

Gemeente Sliedrecht



Bestemmingsplan Baanhoek-West

uitwerkingsplan deelplan 1

Gemeente Sliedrecht

bestemmingsplan Baanhoek-West
uitwerkingsplan deelplan 1

1-9-2007

Inhoud

- Toelichting
- Voorschriften
- Kaart

VDG – Stedenbouw

Schuwacht 140
2941 EH Lekkerkerk

Procedureoverzicht Uitwerkingsplan Baanhoek-West deelplan 1

Concept	17-07-2007
Ontwerp	01-09-2007
Ter inzage legging	
Vaststelling door B&W	
Ter inzage legging	
Verwerken zienswijzen in definitief college besluit	
Vaststellen wijzigingsplan, toezending aan Gedeputeerde Staten	
Goedkeuring wijzigingsplan	

Toelichting

Bestemmingsplan Baanhoek-West
Uitwerkingsplan Baanhoek-West 1

Inhoud van de toelichting

1	Algemene aspecten.....	6
	1.1 Bij het plan behorende stukken.	
	1.2 Ligging van het plangebied	
	1.3 Doel van het plan	
	1.4 Bestemmingsplan Baanhoek-West	
	1.5 Leeswijzer	
2	Verantwoording van het plan.....	9
	2.1 Voorgeschiedenis	
	2.2 Aanvullend nieuw beleidskader	
3	Bestaande situatie.....	12
	3.1 Archeologie en cultuurhistorie	
	3.2 Flora en Fauna	
	3.3 Waterhuishouding	
	3.4 Huidig ruimtegebruik	
	3.5 Nutsvoorzieningen	
4	Stedenbouwkundige plan.....	21
	4.1 Hoofdopzet verkavelingsplan	
	4.2 De in het moederplan voor de uitwerking gegeven grenzen	
	4.2 Uitwerkingsplan deelgebied 1 Baanhoek-West	
5	Milieuaspecten.....	25
	5.1 Geluidshinder	
	5.2 Luchtkwaliteit	
	5.3 Bodemkwaliteit	
	5.4 Externe veiligheid	
6	Juridische aspecten.....	28
	6.1 Inleiding	
	6.2 Juridische methodiek	
	6.3 Kaart	
	6.4 Voorschriften	
7	Uitvoerbaarheid	31
	7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
	7.2 Economische uitvoerbaarheid	
	7.3 Handhavingsaspecten	

Bijlagen

1. Algemene aspecten

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het onderliggende uitwerkingsplan is vervat in een kaart (schaal 1 : 1.000) en in voorschriften.

Het plan wordt in deze toelichting nader beschreven.

Op de kaart is onder meer aangegeven welk gebied het plan omvat en welke bestemmingen in het plangebied voorkomen.

De voorschriften bestaan uit een nadere uitwerking van artikel III.1 “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-“ van de voorschriften van het bestemmingsplan Baanhoek-West.

In de voorschriften zijn de bestemmingen en het gebruik van de gronden die binnen de plangrenzen liggen, vastgelegd.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de nieuwbouwlocatie “Baanhoek-West”. Het gebied vormt samen met de wijk ‘Oostpolder’ en het nog te ontwikkelen ‘Land van Matena’ in de gemeente Papendrecht een woongebied voor ongeveer 2500 woningen.

Baanhoek-West wordt begrensd door de spoordijk, de dijk Baanhoek langs de rivier, de rijksweg A15 en de gemeentegrens met Papendrecht.

Deze nieuwbouwlocatie is in het kader van de Vierde Nota Extra aangewezen voor grootschalige woningbouwontwikkeling ten behoeve van de opvang van de woningbehoefte in de regio Dordrecht.

Het onderliggende uitwerkingsplan betreft een uitwerking van de binnen de genoemde grenzen gelegen bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-“. Zie ook de afbeelding “Ligging plangebied”.

1.3. Doel van het plan

In het bestemmingsplan “Baanhoek-West” is voor een groot deel van het plangebied de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-“ opgenomen. In artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) is bepaald dat voor zover in een bestemmingsplan gronden zijn begrepen die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen, “(..) burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het plan moeten uitwerken of binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen”.

