

1e Partiële herziening Baanhoek-West

Gemeente Sliedrecht



29 september 2008

1e Partiële herziening Baanhoek-West

Gemeente Sliedrecht

Document : J:\323\400\05\CAD\
Werknummer : 323.400.05
Datum : 29 september 2008

**KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam**

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	De bij het plan behorende stukken	1
1.3	De vigerende bestemmingsregeling	1
2.	Beschrijving van het plan	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bestaande bebouwing	3
2.3	Wonen	3
2.4	Voorzieningen	4
2.5	Verkeer	4
2.6	Water	5
2.7	Flora en fauna	5
2.8	Technische infrastructuur	6
2.9	Externe veiligheid	7
2.10	Geluid	7
2.11	Luchtkwaliteit	9
3.	Juridische toelichting	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Kaart en voorschriften	11
3.3	Artikelsgewijze toelichting	11
4.	Inspraak en overleg	15
4.1	Inspraak	15
4.2	Overleg	15
5.	Nota van wijzigingen	17

Bijlagen

1. Nota van beantwoording (inspraak en overleg ex artikel 10 Bro)
2. Verleende hogere waarde Wgh

Afzonderlijke bijlagen behorende bij dit plan

1. Geofox-Lexmond luchtkwaliteitsonderzoek plan Baanhoek-west te Sliedrecht, april 2008
2. Peutz, inventarisatie bestaande en geplande woningen Sliedrecht geluidszone, 28 maart 2007

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het bestemmingsplan "Baanhoek-West" is in 2003 door de provincie (gedeeltelijk) goedgekeurd. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de woningbouwlocatie "Baanhoek-West" ten westen van Sliedrecht aan de A15. De locatie is voornamelijk bestemd met de bestemming "Uit te werken woondoel-einden en bijbehorende voorzieningen". Nu er concrete plannen zijn voor de ontwikkeling van het gebied blijkt het bestemmingsplan niet meer geheel te voldoen en dient het bestemmingsplan aangepast te worden op een aantal aspecten. Deze aanpassingen zijn een gevolg van vernieuwde inzichten met betrekking tot parkeernormen, bouwhoogten en kwantitatieve aspecten. Gekozen is voor een partiële herziening van het bestemmingsplan.

De 1e partiële herziening voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van het woongebied Baanhoek-West ten westen van Sliedrecht op basis van vernieuwde inzichten.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een gedeeltelijke aanvulling/ herziening van de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan "Baanhoek-West". De onderdelen van het bestemmingsplan "Baanhoek-West" welke niet worden herzien blijven onderdeel uit maken van het plan.

1.3 De vigerende bestemmingsregeling

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Baanhoek-West" van toepassing. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten in juni 2003.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Baanhoek-West uit 2003 is de hoofdopzet van de wijk bepaald. Deze hoofdopzet blijft ook na de 1^e partiële herziening in stand. Hieronder is beschreven op welke onderdelen een wijziging van het plan wenselijk is.

2.2 Bestaande bebouwing

Het bebouwingslint aan de Baanhoek vormt de bestaande bebouwing in het plangebied. Deze bestaande bebouwing is in het plan opgenomen. Overigens zijn een aantal percelen buiten de goedkeuring door gedeputeerde staten gehouden. Hierna worden deze percelen omschreven zoals ze in dit plan zijn opgenomen.

Het plan voorziet in de splitsing van de bestaande woning in twee woningen op het perceel Baanhoek 411. Voor het perceel Baanhoek 479 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonbestemming en bedrijvenbestemming op termijn te wijzigen in uitsluitend een woonbestemming. Op het perceel Baanhoek 489 zal de bestaande, overigens niet meer bewoonde, boerderij met schuur vervangen worden door vijf woningen onder één kap. De bebouwing zal het uiterlijk van een karakteristieke woonboerderij krijgen. Het plan voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van een garage op het achtererf van het perceel Baanhoek 353. Op het perceel tussen Baanhoek 471 en 479 wordt een opslagloods ten behoeve van hobbymatige doeleinden, zoals het stallen van een boot, mogelijk gemaakt.

2.3 Wonen

In het plan wordt uitgegaan van een woningbouwcapaciteit van maximaal 1050 woningen. In de huidige plannen vindt een realisatie van 950 woningen plaats. Deze woningen bestaan uit eengezinswoningen in rijen, meergezinswoningen, vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen. Daarnaast wordt er de mogelijkheid geboden voor het bouwen op kavels in de vrije sector. Van de 950 te bouwen woningen zal 30% uit gestapelde woningbouw bestaan. Het percentage sociale huur-/koopwoningen is verminderd van 30% naar 27%. Hiermee stijgt het aantal woningen in de vrije sector. De vermindering van het aantal woningen in de sociale sector wordt elders in het dorp gecompenseerd. De woningdifferentiatie voor het plangebied is gebaseerd op de regionale woningbehoefte zoals neergelegd in het Vinex-bouwscenario Drechtsteden. Daarbij wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke doorstroming voor een adequate woningverdeling. Naast deze behoefte en doorstroming spelen planeconomische motieven een rol bij het bepalen van een differentiatie. Voor Baanhoek-West is gekozen voor de volgende differentiatie.

Woningcategorie	Omschrijving	Woningtype	Percentage
Sociaal huur	Laagbouw	Rijwoningen	15 %
Sociaal koop	Stapeling	Meergezinswoningen	5 %
Sociaal huur	Stapeling	Meergezinswoningen	7 %
Vrije sector	Laagbouw	Rijwoningen	31 %
Vrije sector	Laagbouw	Vrijstaand, 2-onder-1-kap	20 %
Vrije sector	Vrije kavel		5 %

Vrije sector	Stapeling	Appartementen	17 %
Totaal			100%

In de zone langs de dijk in het deelgebied “De Weide” wordt een verkaveling toegepast welke wordt gebaseerd op de structuur van het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de polder. Binnen de zone worden hoofdzakelijk eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap gerealiseerd. Dit betekent dat incidenteel bebouwing met een andere bouwhoogte kan voorkomen.

Ten behoeve van het realiseren van het woningbouwprogramma worden twee clusters met woningen in de landelijke zone mogelijk gemaakt. De karakteristiek van de landelijke zone dient ondanks de bouw van de woningen behouden te blijven. Hierbij gaat het voornamelijk om de kenmerkende openheid van het landelijke gebied. Omdat deze woningen binnen de 55 dB(A)-contour van het industrieterrein Oosteind vallen dienen deze woningen tenminste één gevel te hebben waarvan de geluidsbelasting lager of gelijk is aan 50 dB(A).

Aan de oostzijde van het plangebied worden twee hoogteaccenten in de vorm van gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt. Eén hoogteaccent komt nabij het station te liggen, het andere hoogteaccent ligt in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Het hoogteaccent bestaat uit acht woonlagen.

2.4 Voorzieningen

Voor maatschappelijke doeleinden wordt 7.000 m² gereserveerd in plaats van 5.000 m². Onder maatschappelijke doeleinden vallen educatieve doeleinden (scholen), sportieve voorzieningen, sociale en culturele, medische en religieuze doeleinden. De verdere verdeling van de te gebruiken oppervlakten per maatschappelijke doeleinden zal op een later tijdstip worden bepaald. Hiermee wordt een doelmatige inpassing in het stedenbouwkundig plan gewaarborgd.

2.5 Verkeer

In het plan wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in het ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) in plaats van de gemiddelde parkeernorm van 1,35 parkeerplaats per woning. Het ASVV biedt namelijk een beter afwegingskader om in verschillende situaties te voorzien in de juiste parkeerbehoefte. Op basis van artikel I.2 van het bestemmingsplan kan aan dit nieuwe beleid medewerking worden verleend. Een parkeergelegenheid voor treinreizigers zal aan de westzijde van de spoordijk worden gerealiseerd. Verder zal het openbaar vervoer in Baanhoek-West worden verzorgd met buslijnen. In het plan zal ruimte worden gereserveerd voor een aparte busbaan voor de Hoogwaardige Openbaar Vervoer Drechtsteden. De routing van de buslijnen wordt nader ingepast in het plan.

Binnen Baanhoek-West zal een netwerk met langzaamverkeersroutes worden aangelegd. Één van deze routes zal van de Beneden Merwede, zuid-oosthoek van het plangebied, naar het noordwesten van het plangebied lopen (Merweroute). Aangezien de ligging en met name de punten waarop de route in/uit het plangebied loopt nog niet zeker is, is deze route niet meer in het plan opgenomen.

De auto-ontsluiting van de woongebieden zal via de gebiedsontsluiting plaats vinden. Op deze gebiedsontsluiting zullen de straten vanuit de woonwijken worden aangetakt. De gebiedsontsluiting ontsluit het

plangebied op vier punten: twee richting Sliedrecht aan de oostkant van de spoorbrug, één richting Oostpolder en één richting het bedrijventerrein Ketelhaven. Daarnaast zijn twee punten als hoofdontsluiting voor het autoverkeer aangewezen; één richting Sliedrecht ten oosten van de spoorbrug en één aansluiting op de Rijksweg A15. Deze gewijzigde ontsluiting wijkt enigszins af van het huidige plan. De plankaart is op dit onderdeel aangepast.

2.6 Water

In overleg met het waterschap is overeengekomen dat bij de uitwerking van het plan een watertoets zal plaats vinden. In dat kader wordt samen met het waterschap een waterhuishoudingsplan voor het plangebied opgesteld. Bij de uitwerking van de bestemmingen zal dit waterhuishoudingsplan als leidraad dienen. In dit kader is het wenselijk enige flexibiliteit te houden bij de aanleg van hoofdwatgangen. Daarom is in het bestemmingsplan uitsluitend de twee aansluitingen van de hoofdwatgang weergegeven. Hieruit is af te leiden dat de hoofdwatgang in het noordelijke gedeelte van het plangebied wordt gesitueerd.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan (wateradvies). De reactie van het waterschap vormde aanleiding het plan nog op enkele onderdelen aan te passen. Zie nota van beantwoording, opgenomen als bijlage bij dit plan.

