de locatie aan de Molendijk in bestaand stadsgebied ligt, is deze voorwaarde niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet in strijd is met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Gemeente Sliedrecht heeft op 4 juni 2013 de structuurvisie Sliedrecht 2020 vastgesteld. De gemeente presenteert in deze structuurvisie haar visie op de stedelijke ontwikkeling van Sliedrecht. Deze nieuwe structuurvisie Sliedrecht 2020 onderstreept de hoofdkeuzes die eerder al zijn vastgelegd in de structuurvisie 2006 en in het ambitiesdocument 'Sliedrecht 2010 en verder'. Deze hoofdkeuzes worden toegespitst op de actuele situatie en te voorziene trends en worden uitgewerkt in concrete beleidskeuzes en activiteiten/projecten in de komende 10 jaar.

Concreet gaat het hier om de volgende doelen:

- Stimulering van de zorg voor elkaar: de dingen samen met de mensen willen doen.
- Het zorgen voor het behouden van het dorpse karakter.
- De ontwikkeling van het centrum van Sliedrecht als verblijfsfunctie: een educatief en gezellig ontmoetingsgebied. De verschillende functies van de winkel- en verblijfsgebieden moeten opgewaardeerd en versterkt worden.
- De verdere ontwikkeling van de woonboulevard tot een attractief regionaal koopcentrum.
- Het accommoderen van industrieel innovatieve bedrijvigheid, gelieerd aan de Sliedrechtse (bagger)industrie (kennis en ontwikkeling).
- De stimulering van de innovatie op het gebied van de (voorzieningen van de) zorginstellingen.
- De specialisering van het onderwijs gericht op de innovatie van de zorg en industrie.

Sliedrecht wil in principe ruimte bieden aan uiteenlopende woonwensen van al haar inwoners, maar ziet wel graag dat het dorpse karakter blijft behouden. De hechte leefgemeenschappen en de dorpse uitstraling van grote delen van het oude Sliedrecht dragen hiertoe bij. Het is de ambitie van Sliedrecht om deze identiteit te behouden en te versterken waar dat noodzakelijk en mogelijk is. Het dorpse

karakter wordt mede gevormd door de karakteristieken van het historische dijklint. De karakteristieken van het historische dijklint worden bepaald door de variatie en kleinschaligheid van de bebouwing, de verspringende voorgevellijnen en de doorzichten naar de rivier en het achterland. Het optimaliseren van het bestaande gebied biedt kansen voor kwaliteitsversterking en het aantrekkelijk houden van de bestaande voorraad. Het huidige woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van 1.500 woningen in de periode 2010-2025.

Voorliggend plan voorziet in de sloop van leegstaande, verpauperde bebouwing. Vervolgens wordt op de vrijkomende locatie een nieuwe woning gebouwd. Verder is voldoende ruimte in het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de toevoeging van de geplande woning. Conclusie is daarom dat de voorgestelde past in het beleid van de structuurvisie.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

De gemeente Sliedrecht beschikt niet over een eigen archeologiebeleid of opgestelde waarden- en verwachtingenkaart. Daarom wordt in het kader van het aspect archeologie uitgegaan van de Cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland. Een uitsnede van deze kaart is hieronder weergegeven. Ter plaatse van de rode cirkel bevindt zich de projectlocatie.