Met het onderliggende uitwerkingsplan wordt gevolg gegeven aan het bepaalde in de wet. In dit uitwerkingsplan is het juridisch planologisch kader bepaald waarbinnen de realisatie van het nieuwe woongebied, waarin circa 250 woningen zullen worden gebouwd, plaats kan vinden.

1.4. Bestemmingsplan Baanhoek-west

Het bestemmingsplan Baanhoek-West is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 maart 2003 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 7 oktober 2003 gedeeltelijk goedgekeurd.

(Aan de bestemming Woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden art III.3 is goedkeuring onthouden)

In paragraaf 1, hoofdlijnen van het beleid staat in artikel 1 lid 4 van de voorschriften aangegeven dat:

De bestemmingen “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-“ en “Uit te werken werkgelegenheidsdoeleinden -UB-“ dienen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de WRO, door burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt.

Met dien verstande dat alvorens de bestemmingen uit te werken:

1. voorafgaand overleg met waterbeheerders zal plaats vinden;
2. in de toelichting bij de uitwerking een waterparagraaf zal worden opgenomen;
3. een beschrijving van de bestaande natuurwaarden zal worden opgenomen en zonodig een beschrijving van eventuele compenserende maatregelen;
4. een nadere beschrijving zal worden gegeven hoe in het plan wordt omgegaan met de bestaande cultuurhistorische waarden;

In de “Beschrijving in hoofdlijnen” zijn de uitgangspunten voor verdere uitwerking beschreven. Daarin is onder meer opgenomen dat in het totale plan ten minste 700 woningen en ten hoogste 1050 woningen worden gebouwd. Van het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 20% worden gebouwd als gestapelde woningen met een maximum hoogte van vier bouwlagen al dan niet met kap. Indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, voor het benutten van bijzondere locaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, mag de genoemde bebouwing van vier bouwlagen worden uitgebreid met maximaal twee extra bouwlagen. Daarbij geldt dat de grondoppervlakte per object niet meer mag bedragen dan 1000 m². De overige woningen zullen worden gebouwd als eengezinswoningen.

Ten aanzien van de locatie van de uitwerking staat aangegeven dat hier een compact woongebied met overwegend eengezinswoningen zal worden gerealiseerd.

Binnen het totale plangebied Baanhoek-West dient tenminste 10% van de gronden te worden ingericht ten behoeve van waterberging waarbij de oppervlakte tenminste 2,5 ha zal bedragen en de oppervlakte aan hoofdwatervaningen tenminste 0,8 ha

Ten behoeve van de ontsluiting van het woongebied mogen binnen de uit te werken bestemming uitsluitend woonstraten worden aangelegd die als 30 km/uur- gebied zullen worden ingericht. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie een norm van tenminste 1.2 en ten hoogste 1.8 parkeerplaats per woning zal worden aangehouden.

1.5. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk vindt een verantwoording van het plan plaats. Daarin wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, waarin ook de stand van zaken met betrekking tot de aanwezigheid van mogelijk beschermde flora en fauna en de waterhuishouding aan de orde komen. Daarnaast wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan en vindt er een toets plaats aan de van belang zijnde milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de voorschriften waarin de juridische vertaling van het plan plaatsvindt.

Hoofdstuk 7 heeft betrekking op uitvoerbaarheidsaspecten

2. Verantwoording van het plan

2.1. Voorgeschiedenis

Vierde Nota Extra (Vinex)