2.7 Flora en fauna

Door Tauw bv is in juni 2004 een quickscan naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied Baanhoek-West uitgevoerd. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weiland. In de (directe) nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn aanwezig. Wel is er een gebied aanwezig dat in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is opgenomen, namelijk de Beneden Merwede. De voorgenomen ontwikkeling van Baanhoek-West zal niet leiden tot aantasting van de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van dit gebied.

De volgende soorten met een beschermde status als gevolg van de Flora- en faunawet zijn in het plangebied aanwezig:

- Flora: gewone dotterbloem en zwanebloem;
- Vogels: verschillende broedvogels;
- Zoogdieren: haas, mol, veldmuis, aardmuis, egel, huismuis, bosmuis, gewone bosspitsmuis, konijn, wezel, hermelijn, bunzing, evenals de dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger;
- Amfibieën: kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, middelste groene kikker en meerkikker;
- Vissen: kleine modderkruiper, bittervoorn.

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van bovenstaande beschermde soorten in het plangebied, omdat het hier in Nederland vrij algemene tot zeer algemene soorten betreft waarvoor in de nabije omgeving van het plangebied voldoende alternatieve leefgebieden voorhanden zijn.

Voor bovenstaande beschermde soorten is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

In juli 2004 heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de verblijfplaatsen van de laatvlieger of gewone dwergvleermuis, omdat in het plangebied een aantal te slopen gebouwen aanwezig is dat gebruikt kan worden als vaste verblijfplaats. Op basis van een vleermuisinventarisatie is gesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Er hoeft geen ontheffing van de gewone dwergvleermuis of laatvlieger te worden verkregen.

In het plangebied is het aannemelijk dat de Heikikker aanwezig is. Deze soort geniet het zwaarst mogelijke beschermingsregime binnen de Flora- en faunawet. Uit onderzoek, dat door Tauw bv in april 2006 is uitgevoerd, is voortgekomen dat binnen Baanhoek-West de aanwezige deelpopulatie Heikikkers een geschatte omvang van circa 500 individuen heeft. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt er vanuit gegaan dat er verstoringen zullen plaatsvinden, waardoor een ontheffing ingevolgde de Flora- en faunawet artikel 75 voor de Heikikker moet worden verkregen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft op 8 mei 2006 een ontheffing verleend voor het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; het beschadigen, vernielen, uithalen, weg nemen of verstoren van nesten, holen of ander voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen en het uitvoeren en onder zich hebben van de heikikker (*Rana arvalis*), bittervoorn (*Rhodeus sericeus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*). De ontheffing heeft een tijdvak van 8 mei 2006 tot en met 7 mei 2011. Aan de ontheffing zijn diverse voorwaarden verbonden waaraan bij de ontwikkeling van Baanhoek-West voldaan moet worden.

2.8 Technische infrastructuur

Hoogspanningsverbinding

Door het plangebied loopt de 380 kV hoogspanningsverbinding Crayestein – Krimpen. In verband met aangekondigde wetgeving op het gebied van veiligheid in verband met hoogspanningsverbindingen heeft de gemeente een nader onderzoek laten uitvoeren. Voor het berekenen van de specifieke zonebreedte van de bovengrondse hoogspanningslijn in Baanhoek-West heeft KEMA een onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in het rapport van 5 december 2005.

Om mensen te beschermen tegen gezondheidseffecten van sterke elektrische en magnetische velden, heeft ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection) een advies uitgebracht over de maximaal toegestane stroomdichtheid in het lichaam. Voor bestaande situaties is het advies van ICNIRP, de maximale waarde voor de magnetische veldsterkte bedraagt 100 μT , maatgevend. Het advies van VROM met betrekking tot nieuwe situaties, is uit te gaan van 0,4 μT om alle risico's in te perken. De strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen de magnetische veldsterkte gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 μT is of in de toekomst kan worden, wordt de 'specifieke zone' genoemd. Omdat voor het plan Baanhoek-West reeds een bestemmingsplan vast ligt wordt uitgegaan van een bestaande situatie.

Voor de berekende situatie in Baanhoek-West met een belastingstroom van 1404 Ampère per circuit geldt dat een aantal nieuwbouwwoningen binnen de 0,4 μT -zone liggen. De specifieke zone bedraagt voor circuit zwart 125 meter en voor circuit wit 135 meter. In het plangebied Baanhoek-West bedraagt, bij de genoemde belastingstroom, de maximaal berekende waarde van de magnetische veldsterkte 4,5 μT . De locatie waar de geplande woningen zullen worden gebouwd voldoet aan het advies van ICNIRP. Het plan behoeft geen aanpassingen.

Aardgastransportleiding

In het gebied is een aardgastransportleiding gelegen. De ligging van een deel van de leiding in het zuidwesten van het plangebied zal gewijzigd worden. De gasleiding zal enkele meters verschoven worden. In de onderstaande tabel worden de leidinggegevens weergegeven.

Leidingnr.	Diameter [inch]	Ontwerpdruk [bar]	Diepteligging [m]	Staalsoort	Wanddikte [mm]	Beschouwde zone [m]
W-524-01	12	40	1,10	5L Grade B	7.14	100

Gasleiding

De gasleiding met een druk van 8 bar en een diameter van 168,3 mm is planologisch niet relevant. Voor een dergelijke leiding hoeft geen toetsingszone in acht te worden genomen. Om deze reden is de leiding uit het plan verwijderd.

Watertransportleiding

In het noorden van het plangebied ligt een watertransportleiding. Deze leiding zal worden vervangen en worden omgelegd. Tevens zal de transportleiding worden doorgetrokken. De toekomstige ligging van de leiding is op de kaart weergegeven.

2.9 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In dit besluit is opgenomen dat ten behoeve van de veiligheid van burgers een bepaalde afstand tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven aangehouden moet worden. In het besluit wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft de norm voor het PR (10^{-6} per jaar, de kans van 1 op een miljoen per jaar) voor categoriale inrichtingen vertaalt naar afstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor LPG-tankstations zijn dit afstanden rondom het LPG-vulpunt.

Aan Ketelweg 91 is een tankstation gelegen. Het tankstation zelf is niet in het plangebied gelegen, echter vallen de risicocontouren van het LPG-vulpunt binnen de plangrenzen. Het LPG-tankstation heeft een LPG-doorzet van maximaal 1000 m³ per jaar. De afstandseisen die bij deze doorzet horen zijn 45 m voor het plaatsgebonden risico en 150 m voor het groepsrisico. Dit houdt in dat binnen de contour van 45 m geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. Binnen het invloedsgebied met een straal van 150 m mogen geen personen worden toegevoegd.

Het bouwplan voor het realiseren van vijf woningen aan Baanhoek 489 is binnen de groepsrisicocontour van 150 m gelegen. De externe veiligheid is in het kader van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) afgewogen.

De ligging van de aardgastransportleiding is gewijzigd. Dit betekent dat ook de toetsingszone is verschoven. Voor de leiding geldt een toetsingsafstand van 30 m. Op dit moment wordt een nieuwe rekenmethode ontwikkeld waardoor de toetsingsafstanden kleiner kunnen worden. De nieuwe rekenmethode zal bin-

nenkort worden toegepast. Aangezien de nieuwe afstanden niet groter zullen worden heeft het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) geadviseerd voorlopig de huidige toetsingsafstand van 30 m aan te houden.

Naar aanleiding van een ingekomen zienswijzen van de Gasunie is nog overwogen of al rekening kan worden gehouden met de nieuwe normstelling. Gelet op het karakter van het plan (partiële herziening op niet structurele onderdelen) en het ontbreken van een definitieve wettelijke regeling is besloten geen nieuwe afweging te maken. Het vigerende bestemmingsplan voorzagt immers al in woningbouw; de voorliggende 1e partiële herziening brengt daar geen dusdanige wijziging in aan dat hierdoor een nieuwe afweging noodzakelijk zou worden.

2.10 Geluid

2.10.1 Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied ligt het industrieterrein 'De Staart' in de gemeente Dordrecht. Voor dit industrieterrein geldt een zonegrens voor Industrielawaai. Al geruime tijd vinden er overschrijdingen plaats van deze wettelijke grenswaarden rond het industrieterrein. Met als gevolg dat geen enkele nieuwe bedrijfsvestiging mogelijk is en wijziging van bestaande vergunningen bemoeilijkt wordt. Het vaststellen van een nieuwe zonegrens is een noodzakelijke oplossing voor deze situatie.

De vigerende zonegrens is op een aantal plekken te krap berekend en heeft enkele onverklaarbare inwaartse deuken. Op andere plekken is de contour juist ruimer vastgesteld dan nodig. Op basis van de milieuvergunning van de actuele situatie is een nieuwe berekening uitgevoerd voor de ligging van 50 dB(A)-geluidcontour. Deze actuele geluidcontour vormt in feite de juridische formalisering van de al bestaande geluidsbelasting.

Om te voorkomen dat bij de minste of geringste verandering op het industrieterrein niets meer mogelijk is, is het noodzakelijk een marge te creëren op de actuele contour. Door rekening te houden met enkele te voorzien nieuwe situaties, zoals een geringe uitbreiding bij enkele bedrijven en (beperkte) invulling van braakliggende kavels is de ligging van de contour berekend voor de toekomstige situatie van het industrieterrein.

De nieuwe zonegrens voor industrieterrein 'De Staart' is op de plankaart ingetekend. De zonegrens in het plangebied is richting het noorden verschoven. Overigens lopen de uiteinden van de zonegrens via de plangrens terug naar de ligging van de voormalige grens om aan te sluiten op de grenzen in de bestemmingsplannen van de aangrenzende gebieden. Hierdoor blijft er een sluitende zone bestaan.