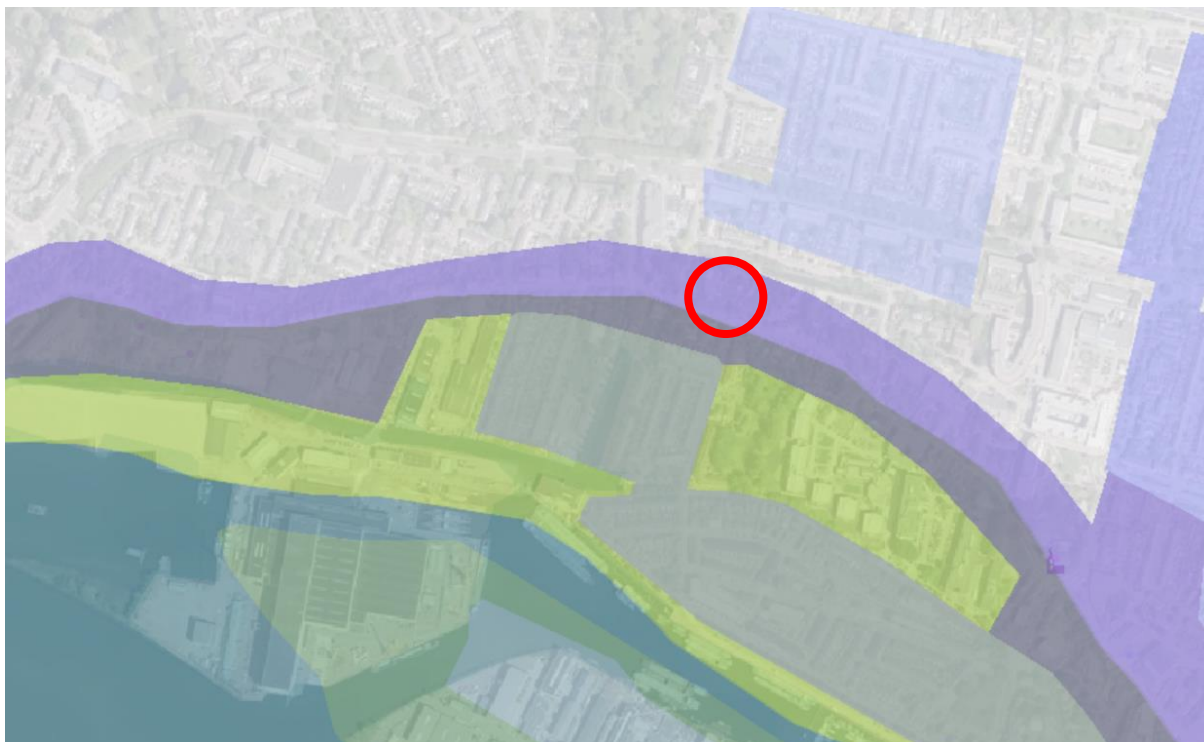


Uitsnede cultuur historische kaart provincie Zuid-Holland

Uit de Cultuurhistorische kaart blijkt dat op de locatie Molendijk 5 geen of een lage verwachting geldt voor archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Cultuurhistorie

Voor de projectlocatie is de Cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. De locatie Molendijk 5 is volgens deze atlas gelegen in een gebied met dijklinten in de periode tussen 1850-1940. Hiervoor geldt geen beschermingswaarde. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling behoeft geen rekening te worden gehouden met aantasting van cultuurhistorische waarden.



Uitsnede cultuur historische kaart provincie Zuid-Holland

3.3 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

De locatie Molendijk 5 te Sliedrecht bevindt zich binnen de geluidzone van de Deltalaan, waarvoor een snelheidsregime van 50 km/h geldt. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage d.d. 12 juli 2021, met nummer 2021037.G1. Dit rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, na toepassing van de aftrek conform artikel 110g Wgh, een geluidbelasting vanwege de Deltalaan in het peiljaar 2031 op de geprojecteerde gevoelige bestemming berekend is van ten hoogste 38 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai niet wordt overschreden.

Voorts is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht nader aandacht besteed aan het aspect geluid. Volgens de Kaart "Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)" is op de locatie van de te bouwen woning op gevolg van wegverkeer sprake van een geluidsbelasting van tussen de 55 en 60 dB. Op basis daarvan kan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden gekwalificeerd als "matig". Om deze reden is een berekening gemaakt van de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning om te bezien of in de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te behalen is.

Uit de berekening van Stijl Architectuur d.d. 11 januari 2021 blijkt dat de nieuw te bouwen woning aan de Molendijk 5 te Sliedrecht voldoet aan de eisen voor de minimale karakteristieke geluidwering als gesteld in het Bouwbesluit. Om aan deze eisen te kunnen voldoen, dienen de in dit rapport (of gelijk zijnde aan de in dit rapport) genoemde constructies te worden toegepast. Derhalve zal in de woning wat betreft geld sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De genoemde berekening is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de geplande woning op de locatie Molendijk 5 te Sliedrecht.

3.4 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Door Dordrecht Research B.V. in 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op bovengenoemde locatie. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in de notitie van Dordrecht Research d.d. 8 november 2019. Deze notitie is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

In het onderzoek zijn sterke verontreinigingen met lood en zink en lichte verontreinigingen met PAK, minerale olie en diverse andere zware metalen vastgesteld. Gelet op het historisch karakter van de bebouwing (historische dijkwoning) ligt dit verontreinigingsbeeld in de lijn van overige dijklocaties. De oorzaak van de verontreiniging ligt in het eeuwenlange gebruik van het terrein, toepassing van loodhoudende verven, loden leidingen, kolen etc. Verder specifiek onderzoek naar verspreiding van de verontreiniging heeft naar het oordeel van Dordrecht Research geen toegevoegde waarde. Op basis van het integrale karakter van de verontreiniging wordt geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging krachtens de Wet Bodembescherming.