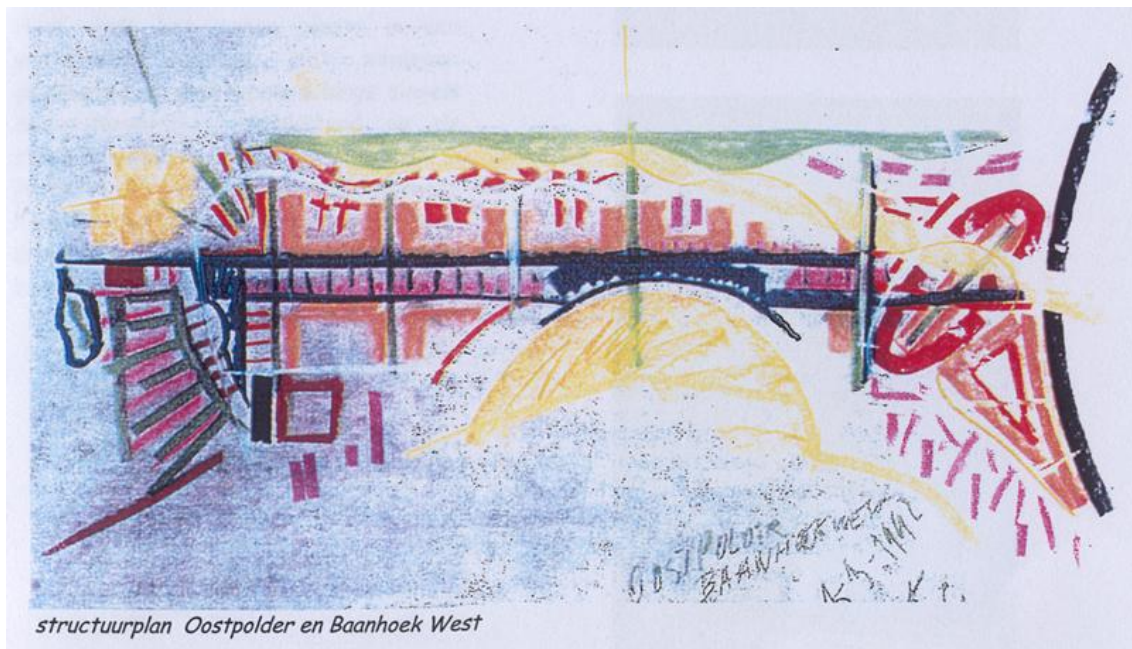
In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (kortweg Vinex) zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid uitgewerkt. Het ministerie van VROM heeft in deze nota uit 1993 een groot aantal uitbreidingsgebieden aan de randen van steden aangewezen om daar grootschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk te kunnen maken. In totaal zouden er 635.000 woningen in de periode 1995 - 2005 gebouwd moeten zijn.

Ongeveer dertig procent hiervan is sociale woningbouw. Bij de ontwikkeling van Vinex-locaties is veel aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving. Kernbegrippen sindsdien zijn “duurzaam bouwen” en “hoogwaardig openbaar vervoer”.

De afspraken tussen rijk, provincies en stadsbesturen over de te bouwen aantallen woningen zijn vastgelegd in convenanten.

Structuurvisie

Zowel in de gemeente Papendrecht als in de gemeente Sliedrecht zijn toekomstverkenningen verricht met betrekking tot de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied ten zuiden van de A15 tussen de N3 en de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen. Beide studies hebben geresulteerd in structuurvisies voor Oostpolder en Baanhoek-West. De structuurvisies hebben de basis gevormd voor ontwikkelingsmodellen en bestemmingsplannen. Bij het opstellen van de ontwikkelingsmodellen is in hoofdzaak steeds het totale gebied in beschouwing genomen. De exacte ligging van de gemeentegrens Papendrecht / Sliedrecht was hierbij min of meer van ondergeschikte betekenis. Van belang is dat uitwerking van de bestemmingsplannen in beide gemeenten tezamen het beoogde eindbeeld opleveren.



2.2 Aanvullend nieuw beleidskader

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd.

De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de meest recente versie van de Nota Ruimte aan. Op 17 januari 2006 heeft ook de Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Randstad Holland

Doelstelling van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart dragen daaraan bij. De economische, culturele en ruimtelijke diversiteit van de Randstad is van grote betekenis voor de ontwikkelingskansen en -mogelijkheden van het gebied. De ruimtedruk is hoog. Er moet rekening worden gehouden met een vraag naar circa 8000 hectare bedrijventerrein en 440.000 woningen. Gebiedsgericht beleid en investeringen die door het rijk, de provincies en de samenwerkende gemeenten worden opgebracht moeten de ruimtevraag kunnen verwezenlijken. Het beleid is gericht op:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
- het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad;
- het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden.