Voor de geplande woningbouw in Baanhoek-West heeft deze gewijzigde geluidszone geen gevolgen. Bij het uitwerken van het plan kan gebruikt gemaakt worden van de door Gedeputeerde Staten verleende hogere waarden van het bestemmingsplan Baanhoek-West. In het onderzoek van Peutz (inventarisatie bestaande en geplande woningen Sliedrecht geluidszone, 28 maart 2007) is de actuele situatie onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder in het kort aangegeven.

Bestaande woningen

Uit de resultaten van het onderzoek van Peutz blijkt dat binnen de berekende 50 dB(A) etmaalwaardecontour ten gevolge van het industrieterrein 'De Staart' 139 woningen gelegen zijn met een geluidsbelasting van 51 tot en met 55 dB(A). Hiervan zijn 2 woningen opgenomen in het zonebewakingsmodel als saneringswoning met een MTG van 55 dB(A). De overige woningen zijn nog niet opgenomen in het zonebewakingsmodel.

Naast voornoemde woningen zijn nog 40 woningen binnen de 50 dB(A)-etmaalwaarde ten gevolge van 'De Staart' gelegen met een geluidsbelasting van 56 tot en met 60 dB(A). Hiervan zijn drie woningen opgenomen in het zonebewakingsmodel als saneringswoning met een MTG van 60dB(A). Voor de woning aan de Baanhoek 150 die niet is opgenomen in het zonebewakingsmodel, is een MTG verleend van 55 dB(A)

Bij de implementatie van de zonewijziging dient voor deze woningen een hogere waarde te worden aangevraagd. In de Bijlage van het onderzoeksverslag van Peutz is een overzicht gegeven van alle woningen waarvoor een hogere waarde dient te worden aangevraagd. Tevens is hierin de aan te vragen hogere waarde te vinden

Voor de woningen met een geluidsbelasting van 56 dB(A) en hoger is de geluidwering van gevels berekend met behulp van de berekende geluidsbelasting op de gevel getoetst of het binnenniveau van dB(A) voor de saneringswoningen en 35 dB(A) voor de overige woningen gewaarborgd blijft. Uit de resultaten hiervan volgt dat voor vrijwel alle woningen het binnenniveau gewaarborgd blijft. Uitsluitend voor woningen Baanhoek 389, 391, 405, 411, 437, 154 en 156 wordt het binnenniveau van 35 dB(A) voor een ruimte niet gewaarborgd.

Teneinde toch zekerheid te verkrijgen over de daadwerkelijke geluidwering van de gevels van voornoemde woningen zal deze middels geluidmetingen worden bepaald.

Ontwikkellocaties (bouwplannen)

Uit de resultaten van de beoordeling van de bouwplannen volgt dat voor het bouwplan Baanhoek 489 (5 nieuwe woningen) reeds hogere waarden zijn verleend. Voor 450 woningen in het pangebied zijn eveneens hogere waarden van 55 dB(A) verleend. Voor 304 woningen dient nog een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor vijf woningen bedraagt de berekende geluidsbelasting maximaal 56 dB(A) Voor deze woningen dient naast het aanvragen van een hogere waarde tevens te worden onderzocht of de geluidwering van de gevels voldoende is teneinde een binnenniveau van 35 dB(A) te kunnen waarborgen. De verleende hogere waarden Wet geluidhinder zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

2.10.2Wegverkeerslawaa

Eind 2006 is door Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer met de nadruk op de snelweg A15. Uit berekeningen blijkt dat de woningen behorende bij fase 1 gedurende de periode tussen de realisatie van fase 1 en de overige fasen (2, 3 en 4a) zonder maatregelen langs de A15, een ten hoogste geluidbelasting ondervinden van 54 dB(A) en op het schoolgebouw van ten hoogste 60 dB(A) ter plaatse van de noordgevel. Voor de woningen dient een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) te worden gewaarborgd middels geluidwerende voorzieningen. De noordgevel van de school dient "doof " te worden uitgevoerd.

Uit berekeningen voor het gehele plangebied blijkt dat ter plaatse van de eengezinswoningen middels variant 2 geen overschrijding plaatsvindt van de toegestane geluidbelasting van 50 dB(A) ten gevolge van de A15. Voor variant 1 vindt slechts een overschrijding op de topverdieping van enkele grondgebonden woningen plaats. Ter plaatse van de hoogteaccenten gesitueerd in het noorden van het plangebied, vindt grofweg vanaf bouwlaag 3 een overschrijding plaats. Ter plaatse van het hoogteaccent met 10 bouwlagen vindt vanaf bouwlaag 7 een overschrijding plaats tot 58 dB(A). Verder blijkt uit de berekeningen dat ter plaatse van het schoolgebouw middels variant 1 geen overschrijding plaatsvindt en voor variant 2 alleen op de gehele oostgevel tot een maximum van 54 dB(A).

Daar waar sprake is van een overschrijding van ten hoogste toegestane geluidbelasting van 50 dB(A) en het wettelijk maximum van 55 dB(A), zijn dove gevels of niet geluidgevoelige functies noodzakelijk.

2.11 Luchtkwaliteit

Door middel van een onderzoek van Geofox-Lexmond (luchtkwaliteitsonderzoek plan Baanhoek-west te Sliedrecht, april 2008) is de luchtkwaliteit ter hoogte van de planlocatie vastgesteld en getoetst aan de normen uit de "Wet luchtkwaliteit 2007". Hierbij is rekening gehouden met de autonome groei en ontwikkeling van het gebied en de nabij gelegen planontwikkeling Land van Matena te Papendrecht.

In 2006 doen zich overschrijdingen van de grenswaarde NO₂ voor. Dit is de uitgangssituatie zonder enige vorm van gerealiseerde planontwikkeling. In 2010 en daarna doen zich geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10 voor. Ook het aantal overschrijdingen van de 24-uurs grenswaarde ligt beneden de daarvoor geldende norm van 35.

De planontwikkeling resulteert na het modeljaar 2006 niet in overschrijdingen van de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied en omgeving. De planvorming voldoet derhalve aan de normering en regelgeving uit de "Wet luchtkwaliteit 2007".

Derhalve wordt op basis daarvan geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling Baanhoek-West te Sliedrecht

3 JURIDISCHE TOELICHTING

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in de kaart en in de voorschriften. Op de kaart zijn via een combinatie van letter, arcering en kleur de te onderscheiden bestemmingen aangegeven. De feitelijk inhoud van de diverse bestemmingen is in de voorschriften geregeld.

3.2 Kaart en voorschriften

Op de plankaart van het bestemmingsplan “Baanhoek-West” zijn meerdere wijzigingen aangebracht. De gehele plankaart is bij dit plan opgenomen waarop de wijzigingen zijn aangebracht.

Voor de in het plan voorkomende bestemmingen is grotendeels aangesloten bij de voorschriften uit het bestemmingsplan “Baanhoek-West”. Getracht is de voorschriften behorende bij de bestemmingen zoveel mogelijk in tact te laten. De onderdelen van de artikelen die gewijzigd zijn, zijn opgenomen in bijgevoegde nota van wijzigingen. In deze nota wordt aangegeven welke wijzigingen worden doorgevoerd. Alleen deze onderdelen maken deel uit van de 1e partiële herziening.

3.3 Artikelsgewijze toelichting

I

Ten gevolge van het industrielawaai van het industrieterrein heeft gedeputeerde staten voor 700 woningen hogere grenswaarden verleend tot 55 dB(A) in plaats van 65 dB(A).

II

Voor de risicocontour van het LPG-vulpunt geldt een bouwverbod van milieugevoelige objecten/functies waardoor de verblijving van het aantal personen binnen de contour toeneemt. Burgemeester en wethouders kunnen overigens wel vrijstelling van dit verbod verlenen wanneer voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

III

In het plan werd uitgegaan van 20% gestapelde woningen van de maximaal 1050 te bouwen woningen. Dit zou resulteren in de bouw van 210 woningen. In de overeenkomst met de ontwikkelaars van Baanhoek-West is een groter aantal gestapelde woningen opgenomen. Om te voldoen aan deze overeenkomst en de ontwikkelaars meer mogelijkheden te bieden wordt uitgegaan van 30% gestapelde woningbouw.

IV

Onder maatschappelijke doeleinden vallen meerdere diverse voorzieningen. In eerste instantie was per functie het maximaal te gebruiken oppervlakte bepaald. Voor educatieve doeleinden bedroeg deze ten hoogste 3.500 m², voor sportieve voorzieningen ten hoogste 500 m² en voor sociale en culturele, medische en religieuze doelen 1.000 m². Voor meer flexibiliteit en een betere inpassing in het plan is gekozen voor een maximaal te gebruiken terreinoppervlak van 7.000 m². De differentiatie per voorziening wordt op een later tijdstip in het proces bepaald.

V

Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen. In het plan werd uitgegaan van een parkeernorm van gemiddeld 1,35 parkeerplaats per woning. In de huidige plannen dient voor zowel woningen als andere functies te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom).

VI

Aangezien de hoofdinfrastructuur in het plangebied meerdere wijken ontsluit past de term “gebiedsontsluiting” beter dan “wijkontsluiting”. De op- en afrit van de A15, waarop de ontsluitingswegen van Baanhoek-West worden aangesloten is inmiddels gerealiseerd. In het oosten wordt de gebiedsontsluitingsweg aangesloten op de Parallelweg in plaats van op de weg Craijensteijn. Gezien het stedenbouwkundig plan voldoen de aangegeven ontsluitingspunten voor auto's niet meer en zijn daarom van de kaart verwijderd. In plaats van de rijbaan dient de weg van de buurtontsluitingswegen ten minste 5m en ten hoogste 8m te bedragen.

VII

De Merweroute wordt in het plan verwijderd. Wel wordt er een langzaamverkeersontsluiting in noordelijke en zuidelijke richting worden gerealiseerd.

VIII

In plaats van een tram zal een HOV-D buslijn het plangebied ontsluiten. HOV-D staat voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer Drechtsteden. Ter hoogte van de onderdoorgang van de HOV-D lijn onder de spoordijk is het station Baanhoek West geprojecteerd ter hoogte van de op de kaart aangegeven aanduiding “station”.