De conform de NEN 5740+A1 gestelde hypothese voor uitvoering voor een verdachte locatie wordt geaccepteerd. Bij de ontwikkeling van bouwplannen dient de verontreinigingssituatie in acht te worden genomen. Gezien de voorgenomen nieuwbouw en eventueel hiermee gepaard gaande grondverzet dient ter verkrijging van toestemming voor uitvoering van een bodemsanering een zogenaamde BUS-melding te worden overlegd aan het bevoegd gezag. Deze BUS-melding is inmiddels ingediend.

Ten behoeve van de sanering wordt in het kader van de nieuwbouw een hoeveelheid van circa 50 m³ grond ontgraven in het huidige dijktafval. De grond wordt in tijdelijk depot gezet achter op het terrein. Daarna wordt de woning gerealiseerd. De grond uit het depot wordt herschikt onder de nieuwe afrit vanaf de dijk. De grond wordt daarna voorzien van een verharding (isolatie). De milieukundige begeleiding vindt plaats bij de kritische werkzaamheden.

Na uitvoering van de geplande bodemsanering vormt het aspect bodem geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van de woning. Gelet op de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek en de reeds ingediende BUS-melding kan omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.2c, worden verleend. De omgevingsvergunning treedt pas in werking als het bevoegd gezag heeft ingestemd met een BUS-melding dan wel een saneringsplan voor eveneens de sterke loodverontreiniging op het overige deel van het bouwperceel.

3.5 Luchtkwaliteit

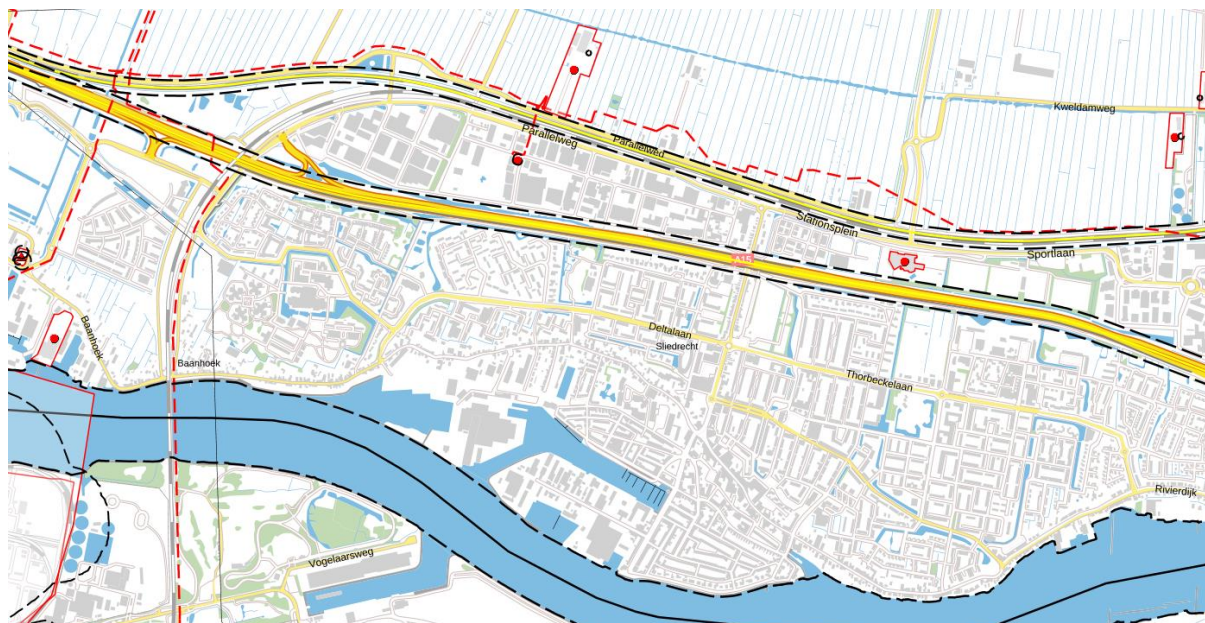
Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

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

Het gaat in dit geval om de toevoeging van slechts één woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



Uitsnede Risicokaart Nederland

Uit raadpleging van de Risicokaart Nederland blijkt dat in de omgeving van de projectlocatie diverse risicobronnen aanwezig zijn:

- De Rijksweg A15 waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd;
- De Betuwelijn ten noorden van Sliedrecht waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd;
- De aardgasleiding W-528-01;
- De binnenvaartroute corridor Rotterdam – Duitsland waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Gezien de afstand van de locatie Molendijk 5 tot bovengenoemde risicobronnen, ligt deze locatie niet binnen het invloedsgebied van deze bronnen. Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie in Sliedrecht zich eveneens niet binnen een risicoafstand ten opzichte van andere risicobronnen.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering voor de geplande woning op Molendijk 5.