Dorpskernen

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. De bundelingsstrategie die het rijk voor staat moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente.

Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren.

Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) was oorspronkelijk bedoeld als opvolger van het SVV2. Dit plan heeft echter nooit een officiële status gekregen omdat het in het voorjaar van 2002 door de Tweede Kamer werd afgewezen.

De Nota Mobiliteit heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de ruimtelijke ordening. De op basis van inspraakreacties en adviezen bijgestelde Nota is behandeld in de Tweede Kamer. Ook deze Kamerbehandeling heeft geleid tot een aantal wijzigingen. De Eerste Kamer heeft de PKB, deel IV van de Nota Mobiliteit, vastgesteld en goedgekeurd op 14 februari 2006.

Conform het bepaalde in artikel 2a, achtste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de PKB op de dag na de terinzagelegging, 21 februari 2006, in werking getreden.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

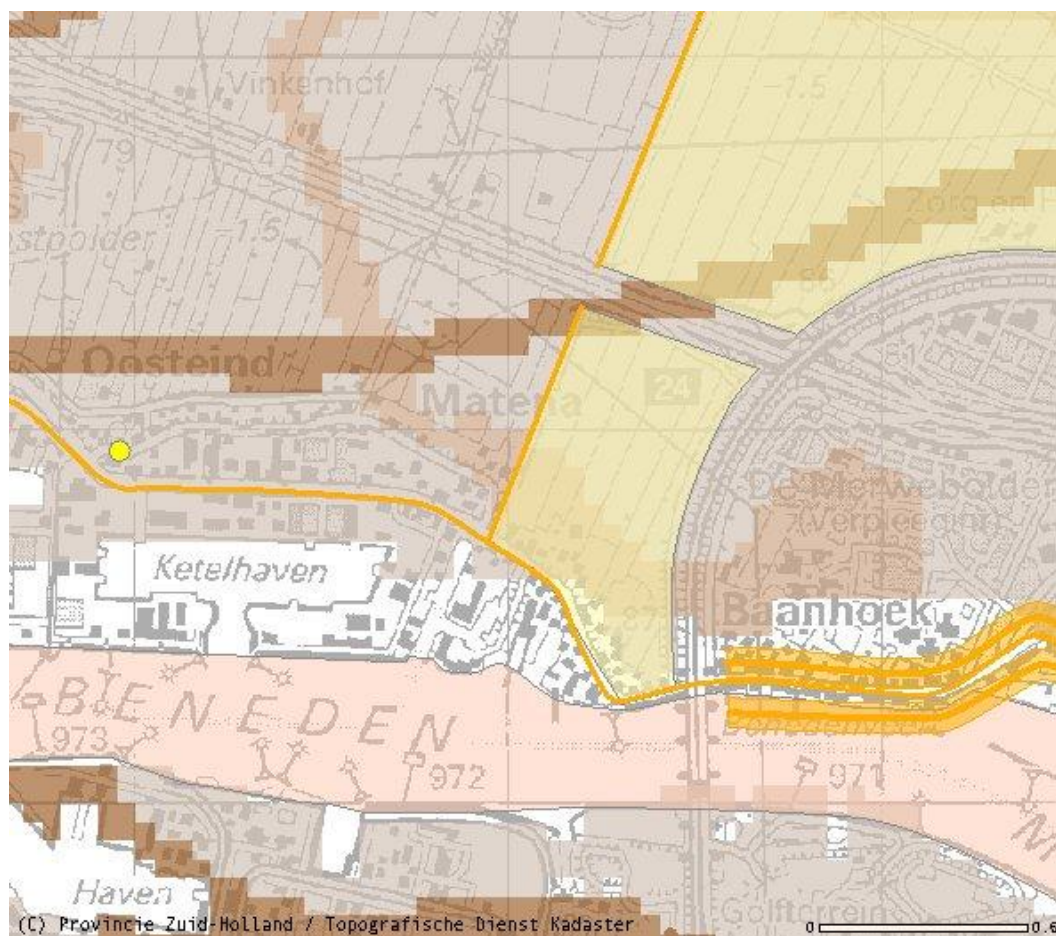
In de Nota Mobiliteit is aangegeven op welke wijze dit plaats kan vinden. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit is beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

3. Bestaande situatie

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Baanhoek-West" is onderzocht of in het gebied te beschermen archeologische en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Uit de kaartenmap behorende bij de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de lintbebouwing op en onderaan de dijk tezamen met de watergang (vliet) op de grens van de gemeente Papendrecht landschappelijk gezien van hoge waarde zijn.