IX

Omdat de realisering van de watergang in het westen van het plangebied vervallen is, wordt deze uit het plan verwijderd.

X

In het woongebied mag indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, voor het benutten van bijzondere locaties en /of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties bebouwing van vier bouwlagen worden gebouwd. De randvoorwaarde van een grondoppervlakte van maximaal 1000m² wordt verwijderd.

XI

Voor de bouw van maximaal twee hoogteaccenten tot 8 lagen zijn twee aanduidingen op de kaart opgenomen.

XII

Om te kunnen voldoen aan het woningprogramma worden twee woningclusters in de landelijke zone mogelijk gemaakt.

XIII

De realisering van de hoofdwatertang is nog niet zeker en wordt daarom uit het plan verwijderd.

XIV

Aangezien de hoofdinfrastructuur in het plangebied meerdere wijken ontsluit past de term “gebiedsontsluiting” beter dan de term “wijkontsluiting”. Omdat binnen de bestemming “werkgelegenheidsdoeleinden” geen woningen zijn toegestaan, is het opnemen van de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin niet nodig.

XV

De Merweroute wordt in het plan verwijderd waardoor Lid A1 e vervalt.

XVI

Op het perceel tussen Baanhoek 471 en 479 wordt door middel van het toevoegen van een aanduiding een loods mogelijk gemaakt.

XVII

In het plan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Baanhoek 479. Wanneer de huidige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, zijn burgemeester en wethouder bevoegd de bestemming “woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden” te wijzigen in de bestemming “woondoeleinden”.

XVIII

De bestemming “horeca” vervalt. De aanwezige horecagelegenheid wordt via een aanduiding binnen de bestemming “Railverkeer” mogelijk gemaakt.

XIX

Omdat in het plangebied geen planologisch relevante riooltransportleiding voorkomt wordt de bestemming “Riooltransportleiding” en bijbehorende bepalingen uit het plan verwijderd. De aanwezige watertransportleiding wordt vervangen en doorgetrokken. Daarom wordt deze leiding in het plan opgenomen.

XX

Omdat het Waterschap Rivierenland nu het bevoegd gezag is in plaats van Hoogheemraadschap van Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden wordt deze vervangen.

XXI

Omdat de aanduiding “Ongelijkvloerse kruising” binnen de bestemming “Railverkeer” valt, wordt de dubbelbestemming in de bestemming “Railverkeer” geregeld in plaats van de bestemming “Verkeersdoeleinden en Wegverkeer”.

XXII

De bestemming “Railverkeer” vormt de hoofdbestemming. Binnen de bestemming “Railverkeer” worden ter plaatse van de aanduiding “Ongelijkvloerse kruising” de bestemmingen “Verkeersdoeleinden en Wegverkeer” mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding “horeca” wordt een horecagelegenheid mogelijk gemaakt. De bouwbepalingen uit de voormalige bestemming “horeca” worden voor de aanduiding “horeca” binnen de bestemming “Railverkeer” overgenomen.

XXIII

Op verzoek van het waterschap wordt de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)- aangevuld op de volgende punten:

- het waterhuishoudingsplan wordt maatgevend voor het de waterhuishouding binnen het plangebied;
- voor het deelgebied 'de Weide' wordt bepaald dat bebouwing dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals gesteld door de dijkbeheerder, Waterschap Rivierenland".
- hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden vervangen door "Waterschap Rivierenland".

XXIV

Voor het overige zijn enkele ondergeschikte aanpassingen verricht zoals gewijzigde nummering of andere redactie van de voorschriften.

4 INSPRAAK EN OVERLEG

4.1 Inspraak

Het bestemmingsplan “1e Partiële herziening Baanhoek-West” is onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening. Voor de resultaten van de inspraak wordt verwezen naar bijlage 1 Nota van beantwoording.

4.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) is de herziening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Gemeente Dordrecht;
3. Gemeente Papendrecht;
4. Milieudienst Zuid-Holland Zuid;
5. VROM Inspectie, Regio Zuid-West;
6. Gasunie West;
7. Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
8. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
9. Waterschap Rivierenland;
10. ASVZ Groep;
11. OASEN N.V.;
12. KPN Carrier Services.

Van de instantie genoemd onder 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11 is een reactie ontvangen. In bijlage 1 zijn alle inhoudelijke reacties samengevat en beantwoord. De originele overlegreacties zijn achterin de bijlage toegevoegd.

5. NOTA VAN WIJZIGINGEN

De voorschriften van het bestemmingsplan “Baanhoek-West”, vastgesteld door de gemeente op 3 maart 2003 worden als volgt gewijzigd.

Artikel	Lid		Wijziging	
Artikel II.3 Bijzondere bebouwingsgrenzen	Lid III	3	“65” wordt vervangen door: 55	I
			Aan Artikel II.3 wordt toegevoegd: Lid V. <u>Toetsingzones LPG-vulpunt</u> 1. Onverminderd het bepaalde in paragraaf IV van deze voorschriften mogen in de gebieden gelegen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding “Risicocontour LPG GR (150 meter)” en het bijbehorende vulpunt LPG geen milieugevoelige objecten/functionies, zoals woningen en gebouwen of terreinen waar arbeid wordt verricht, worden gerealiseerd. 2. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid V.1 voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functionies, zoals woningen, gebouwen of terreinen waar arbeid wordt verricht, binnen de zone gelegen tussen de op de kaart gegeven aanduidingen “Invloedsgebied LPG GR (150 meter gemeten vanuit het vulpunt)” en “Risicocontour LPG PR 10^{-6} (45 meter)” op voorwaarde, dat het aantal personen dat gedurende langere tijd binnen die zone verblijft per hectare (gerelateerd aan het gebied dat is gelegen tussen de Risicocontour PR 10^{-5} en het invloedsgebied LPG GR) niet meer bedraagt dan 7. In dit aantal is uitgegaan van de situatie dat binnen de Risicocontour PR 10^{-5} (25 meter uit het vulpunt en 15 meter uit de ondergrondse tank) bebouwing aanwezig is. Bij het verlenen van deze vrijstelling zullen de bestaande situatie, technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen en veiligheidsaspecten in de afweging worden betrokken, mede in relatie tot het Besluit externe veiligheid van inrichtingen. Bij het verlenen van de vrijstelling zal mede worden gelet op een uit oogpunt van veiligheid zo gunstig mogelijke situering van de te realiseren functie of het te realiseren object. Alvorens deze vrijstelling te verlenen kan door burgemeester en wethouders over een en ander advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied.	II
Artikel III.1 Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voor-	Lid AII b	1a	“20%” wordt vervangen door: 30%.	III
		4a	“5.000 m ² ” wordt vervangen door: 7.000 m ²	IV
		4b	“Bij de realisering dient de onderstaande differentiatie te worden aangehouden” wordt vervangen door: onder	

zieningen -UW(bv)-,			maatschappelijke doeleinden wordt verstaan	
		4b1	"ten hoogste 3.500 m ² " wordt verwijderd	
		4b2	"ten hoogste 500 m ² " wordt verwijderd	
		4b3	"ten hoogste 1.000 m ² " wordt verwijderd	
		5d	toegevoegd wordt de zinsnede "met dien verstande dat het "waterhuishouding" waarmee het waterschap heeft ingestemd maatgevend is.	XXIII
		6a	In de eerste volzin wordt "1,35 parkeerplaats per woning zal worden gerealiseerd" vervangen door: "de parkeernormen volgens het ASVV "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek 2004, worden aangehouden." In tweede alinea, eerst volzin wordt "1,8" vervangen door: 2,0	V
		6b	"de volgende richtlijnen dienen te worden aangehouden: bij kantoorvoorzieningen en/of praktijkruimten (verspreide locaties) 1pp/60m ² b.v.o.; 1. bij bedrijfsvestigingen 1 pp/100 m ² ; 2. bij maatschappelijke voorzieningen 1pp/50 m ² b.v.o; 3. bij detailhandels-, dienstverlenende, horeca- en aanverwante voorzieningen: 1pp/30 m ² b.v.o.." wordt vervangen door: "de parkeernormen volgens het ASVV "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek 2004, worden aangehouden."	
Lid All c	2a1	In de eerste volzin wordt "Wijkontsluiting" vervangen door: Gebiedsontsluiting In de derde volzin wordt "wijkontsluitingsweg" vervangen door: gebiedsontsluitingsweg De vierde volzin "Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzingen "Hoofdontsluitingspunt auto-verkeer", zal:" wordt vervangen door: Bij de ontsluiting van de wijk gelden de volgende uitgangspunten: Bij het eerste opsommingsteken wordt "wijkontsluitingsweg vervangen door: gebiedsontsluitingsweg Bij het eerste opsommingsteken wordt "nieuw te realiseren aansluiting op de" verwijderd Bij het tweede opsommingsteken wordt "wijkontsluitingsweg" vervangen door: gebiedsontsluitingsweg Bij het tweede opsommingsteken wordt "weg Craijensteijn" vervangen door: Parallelweg Bij het tweede opsommingsteken wordt "aan de westzijde van het plangebied een ruimtereservering plaatsvinden voor een ontsluitingsweg in westelijke richting" verwijderd		VI
	2a2	In de eerste volzin wordt "wijkontsluitingsweg" vervangen door: gebiedsontsluitingsweg In de eerste volzin wordt "ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzingen "Ontsluitingspunt (auto's)" verwijderd		