3.7 Water

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Watercompensatie

Het Waterschap Rivierenland hanteert in het stedelijk gebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 500 m² aan verharding wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling neemt als gevolg van de geplande nieuwbouw de oppervlakteverharding met minder dan 500 m² toe. Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren.

Hemelwater

Het hemelwater van de te bouwen woning wordt afgevoerd via de bestaande watergang aan de Scheldelaan. Bij de bouw worden waar mogelijk niet uitlogende / gecoate materialen toegepast om diffuse verontreiniging te voorkomen.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuw te bouwen woningen wordt via een gescheiden stelsel aangeboden aan het gemeentelijke rioleringsstelsel (drukriolering). Voor het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het bestaande riool zal een vergunning bij de gemeente te worden aangevraagd. Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Digitale watertoets

Via www.dewatetoets.nl is voor het bouwplan op Molendijk 5 de Digitale Watertoets gedaan. Uit deze toets blijkt dat het waterschap positief adviseert over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

De resultaten van de Digitale Watertoets opgenomen in de bijlage van deze onderbouwing.

3.8 Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. Om deze reden heeft Cobra adviseurs b.v. op 28 mei 2019 een quickscan natuur uitgevoerd bij het projectgebied Molendijk 5 in Sliedrecht. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Cobra d.d. 8 juli 2019 met referentienummer 302498. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Resultaten

De resultaten van de uitgevoerde quick scan kunnen als volgt worden samengevat.

Beschermde soorten

- *Vogels*
In het gebied zijn algemeen voorkomende tuinvogels aanwezig of deze worden verwacht, waaronder kauw, ekster, houtduif, merel en verschillende soorten kleine zangvogels. Alle vogels zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (Wnb).
- *Europees beschermde soorten*
Er worden vleermuizen in het gebied verwacht, waaronder gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Vleermuizen zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en staan daarom ook op de lijst van Europees beschermde diersoorten en zijn daarmee strikt beschermd.
- *Nationaal beschermde soorten*
Er worden geen planten of dieren verwacht die zijn opgenomen in de lijst van nationaal beschermde soorten.
- *Vaste rust- en verblijfplaatsen*
Er zijn mogelijk nesten van merel aanwezig in tuinbeplantingen. Nesten van deze soort zijn niet jaarrond beschermd, maar zijn wel beschermd zolang het nest in gebruik is. Er worden geen jaarrond beschermde nesten van huismus en/of gierzwaluw of andere vogelnesten verwacht. Wel is het pand op bepaalde plekken geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Hiernaar zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om te bepalen of vleermuizen hier daadwerkelijk gebruik van maken. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd.

Vervolg

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft Cobra adviseurs b.v. een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er gewone dwergvleermuizen voorkomen in de nabijheid van het pand. Er is echter in het betreffende pand geen sprake van zomer- en/of paarverblijfplaatsen van vleermuizen. Andere typen verblijfplaatsen en functies voor vleermuizen heeft Cobra Adviseurs b.v. al kunnen uitsluiten tijdens onze eerdere quickscan. Vleermuizen vormen dus geen belemmeringen voor de sloop van het pand. In het kader van vleermuizen en de Wet natuurbescherming zijn voor de sloop van het pand dan ook geen vervolgstappen noodzakelijk. De rapportage is van het vleermuizenonderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Verder zal rekening worden met eventueel aanwezige vogelnesten door te werken buiten het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullende nestcontroles uit te voeren

Houtopstanden

Er zijn geen houtopstanden in het onderzoeksgebied aanwezig. Vervolgstappen in dit kader zijn dan ook niet nodig.