Ook het verkavelingspatroon (slagenlandschap) heeft landschappelijk gezien een redelijk hoge waarde. Het plangebied zelf is niet aangewezen als een gebied met bijzondere archeologische en/of cultuurhistorische waarden. Ook de trefkans op archeologische en/of cultuurhistorische sporen is gering.



Kaart gecombineerde waarden Cultuurhistorische hoofdstructuur

3.2 Flora en Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Sinds 23 februari 2005 geldt daarop een wijziging. In de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet zijn de verbodsbepalingen opgenomen. Daarin staat onder meer dat het verboden is van beschermde soorten, de nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren. Met ingang van 23 februari 2005 geldt voor de algemene soorten echter een vrijstelling van deze artikelen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.

Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Door bureau Tauw BV is een Quicksan uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden ter plaatse van Baanhoek-West (rapport R001-4331485VAH- D01-R) dit rapport is als bijlage toegevoegd aan dit uitwerkingsplan.

Het ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit heeft op 8 mei 2006 ontheffing verleend voor het tijdvak van 8 mei 2006 tot en met 7 mei 2011 van de verbodsbepalingen in de artikelen 9,11 en 13 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen en het vervoeren en onder zich hebben van de heikikker (*Rana arvalis*), bittervoorn (*Rhododus sericeus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*)
Ontheffing FF/75C/2004/0703

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied voor Baanhoek-West te Sliedrecht

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. In dien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met de Dienst Regelingen.
4. Adriaan van Erk Projecten (hierna te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtiging aan Dienst Regelingen te zenden.
6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is, deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

Specifieke voorwaarden

7. De mitigerende en compenserende maatregelen ten behoeve van de heikikker dienen te worden uitgevoerd conform de werkwijze die is beschreven in de hoofdstukken 5 en 6 van 'Compensatieplan Baanhoek-West te Sliedrecht van bureau Tauw, d.d. 3 april 2006, zoals is aangeleverd bij de brief met aanvullende informatie van 4 april 2006. Dit geldt nadrukkelijk ook voor de daarin genoemde beheermaatregelen.
Het Compensatieplan Baanhoek-West van bureau Tauw BV is als bijlage toegevoegd aan dit uitwerkingsplan

8. Ten behoeve van de heikikker dienen te allen tijde voldoende verbindingen met naastgelegen terreinen te blijven functioneren.
9. De mitigerende en compenserende maatregelen ten behoeve van de bittervoorn dienen te worden uitgevoerd conform de werkwijze die is beschreven in de hoofdstukken 3 van 'Compensatieplan Baanhoek-West te Sliedrecht van bureau Tauw, d.d. 3 oktober 2005, zoals is aangeleverd bij de brief met aanvullende informatie van 4 oktober 2005.
10. De mitigerende en compenserende maatregelen ten behoeve van de kleine modderkruiper dienen te worden uitgevoerd conform de werkwijze die is beschreven in de hoofdstukken 3 van 'Compensatieplan Baanhoek-West te Sliedrecht van bureau Tauw, d.d. 3 oktober 2005, zoals is aangeleverd bij de brief met aanvullende informatie van 4 oktober 2005.
11. geschikte biotopen van de heikikker, bittervoorn en kleine modderkruiper dienen uitsluitend te worden verwijderd, nadien nieuwe biotopen zijn aangelegd en functioneren.
12. Alle mitigerende maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van amfibieën en vissen.
13. Alle mitigerende maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol opgenomen te worden. Dit ecologisch werkprotocol dient op locatie aanwezig te zijn en onder betrokken werknemers bekend te zijn. Werkzaamheden dienen conform dit protocol uitgevoerd te worden.