			In de eerste volzin wordt "rijbaan" vervangen door: weg	
		2b1	"Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Merweroute" zal in zuidelijke en noordelijke richting" wordt vervangen door "In zuidelijke en noordelijke richting zal"	VII
		2c2	"sneltram" wordt vervangen door "HOV-D (Hoogwaardig Openbaar Vervoer-Drechtsteden)"	VIII
		3b	"De watergang onder 1 is op de kaart, blad 2, nader aangegeven" wordt verwijderd. toegevoegd wordt de bepaling dat "op basis hiervan een waterhuishoudingsplan zal worden opgesteld waarmee het waterschap heeft ingestemd.	IX XXIII
		4a2	"Daarbij geldt dat de grondoppervlakte per object niet meer mag bedragen dan 1000 m ² " wordt verwijderd	X
		4a3	De volgende bepaling wordt toegevoegd en vernummerd: 3. Binnen 25 meter vanaf de aanwijzing "Hoogteaccent" mag gestapelde woningbouw plaatsvinden bestaande uit acht woonlagen.	XI
		4a4	Tussen de woorden "realisering van" en "functies" wordt ingevoegd: twee woningclusters is toegestaan en	XII
		4c1	Na de tweede volzin wordt de zinsnede "en voldaan is aan de randvoorwaarden zoals gesteld vanuit de dijkbeheerder, Waterschap Rivierenland".	XXIII
	Lid AII	d1	"Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Hoofdwatgang" zal worden voorzien in een watergang met een minimale breedte van 10m. Daarnaast zal in het plangebied aanvullende waterberging worden gerealiseerd" wordt verwijderd	
		d2	Toegevoegd wordt sub 4 " voor de inrichting van het gebied dient een waterhuishoudingplan dient te worden opgesteld.	XIII
Artikel III.2 Uit te werken werkgelegenheidsdoeleinden -UB-	Lid A II	f1	"Wijkontsluiting" wordt vervangen door: "Gebiedsontsluiting"	XIV
	Lid A II	g1	"Wijkontsluiting" wordt vervangen door: "Gebiedsontsluiting"	
	Lid A II	3a	Het eerste gedachtestreepje "- de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;" wordt verwijderd.	
Artikel III.3 Woondoeleinden -W- Woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden -W+B(a)-	Lid A I	e	De volgende bepaling wordt verwijderd: e. Ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Merweroute" zijn de gronden bestemd voor fiets-/voetpaden eventueel met berm en bermsloten, als verbindingen tussen het nieuwe woongebied en de rivier, waarbij: - de totale breedte ten hoogste 10 m mag bedragen. - de breedte van het fiets-/voetpad ten minste 3 m zal en ten hoogste 5 m mag bedragen.	XV

	Lid BI	f	De volgende bepaling wordt toegevoegd: f. ter plaatse van de aanduiding "Opslagloods (OL)" tevens een opslagloods mag worden gebouwd voor hobbymatige opslag, zoals een boot, tot een hoogte van 5,5 m;	XVI
	Lid C		Toegevoegd wordt een nieuw lid, luidende: Lid C. <u>Wijzigingsbevoegdheid</u> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van de hoofdlijnen van beleid in dit artikel en indien de bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd, de bestemmingen "Woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden -W+B(a)-" (op de kaart aangegeven met de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid") te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden -W-" als bedoeld in dit artikel.	XVII
Artikel III.4 Horeca bedrijf, cafetaria -H(c)-			Het gehele artikel vervalt	XVIII
Artikel III. 5 Technische infrastructuur	aanhef		De bestemming "-Riooltransportleiding -Mn(tl)-" wordt verwijderd De bestemming "Watertransportleiding -Mn(w)-" wordt toegevoegd	XIX
		1c	"binnen de codering -Mn(tl)-: een (ondergrondse) riooltransportleiding;" wordt verwijderd	
	Lid A I	1d	De volgende bepaling wordt toegevoegd: "binnen de codering - Nm(w)-: een (ondergrondse) watertransportleiding.	
		2c	"bij de codering -Mn(tl)-: III.PM" wordt verwijderd	
	Lid B	a	"45 m" wordt vervangen door: "60 m"	
		b	In de volzin wordt "1c" verwijderd	
Artikel III.6 Primair waterkering -Mw-	Lid A II		In de tweede volzin wordt "Hoogheemraadschap Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden" vervangen door: Waterschap Rivierenland. Toegevoegd wordt de zinsnede "dat voor realisering van de primair waterkering overleg dient te worden gevoerd met Waterschap Rivierenland met betrekking tot de inrichting en de waterstaatkunde aspecten."	XX XXIII
Artikel III.7 Verkeersdoeleinden -V-, Wegverkeer -Vw-	Lid A I	c	De volzin "Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Ongelijkvloerse kruising" zijn de gronden mede bestemd voor de kruisende bestemming "Railverkeer". " wordt vervangen door: water en bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, oevers, bermen.	XXI
Artikel III.8 Railverkeer -Vr-	A I	c	De volgende bepaling wordt toegevoegd: Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Ongelijkvloerse kruising" zijn de gronden mede bestemd voor de kruisende bestemmingen "Verkeersdoeleinden" en "Wegverkeer".	XXII
		d	De volgende bepaling wordt toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding "horeca" voor een cafetariabedrijf met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid AII.	

		e	De volgende bepaling wordt toegevoerd: water en bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, oevers, bermen en overige bij het verkeer behorende voorzieningen.	
	A II		De volgende volzin wordt toegevoegd: De in lid A onder I sub d bedoelde bestemming heeft betrekking op het bestaande horecabedrijf onder de spoorbrug. Voor deze bestemming is het beleid gericht op handhaven van de bestaande horecafunctie, gelegen onder het spoorbaanviaduct.	
	B		De volgende zinsnede en bepalingen worden aan de eerste volzin toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "horeca" geldt dat ten dienste van de bestemming als bedoeld in lid I onder d: a. gebouwen mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak; b. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 3,5 m en de hoogte ten hoogste 5 m mag bedragen; c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 2,5 m mag bedragen; d. geen woning mag worden gebouwd.	
Artikel VI.3 Slotbepaling			"3 maart 2003" wordt verwijderd	XXIII

In de tekst zijn redactionele en taalkundige aanpassingen aangebracht (zoals vernummering) die inhoudelijk niet van belang zijn. De term hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden vervangen door "Waterschap Rivierenland".

De kaart van het bestemmingsplan “Baanhoek-West”, vastgesteld door de gemeente op 3 maart 2003 wordt als volgt gewijzigd.

Blad 1

1. In het noordoosten van het plangebied wordt een gedeelte van de bestemming “Uit te werken werkgelegenheidsdoeleinden -UB-“ vervangen door de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-“.
2. De aanduiding “Aansluiting hoofdwaterring” in het noordwesten van het plangebied wordt omgedraaid zodat de pijl richting de plangrens wijst.
3. De aanduiding “Ongelijkvloerse kruising” in het oosten van het plangebied nabij de hoogspanningsverbinding wordt vergroot en in noordelijke richting verschoven.
4. De ligging van de bestemming “aardgastransportleiding” wordt enigszins gewijzigd.
5. Op het perceel Baanhoek 489 wordt de bestemming “Woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden -W+B(a)-“ vervangen door de bestemming “Woondoeleinden -W-“. Het bouwplan wordt ingetekend en de aanduiding “Maximum aantal woningen (vijf)” wordt opgenomen.
6. Voor het perceel Baanhoek 479 wordt de aanduiding “Grens wijzigingsbevoegdheid” opgenomen.
7. Op het perceel Baanhoek 411 wordt het bouwplan ingetekend en de aanduiding “Maximum aantal woningen (twee)” opgenomen.
8. De bestemming “Horecabedrijf, cafetaria -H(c)-“ op het perceel in het zuidoosten van het plangebied wordt vervangen door de bestemming “Railverkeer -Vr-“ met een aanduiding “horeca (h)“.
9. De gasleiding met de aanduiding “gasleiding 12 bar 30” met bijbehorende toetsingszone wordt verwijderd.
10. De aardgastransportleiding met de aanduiding “NGU 12 bar 30” in het noorden van het plangebied wordt verwijderd.
11. De arcering van de bestemmingen “Verkeersdoeleinden”, “Wegverkeer”, “Railverkeer” worden aangepast.
12. De bestemming “Railverkeer -Vr-“ wordt in het noorden van het plangebied doorgetrokken.

13. De bestemming “Merweroute” in het zuidoosten van het plangebied wordt verwijderd.
14. De bestemming “Woondoeleinden” wordt ter plaatse van het perceel Baanhoek 497 in oostelijke richting verruimd.
15. De bestemming “Woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden” wordt ter plaatse van het perceel Baanhoek 479 in oostelijke richting verruimd.
16. De bestemming “Watertransportleiding –Mn(w)-“ wordt ter plaatse van de aan te leggen waterleiding opgenomen.
17. De “bebouwingsgrens erf” ter plaatse van het perceel Baanhoek 353 wordt gewijzigd, waardoor het erf bij de woning wordt vergroot.
18. De aanduiding “Opslagloods” wordt ter plaatse van het perceel naast Baanhoek 479 opgenomen.
19. De aanduiding “Toetsingszone aardgastransportleiding (volgens DURP)” wordt ter plaatse en ten zuiden van de aanduiding “Grens verwerking naast toekomst” gewijzigd en toegevoegd.

Blad 2

20. De aanwijzingen "Ontsluitingspunt (auto's)" worden verwijderd.
21. De aanwijzingen "Gebiedontsluitingsweg" wordt in het noordwesten van het plangebied doorgetrokken richting de westelijke plangrens.
22. In het noordoosten van het plangebied wordt een gedeelte van de aanwijzing "Werkgebied" vervangen door de aanwijzing "Deelgebied De Kring".
23. De aanwijzing "Merweroute" wordt verwijderd.
24. De aanwijzing "Station" wordt in noordelijke richting verlengd.
25. De aanwijzing "Hoofdontsluitingspunt autoverkeer" in het westen van het plangebied wordt verwijderd.
26. De aanwijzing "Zonegrens industrieterrein "De Staart"" wordt in noordelijke richting verschoven.
27. De aanwijzing "Watergang" wordt verwijderd.
28. De aanwijzing "Hoofdontsluitingspunt" autoverkeer wordt verwijderd.
29. De pijl van de aanduiding "Gebiedsontsluiting" in het noordoosten van het plangebied wordt niet afgebogen.
30. In het zuidwesten van het plangebied wordt de aanwijzing "55 dB(A)-contour industrielawaai Oosteind" toegevoegd.
31. In het zuidwesten wordt de aanwijzing "Risicocontour LPG-vulpunt" toegevoegd.
32. In het noordelijk gedeelte van het deelgebied "De Weide" nabij de spoordijk en ten westen van het op te richten station Baanhoek West wordt de aanduiding "Hoogteaccent" opgenomen.