Gebiedsbescherming

Inleiding

Verder is in het kader van de gebiedsbescherming bezien of de bouw en het gebruik van de woning leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Realisatiefase

Op 1 juli 2021 is de wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) in werking getreden. Met deze wijziging worden bepaalde activiteiten van de bouwsector vrijgesteld van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Deze vrijstellingen zijn als volgt:

- het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;
- het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

De bovengenoemde wetswijziging heeft tot gevolg dat voor de realisatiefase van een project geen vergunningsplicht meer geldt. Derhalve hoeft voor de realisatiefase voor het vernieuwen van de woning op Winterdijk 36 te Sprang-Capelle geen stikstofberekening te worden gemaakt.

Gebruiksfase

Voor het gebruik van de nieuwe woning is met toepassing van de AERIUS Calculator 2020 de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Deze AERIUS-berekening is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd/

In de berekening is ten aanzien van het gebruik van de woning alleen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de woning, aangezien de woning gasloos wordt gebouwd. De verkeersaantrekkende is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Volgens deze publicatie genereert een vrijstaande woning

in de rest van de bebouwde gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per dag. In de berekening is rekening gehouden met 10 verkeersbewegingen per dag voor de te bouwen woning.

Het verkeer is gemodelleerd totdat het opgaat in het heersend verkeersbeeld. Dit betekent dat 50% van het verkeer van en naar de nieuwe woning in oostelijke richting via de Grevelingenlaan en de Deltalaan rijdt naar de rotonde op de Stationslaan, alwaar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. De andere helft van het verkeer rijdt in westelijke richting via de Grevelingenlaan, de Deltalaan en Craijensteijn naar de Parallelweg. Op de Parallelweg gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

Uit de stikstofberekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de woning op Molendijk 5 te Sliedrecht niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

3.9 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de bouwlocatie voor autoverkeer vindt plaats via de Molendijk.

Volgens de parkeernormennota van Sliedrecht 2016 dienen bij een vrijstaande woning 2,2 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Bij het bouwplan voor de woning op Molendijk 5 te Sliedrecht bevinden zich op het achtererf 2 parkeerplaatsen op het privéterrein. Deze plaatsen zijn bereikbaar via de Grevelingenlaan. Aan de voorzijde van de woning is ruimte voor ten minste 1 parkeerplaats, waar bezoekers kunnen parkeren.

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

De Molendijk is een bebouwingslint waar wonen en bedrijfsfunctie elkaar afwisselen. Er is sprake van een matige functiemenging. Om die reden kan het gebied volgens de VNG-Brochure worden gekwalificeerd als een gemengd gebied.

Op het perceel Molendijk 6 bevindt zich een bedrijfslocatie waar volgens het bestemmingsplan bedrijven zijn toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Voor bedrijven en voorzieningen in deze categorieën geldt in een gemengd gebied een richtafstand tussen 0 en 10 meter. Daarmee gaan dergelijke functies goed samen met woningbouw in gemengde gebieden. Verder wordt opgemerkt dat reeds bestaande woningen op een kortere afstand van de bedrijfslocatie staan dan. Deze bestaande

woningen zijn reeds maatgevend voor de bedrijfsvoering op de locatie Molendijk 6. De nieuwe woning levert geen extra belemmeringen voor deze bedrijfsvoering op.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig project.

3.11 Bezinning

In verband met de beoogde woning op Molendijk 5 is een bezonningsstudie gemaakt om te kunnen beoordelen of als gevolg van de nieuwe woning er sprake is van een onevenredige verslechtering van de bezinning van omliggende percelen. Deze bezonningsstudie is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

In de bezonningsstudie is een vergelijking gemaakt tussen de bezinning/schaduwwerking van de nieuw te bouwen woning en de maximale bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan de betreffende locatie. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe woning niet leidt tot onaanvaardbare verslechtering van de bezinning van de percelen in de nabijheid van de locatie van de nieuwe woning.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Sliedrecht geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het doorlopen van de vergunningsprocedure worden door middel van leges of op basis van een te sluiten anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder over een dergelijke vergunning vooroverleg dienen te plegen, in ieder geval met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Bijlage

Resultaten watertoets

Bijlagen (separaat)

Akoestisch onderzoek

Berekening geluidwering woning

Verkennend bodemonderzoek

Quickscan natuur

Vleermuizenonderzoek

AERIUS-berekening gebruiksfase

Bezonningsstudie



Waterschap
Rivierenland

datum 24-7-2019
dossiercode 20190724-9-21062

Standaard wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Bouw woning Molendijk 5 te Sliedrecht
Oppervlakte plangebied: 534
Adres: Molendijk 5, Sliedrecht
Gemeente: Sliedrecht
Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg Ruimtelijke Ordening

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m² per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m² bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Alleen in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Vervolg

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres: secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.