Renvooi

33. De bestemming “Merweroute” wordt verwijderd.
34. De aanduiding “Grens wijzigingsbevoegdheid” wordt toegevoegd.
35. Bij de aanduiding “Toetsingszone” wordt het woord “aardgastransportleiding” toegevoegd.
36. Het woord “wijkontsluiting” wordt vervangen door: Gebiedsontsluiting.
37. De aanwijzing “Ontsluitingspunt (auto’s)” wordt verwijderd.
38. De aanduiding “Hoofdontsluitingspunt” autoverkeer wordt verwijderd.
39. De aanwijzing “Merweroute” wordt verwijderd.
40. De aanwijzing “Hoogwaardig Openbaar Vervoer – Drechtsteden” wordt toegevoegd.
41. De aanwijzing “Watergang” wordt verwijderd.
42. De aanwijzing “Aansluiting hoofdwatergang” wordt verplaatst naar de aanduidingen.
43. De aanwijzing “Risicocontour LPG-vulpunt” wordt toegevoegd
44. De aanwijzing “55 dB(A)-contour industrielawaai Oosteind” wordt toegevoegd.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering, gehouden op 29 september 2008,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage

Bijlage 1: Nota van Beantwoording

OVERLEGREACTIES

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bestluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro 1985) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Gemeente Dordrecht;
3. Gemeente Papendrecht;
4. Milieudienst Zuid-Holland Zuid;
5. VROM Inspectie, Regio Zuid-West;
6. Gasunie West;
7. Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
8. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
9. Waterschap Rivierenland;
10. ASVZ Groep;
11. OASEN N.V.;
12. KPN Carrier Services.

Van de instantie genoemd onder (1), 3, 5, 6, 9, 11 is een reactie ontvangen. De gemeente Dordrecht (2) heeft aangegeven geen opmerkingen over het voorontwerp-bestemmingsplan te hebben. In bijlage 1 zijn alle inhoudelijke reacties samengevat en beantwoord. De originele overlegreacties zijn achterin de bijlage toegevoegd.

OVERLEGREACTIES

	Instantie	Datum
1.	Gemeente Papendrecht	20 augustus 2007
2.	Gemeente Dordrecht	16 augustus 2007
3.	VROM Inspectie, Regio Zuid-West	10 augustus 2007
4.	Gasunie	2 augustus 2007
5.	Waterschap Rivierenland	27 juli 2007
6.	OASEN	13 augustus 2007
7.	PPC	7 december 2007

1. Gemeente Papendrecht 20 augustus 2007

Samenvatting

- a) Op de plankaart ontbreekt ter plaatse van het perceel Baanhoek 489 de aanduiding 'Toetsingszone aardgastransportleiding'. Door de nieuwe rekenmethode zal de toetsingsafstand van 30 m waarschijnlijk kleiner kunnen waardoor deze het bebouwingsvlak Baanhoek 489 niet zal doorsnijden.
- b) Op de plankaart is aan de noordzijde van Baanhoek 489 de aanduiding 'Maximum aantal woningen (3)' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding mogen geen woningen worden gebouwd. Verzocht wordt de aanduiding te schrappen.
- c) In de toelichting wordt aangegeven dat de externe veiligheid ten gevolge van het LPG-station voor het bouwplan van 5 woningen aan Baanhoek 489 in een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO is afgewogen. De onderbouwing van de afweging en uitkomst hiervan zijn niet in de tekst opgenomen. Verzocht wordt in het aan artikel II.3 toegevoegde lid V op te nemen dat een verzoek vrijstelling ook ter advies zal worden voorgelegd aan het college van de gemeente Papendrecht.

Beantwoording

- a) De toetsingszone zal worden doorgetrokken. Voorlopig zal op de plankaart nog uitgegaan worden van de huidige toetsingsafstand van 30 m. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording van de overlegreactie van de Inspectie Ruimtelijke Ordening en de Gasunie.
- b) De aanduiding zal worden geschrapt. (Bouwplan gaat uit van 8 woningen. Voor 5 woningen is inmiddels een vrijstellingsprocedure doorlopen? Voor de overige 3 woningen nog niet? Graag een bevestiging of dit klopt)
- c) De verantwoording van het groepsrisico valt buiten het kader dit bestemmingsplan (het plan heeft hier een conserverend karakter). Het bestemmingsplan voorziet hier slechts in beheerregeling van een ontwikkeling die in het kader van de artikel 19 WRO procedure volledig is afgewogen. Zie ook de reactie van de PPC.

2. Gemeente Dordrecht
16 augustus 2007

Samenvatting

De gemeente heeft geen inhoudelijke opmerkingen. Wel wordt er op gewezen dat de te volgen hogere waarden procedure via de gemeente Dordrecht dient te lopen.

Beantwoording

Inmiddels is de procedure hogere waarden afgestemd met de gemeente Dordrecht.

3. VROM-Inspectie, Regio Zuid-West 10 augustus 2007

Samenvatting

- a) Met betrekking tot de hoge druk aardgastransportleiding in het plangebied wordt verzocht, rekening te houden met de circulaire 1984 en daarnaast ook rekening te houden met de nieuwe inzichten en te be-
zien wat de nieuwe rekenmethodiek zou betekenen.
- b) Verzocht wordt in de voorschriften een zakelijk rechtstrook op te nemen.
- c) Het is onduidelijk of de doorzet van het LPG-station is vastgelegd in de milieuvergunning. Verzocht wordt de doorzet in de milieuvergunning te beperken.
- d) Gemeld wordt dat sinds juli 2007 een nieuwe Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen in werking is getreden. De afstanden voor LPG-tankstations ($< 1000 \text{ m}^3$) tot kwetsbare objecten is hierin teruggebracht tot 25 m.
- e) Voor de verantwoording groepsrisico in verband met de bouw van 5 woningen aan de Baanhoek wordt verwezen naar een eerder gevoerde vrijstellingsprocedure ex art. 19 WRO. Verzocht wordt de verantwoording groepsrisico ook op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan.
- f) Met betrekking tot externe veiligheid wordt uitsluitend ingegaan op het LPG-tankstation. Over het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijksweg A15 zullen in de verdere uitwerking van het plan de gevolgen voor externe veiligheid inzichtelijk dienen te worden gemaakt. Dit kan met behulp van het rekenpakket RBM II.
- g) Verzocht wordt om bij de geprojecteerd ontwikkelingen rekening te houden met de reserveringsruimte langs rijksweg A15. Hierbij wordt verwezen naar de Nota Mobiliteit en de provinciale Regels voor Ruimte, waarin langs rijkswegen een bebouwingsvrije zone van 50 meter wordt gehandhaafd.
- h) Verzocht wordt duidelijk te maken wat de effecten zijn op de verkeersstromen op en bij de aansluiting op rijksweg A15. tevens dient aandacht te worden geschonken aan verkeersveiligheid.
- i) Verzocht wordt de bestemming "Mn(tg)" bij de ondergrondse elektriciteitsleiding langs de spoordijk te wijzigen in "Mn(te)".
- j) Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, hebben aanleiding gezien om opmerkingen over het voorontwerpplan te maken.

Beantwoording

- a) de plantoelichting is aangepast op basis van de laatste inzichten.
- b) De zakelijke rechtstrook is in het plan afdoende geregeld door de dubbelbestemming van artikel III.5.

- c) In de milieuvergunning is de maximaal doorzet van het LPG-station vastgelegd (zie ook reactie van de PPC).
- d) De inmiddels van kracht geworden regeling zal worden overgenomen in het bestemmingsplan.
- e) De verantwoording van het groepsrisico valt buiten het kader dit bestemmingsplan (het plan heeft hier een conserverend karakter). Het bestemmingsplan voorziet hier slechts in beheerregeling van een ontwikkeling die in het kader van de artikel 19 WRO procedure volledig is afgewogen. (zie ook reactie van de PPC).
- f) Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de toelichting van het onderliggende bestemmingsplan "Baanhoek-West". Dit plan blijft ook na de herziening van kracht. In dat kader is het ook onderdeel externe veiligheid langs de rijkswegen afgewogen (uitvoering van het plan leidt niet tot overschrijding van het plaatsgebonden risico en ook de oriënterende waarde voor groepsrisico wordt niet overschreden).
Aangezien de voorliggende herziening geen wijziging in deze situatie brengt wordt een nieuw onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- g) Voor dit onderdeel wordt eveneens verwezen naar het onderliggende bestemmingsplan "Baanhoek-West". Bij het opstellen van dit plan is de ligging van de wijk ten opzichte van de rijksweg definitief afgewogen. De voorliggende herziening brengt daar geen verandering in aan.
- h) Zie de beantwoording onder g.
- i) De plankaart zal op dit onderdeel worden aangepast.
- j) De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

4. Gasunie
2 augustus 2007

Samenvatting

- a) De gastransportleiding binnen het plangebied betreft een 12"/40 bar leiding. Verzocht wordt dit op de plankaart aan te passen.
- b) Opgemerkt wordt dat er hoogte van het gebied "Grens verwerking naaste toekomst" rond de bestemming aardgastransportleiding Mn(tg) de aanduiding "Toetsingszone aardgastransportleiding (volgens DURP)" niet is aangegeven.
- c) In de tabel met leidinggegevens in de toelichting zijn gegevens opgenomen die specifiek zijn verstrekt naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit ten behoeve van Baanhoek 489. Deze gegevens mogen niet worden gebruikt voor het hele plangebied. Verzocht wordt de nieuw aangeleverde gegevens in de tabel te verwerken.

Beantwoording

- a) De plankaart zal op dit onderdeel worden aangepast.
- b) De plankaart zal op dit onderdeel worden aangepast.
- c) De plantoelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.

5. Waterschap Rivierenland

27 juli 2007

Samenvatting

- a) Aangegeven wordt dat de opmerkingen in de overlegreactie tevens zijn aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.
- b) Verzocht wordt in paragraaf 2.6 van de toelichting te vermelden dat er momenteel gezamenlijk een waterhuishoudingsplan voor het plangebied wordt opgesteld.
- c) In artikel II.4 van de voorschriften in lid II en III ontbreekt in het tijdsschema de te doorlopen watertoets voor een artikel 11 WRO procedure.
- d) Met betrekking tot artikel III.1 wordt het volgende opgemerkt:
 - blz. 21, uitgangspunten voor o.a. water, punt d: hiervoor is het waterhuishoudingsplan maatgevend;
 - blz. 23, hoofdgroenstructuur en water, punt b: op basis hiervan zal een waterhuishoudingsplan op worden gesteld waarmee het waterschap moet instemmen.
 - blz. 25, deelgebied 'de Weide', punt 1: aanvullen met de zinsnede "en de randvoorwaarden vanuit de dijkbeheerder, Waterschap Rivierenland".
 - blz. 26, overige elementen, punt 3: hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden vervangen door "Waterschap Rivierenland".
 Verzocht wordt een punt 4 toe te voegen met een bepaling dat voor inrichting van het gebied een waterhuishoudingsplan dient te worden opgesteld.
- e) Verzocht wordt artikel III.6 Primair waterkering aan te vullen met een zinsnede dat voor realisering van de primair waterkering overleg dient te worden gevoerd met Waterschap Rivierenland met betrekking tot de inrichting en de waterstaatkunde aspecten.

Beantwoording

- a) De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- b) De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld.
- c) De verplichting om een voorafgaande watertoets uit te voeren is reeds opgenomen in artikel I.1 onder 4.
- d) De voorschriften zullen op dit onderdeel worden aangevuld.
- e) De voorschriften zullen op dit onderdeel worden aangevuld.

6. OASEN**13 augustus 2007***Samenvatting*

- a) De waterleiding in het plangebied zal worden vervangen en worden omgelegd. Tevens zal de transportleiding worden doorgetrokken. Verzocht wordt de nieuwe leiding op de plankaart te verwerken.
- b) Verzocht wordt de nieuwe waterleiding in artikel III.5 in de voorschriften op te nemen, zodat ook de voorschriften vermeld in artikel IV.2 van toepassing zijn op de leiding.

Beantwoording

- a) De plankaart zal op dit onderdeel worden geactualiseerd.
- b) De plantoelichting zal op dit onderdeel worden geactualiseerd.

7. PPC
december 2007

Samenvatting

- a) Aandacht voor gevraagd voor de actualisatie van de geluidsonderzoeken
- b) Het plan dient te worden getoetst aan de geldende regeling voor luchtkwaliteit.
- c) Door de nadere info van de gemeente kan voor het aspect externe veiligheid ingesteld worden met de regeling van het LPG- tankstation.

Beantwoording

- a) De plantoelichting is op dit onderdeel geactualiseerd.
- b) De plantoelichting is op dit onderdeel geactualiseerd.
- c. De reactie voor voor kennisgeving aangenomen.

INSPRAAKREACTIES

Het voorontwerp-bestemmingsplan “1^e partiële herziening Baanhoek-West” heeft van 29 juni 2007 tot ??? ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder bezwaar kunnen maken tegen het voorontwerp-bestemmingsplan. De volgende inspraakreacties zijn binnengekomen.

	Reclamant	Datum
1.	Stichting “Werkgroep Derde Merwedehaven”	18 juli 2007
2.	W.G. Alblas en P.L. Alblas	19 juli 2007
3.	Bewoners van de panden Prinsenweer 36 t/m 58, 17 en 19 vertegenwoordigd door J.J. van Teeffelen	23 juli 2007
4.	Dhr. F. Weggers vertegenwoordigd door Dhr. A. Bons	26 juli 2007
5.	C. Groenendijk	6 augustus 2007
6.	Zondag Bouwgroep B.V. en Zondag Ontwikkelingen B.V. vertegenwoordigd door mr. J.W. Kobossen, De Mul Zegger advocaten en notarissen	7 augustus 2007
7.	W. van der Linden en J.D.W. van der Linden-Hofwegen	7 augustus 2007
8.	J.R.M. Windey	8 augustus 2007
9.	J. de Jong / A.J. de Jong	9 augustus 2007

**1. Stichting “Werkgroep Derde Merwedehaven”, Rivierdijk 677a, 3361 BT Sliedrecht
18 juli 2007**

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de verruiming van de zonegrens, omdat dit beperkingen veroorzaakt ten aanzien van eventuele woningbouw. Reclamant geeft aan dat Dupont de Nemours niet voldoet aan BBT wat betreft geluid. Reclamant is tegen de verruiming van de zonegrens, omdat andere industrie qua geluid ook niet voldoet aan BBT.

Beantwoording

De noodzaak van verruiming van de zonegrens is nader gemotiveerd in de plantoelichting. Deze nieuwe zone doet meer recht aan de reeds bestaande situatie en biedt enige flexibiliteit voor bestaande bedrijven. Deze gewijzigde contour heeft geen gevolgen voor de geplande woningbouw.

**2. W.G. Alblas en P.L. Alblas, Baanhoek 479, 3361 GJ Sliedrecht
19 juli 2007**

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij op het perceel Baanhoek 479 legaal een manege exploiteert. In het voorontwerp-bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming op termijn te wijzigen in "Woondoeleinden -W-". Reclamant geeft aan dat er nog geen vooruitzichten zijn dat de manege de komende jaren juridisch kan worden verplaatst. De provincie Zuid-Holland dient hiervoor de voorschriften aan te passen zodat de exploitatie van de manege in het gebied ten noorden van de Betuwelijn mogelijk is.

Beantwoording

De locatie ten noorden van de Betuwelijn valt buiten het plangebied van de partiële herziening. Het plan kan hierover dus niks regelen. De opgenomen wijzigingbevoegdheid is dan ook alleen bedoeld om in het geval de manege wordt verplaatst de mogelijkheid te hebben hier een woonbestemming op te nemen. Tot die tijd geldt de bestemming 'Woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden'. Bestaande rechten zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Baanhoek-West' worden dus gerespecteerd. De huidige gebruiksmogelijkheden van het perceel worden met de voorliggende partiële herziening dan ook niet beperkt.

- 3. Bewoners Prinsenweer 36 t/m 58, 17 en 19 vertegenwoordigd door J.J. van Teeffelen, Prinsenweer 50, 3363 JK Sliedrecht.
23 juli 2007**

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het wijzigen van de geprojecteerde ligging van het station Baanhoek. De locatie ligt nu direct achter de bovengenoemde woningen. Reclamant geeft aan dat de voorgestelde locatie de privacy zal aantasten, omdat vanaf het perron van het station inkijk mogelijk is in de woningen. Tevens zal de geluidsoverlast toenemen door het afremmen en optrekken van de treinen. Volgens reclamant zal het eerder geplaatste geluidsscherm het geluid niet tegen houden, omdat de bron van het geluid van boven komt en over het scherm gaat. Reclamant verzoekt dan ook de geprojecteerde ligging van het station nader te bezien.

Beantwoording

De toegestane geluidsbelasting is geregeld in de doorlopen hogere waarden procedure. Deze hogere waarden bepalen de maximaal toelaatbare geluidsbelasting.

Bij de uitwerking van het plan zal getoetst moeten of nog steeds aan deze hogere waarden wordt voldaan. DE voorliggende herziening brengt in dat opzicht geen wijzingen voor de bewoners.

- 4. Dhr. F. Weggens vertegenwoordigd door Dhr. A. Bons, Baanhoek 453, 3361 GJ Sliedrecht inzake Baanhoek 445**
26 juli 2007

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de grens van het te ontwikkelen gebied over de, in eigendom zijnde, gronden op het perceel Baanhoek 445. Reclamant verzoekt de grens zodanig aan te passen dat deze niet meer over het genoemde perceel loopt.

Beantwoording

In de voorliggende partiële herziening wordt ter plaatse van het perceel Baanhoek 445 geen wijziging aangebracht in de planopzet. De ligging van het ontwikkelingsgebied was dus bekend. Wij zien in de zienswijzen geen aanleiding om dit te heroverwegen.

**5. C. Groenendijk, Baanhoek 379, 3361GG Sliedrecht
6 augustus 2007**

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen bepaling in de voorschriften dat in het deelgebied 'De Weide' incidenteel op markante punten bebouwing in acht bouwlagen mag worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat een dergelijk gebouw in de directe omgeving van bovengenoemd perceel zeer onwenselijk is. Reclamant verzoekt dan ook duidelijk aan te geven waar deze markante punten zich bevinden, zodat duidelijkheid aan de bewoners kan worden geboden.

Beantwoording

Bij de nadere planuitwerking zal de hoogte worden gezien in relatie tot de omgeving. Een bouwhoogte van 8 lagen wordt gezien het bouwprogramma als acceptabele maat voor een nieuwbouwlocatie gezien.

**6. Zondag Bouwgroep B.V. en Zondag Ontwikkelingen B.V. vertegenwoordigd door mr. J.W. Kobossen, De Mul Zegger advocaten en notarissen, Postbus 1008, 6501BA Nijmegen.
7 augustus 2007**

Samenvatting

- a) Reclamant heeft binnen het plangebied nabij de Parallelweg circa 4089 m² grond in eigendom. Reclamant geeft aan dat de opgenomen bepaling in de voorschriften dat incidenteel op markante punten bebouwing in acht woonlagen mag worden gebouwd.
- b) Reclamant verzoekt meer duidelijkheid omtrent de ligging van fietsroutes.
- c) Reclamant vraagt zich af waarom de parkeernorm is gewijzigd.
- d) Reclamant vraagt zich af waarom de grenswaarde van 65 dB(A) gewijzigd is in 55 dB(A)
- e) In het plan wordt onvoldoende toegelicht waarom uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk wordt geacht en waarom differentiatie pas later plaats vindt.

Beantwoording

- a) Bij de nadere planuitwerking zal de hoogte worden gezien in relatie tot de omgeving. Een bouwhoogte van 8 lagen wordt gezien het bouwprogramma als acceptabele maat voor een nieuwbouwlocatie gezien.
- b) Meer duidelijk zal worden geboden bij de uitwerking van de bestemming. De keuze van een uitwerkingsplicht is mede gekozen om belanghebbenden inzicht te bieden in de nadere uitwerking van de wijk op inrichtingsniveau.
- c) Er is een parkeernorm opgenomen gebaseerd op actuele inzichten en in aansluiting op het beleid dat elders binnen de gemeente wordt gevoerd.
- d) Het betreft hier een typefout die hersteld is.
- e) De extra ruimte voor maatschappelijke voorzieningen heeft slechts beperkte invloed op de nadere uitwerking van het plan. Niet ingezien wordt hoe de belangen van reclamant hierdoor geschaad kunnen worden.
De differentiatie wordt pas op een later moment bepaald (bij de uitwerking) om zo op basis van de meest actuele inzicht in de behoefte van de wijk het juiste aanbod van voorzieningen te realiseren.

**7. W. van der Linden en J.D.W. van der Linden-Hofwegen, Baanhoek 397, 3361 GG Sliedrecht.
7 augustus 2007**

Samenvatting

- a) Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen bepaling in de voorschriften dat in het deelgebied 'De Weide' incidenteel op markante punten bebouwing in acht bouwlagen mag worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat een dergelijk gebouw in de directe omgeving van bovengenoemd perceel zeer onwenselijk is. Reclamant verzoekt dan ook duidelijk aan te geven waar deze markante punten zich bevinden, zodat duidelijkheid aan de bewoners kan worden geboden.
- b) Bezwaar wordt gemaakt tegen het projecteren van woningen ter plaatse van de oorspronkelijk opgenomen aanduiding "Merweroute" die thans geschrapt is.
- c) Toegezegd is dat de stedenbouwkundige van de gemeente ter plaatse de situatie komt bekijken.

Beantwoording

- a). Bij de nadere planuitwerking zal de hoogte worden gezien in relatie tot de omgeving. Een bouwhoogte van 8 lagen wordt gezien het bouwprogramma als acceptabele maat voor een nieuwbouwlocatie gezien.
- b) Het schrappen van de aanduiding biedt inderdaad enige extra ruimte voor woningbouw. De oorspronkelijke doelstellingen zoals opgenomen voor het deelgebied de Weide blijven echter van toepassing. Bij de uitwerking van de bestemming zal een en ander definitief worden bepaald. In dat kader bestaat de mogelijkheid om op een gedetailleerder niveau te reageren op de plannen.
- c). Deze afspraak is niet bekend bij de gemeente. In het vervolg bij de nadere uitwerking zal bekeken worden of het wenselijk is een afspraak te maken om de situatie ter plaatse te bekijken

**8. Jan Windey, Baanhoek 499 3361 GJ Sliedrecht
8 augustus 2007**

Samenvatting

- a) Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen bepaling in de voorschriften dat in het deelgebied 'De Weide' incidenteel op markante punten bebouwing in acht bouwlagen mag worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat een dergelijk gebouw in de directe omgeving van bovengenoemd perceel zeer onwenselijk is. Reclamant verzoekt dan ook duidelijk aan te geven waar deze markante punten zich bevinden, zodat duidelijkheid aan de bewoners kan worden geboden.
- b) Het percentage gestapelde woningen wordt verruimd van 20% naar 30%. Voorzover dit tot een substantiële wijziging van het plan leidt, wordt hiertegen bezwaar gemaakt.
- c) In hoeverre is vrijstelling verleend voor het bouwplan binnen de LPG-contour.
- d) Uit het plan wordt niet duidelijk hoe de ontsluiting nu gaat verlopen.
- e) De informatie aan burgers is zeer summier. Verzocht wordt aan te geven of de gemeente hier een verplichting heeft en of er ook nog bezwaarmogelijkheden zijn al dan niet via artikel 19.
- f) Wordt voldaan aan de norm voor luchtkwaliteit?

Beantwoording

- a) Bij de nadere planuitwerking zal de hoogte worden gezien in relatie tot de omgeving. Een bouwhoogte van 8 lagen wordt gezien het bouwprogramma als acceptabele maat voor een nieuwbouwlocatie gezien.
- b) Het gewijzigde percentage zal geen substantiële wijziging van het plan inhouden. Bij de nadere uitwerking van het plan zal de invulling van stapeling definitief worden bepaald en bestaat de mogelijkheid hier concreet op te reageren.
- c) Dit is bij de vrijstelling nader afgewogen. Dit aspect hoeft in het kader van deze partiële herziening geen nadere afweging. (zie ook reactie van de PPC).
- d) De ontsluiting is nu alleen in hoofdopzet bepaald. Bij de nadere uitwerking van de bestemming zal dit definitief worden bepaald en bestaat de mogelijkheid hier concreet op te reageren.

- e) In beginsel is het een eigen verantwoordelijkheid van burgers om op de hoogte te blijven van nieuwe bestemmingsplannen via een huis aan huis blad. In aanvulling hierop heeft de gemeente aan belanghebbenden een brief gestuurd. Hiermee is naar ons oordeel voldoende gelegenheid gegeven om op de plannen te reageren. Daarnaast bestaat, zoals hiervoor al aangegeven, nog een mogelijkheid om op het op te stellen uitwerkingsplan te reageren. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevolgd met de mogelijkheid zienswijzen en beroep in te dienen. Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan bestaat nog de mogelijkheid bedenkingen in te dienen bij gedeputeerde staten en beroep bij de Raad van State.
- f. De luchtkwaliteit is reeds onderzocht en afgewogen in het kader van het onderliggende bestemmingsplan "Baanhoek-West". In het kader van de nieuwe Wet luchtkwaliteit is een nieuw onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen overschrijding van de wettelijk normen oplevert.

**9. J. de Jong en A.J. de Jong, Baanhoek 411 en 411A, 3361 Sliedrecht
9 augustus 2007**

Samenvatting

- a) Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen bepaling in de voorschriften dat in het deelgebied 'De Weide' incidenteel op markante punten bebouwing in acht bouwlagen mag worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat een dergelijk gebouw in de directe omgeving van bovengenoemd perceel zeer onwenselijk is mede gelet op de nabij gelegen monumentale boerderij.
- b) Reclamant maakt bezwaar tegen het schrappen van de verplichting om watergangen aan te leggen.
- c) Bezwaar tegen het verlagen van de toegestane milieucategorie.
- d) Bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Dit had in overleg moeten gebeuren en beperkt de bedrijfsmogelijkheden.

Beantwoording

- a) Bij de nadere planuitwerking zal de hoogte worden gezien in relatie tot de omgeving. Een bouwhoogte van 8 lagen wordt gezien het bouwprogramma als acceptabele maat voor een nieuwbouwlocatie gezien.
- b) In het plan zal een volwaardige waterstructuur worden aangelegd. Bij de nadere uitwerking van het plan zal de structuur definitief worden bepaald en bestaat de mogelijkheid hier concreet op te reageren.
- c) De regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Baanhoek-West wordt op dit onderdeel niet gewijzigd. Van een nadere beperking is dan ook geen sprake.
- d) Het bestemmingsplan regelt in de eerste plaats de bestaande bedrijfsvoering zonder daarbij nadere beperkingen op te leggen.
Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan pas aan de orde zijn als er overeenstemming is over de verplaatsing of beëindiging van de bedrijfsfunctie ter plaatse. De wijzigingsbepaling is alleen opgenomen om in het geval dat het bedrijf ter plaatse wordt beëindigd de mogelijkheid te hebben een woonbestemming op te nemen.

Bijlage 2: Verleende hogere waarde Wgh



BESLUIT Nr. SO/2008/5072

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR Dordrecht

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel d.d. 23 juli 2008 inzake vaststelling hogere waarden Sliedrecht in verband met partiële herziening bestemmingsplan Baanhoek-West;

gelet op artikel 110a en volgende van de Wet geluidhinder;

verwijzende naar het Beleid Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Dordrecht;

gelet op het voornemen tot het vaststellen van hogere waarden gepubliceerd in het Kompas van 17 april 2008 en dat het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis te Sliedrecht;

dat tijdens de termijn van ter inzage legging zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen geen aanleiding geven tot een herziening van het voorstel;

B E S L U I T :

1. hogere waarden vast te stellen als bedoeld in de Wet geluidhinder voor de volgende woningen:

Adres	Hogere waarde (dB(A))
Baanhoek 150	60
Baanhoek 385, 387, 389, 391, 401, 403, 405	58
Baanhoek 146, 148, 156, 194, 196, 361, 365, 367, 369, 371, 373, 375, 377a, 379, 393, 395, 397, 411, 411a, 419, 421, 425, 437, 439, 457, 459	57
Baanhoek 166, 168, 170, 172, 174, 178, 180, 353, 355, 357, 359, 407, 413, 415, 417, 433, 435, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 479, 485	56

2. te bepalen dat de toelichtingen op de hogere waarde grenswaarde procedure voor herziening van de geluidszone industriegebied De Staart in het plan Baanhoek/West en de daarin genoemde bijlagen en onderzoeksrapporten, evenals het collegevoorstel van 23 juli waarin de zienswijzen worden behandeld, deel uitmaken van dit besluit.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 augustus 2008.
de loco-secretaris

de loco-burgemeester

M.J.T.H. Havekes

D.A. van Steensel