Overige voorwaarden

14. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden.
15. aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is Dienst Regelingen te Dordrecht

3.3 Waterhuishouding

3.3.1 huidige situatie plangebied

Algemeen

Het hoofdzakelijk onverharde plangebied heeft een bruto oppervlak van circa 38,7 ha en is momenteel grotendeels in gebruik als landbouwgrond.

Binnen het gebied is een intensief netwerk aan sloten aanwezig, die de verschillende landbouwpercelen van elkaar scheiden en hoofdzakelijk een drainerende functie hebben. Op korte afstand van het te beschouwen gebied (namelijk direct ten zuiden van de openbare weg Baanhoek) stroomt de rivier de Beneden-Merwede. De maaiveldhoogte van het gebied varieert van circa NAP – 0,4 m aan de oostzijde (ter hoogte van de spoorlijn) tot NAP –1,6 m op het centrale en westelijke terreindeel. De gemiddelde maaiveldhoogte is geschat op NAP –1,4 m.

Waterhuishouding

Binnen het te ontwikkelen gebied bevindt zich geen gemeentelijk rioolstelsel. Wel is ter plaatse van de openbare weg Baanhoek-West een gemengd rioolstelsel aanwezig. De woningen aan deze weg zijn op dit rioolstelsel aangesloten: het regenwater dat op deze daken en de particuliere verhardingen (oprit) valt wordt tezamen met het huishoudelijke afvalwater richting het gemeentelijk riool afgevoerd. Het regenwater dat op het onverharde terreinoppervlak valt, komt direct of indirect – via aanvulling van het grondwater – in één van de watergangen terecht.

Hieronder wordt het oppervlaktewaterstelsel in het betreffende ontwikkelingsgebied nader beschreven.

Het te beschouwen gebied maakt onderdeel uit van het peilgebied Sliedrecht Noord, dat wordt beheerd door Waterschap Rivierenland (voorheen Waterschap Alblasserwaard en Vijfheerenland).

Binnen dit peilvak in de zomerperiode gestreefd naar een waterpeil van NAP -2,03 m (circa 0,6 m-mv), gedurende de winter wordt het peil verlaagd tot NAP -2,13 m (circa 0,7 m-mv). Aan de oostzijde grenst het ontwikkelingsgebied aan het peilgebied Sliedrecht, waaronder het stedelijk gebied van Sliedrecht valt. Binnen dit peilgebied wordt gedurende het gehele jaar een vast waterpeil van NAP -1,92 m aangehouden.

Het oppervlaktewater binnen het plangebied stroomt via een duiker onder de Rijksweg A15 in noordelijke richting en komt uiteindelijk terecht in de rivier de Alblas. Het gros van de sloten in het plangebied wordt beheerd en onderhouden door de aangrenzende terreineigenaren. Uitzondering hierop vormt de watergang die parallel aan de Rijksweg A15 loopt. Deze watergang fungeert als bermsloot voor voornoemde Rijksweg en is naar alle waarschijnlijkheid in beheer van Rijkswaterstaat. Het onderhoud is in handen van Waterschap Rivierenland.

In de Beneden-Merwede wordt onderscheid gemaakt in een hoogwaterstand en een laagwaterstand.

Ter hoogte van Dordrecht varieert de waterstand in deze rivier van NAP -0,42 m tot +2,35 m. De gemiddelde waterstand is vastgesteld op NAP +0,53 m.

Bodemopbouw en grondwaterstand

Voor het overgrote deel van het gebied bestaat de bovengrond (tot circa 13 à 15 m-mv) uit een kleidek met daaronder afwisselende lagen veen, klei en fijne zanden. Hieronder is sprake van een grof zandpakket met grindbijnemenging.

Op basis van literatuur en in het verleden uitgevoerde metingen is de grondwaterstand in het gebied ingeschat op gemiddeld NAP -2,0 m. De gemiddeld hoogste en gemiddeld laagste grondwaterstand (GHG respectievelijk GLG) zijn vastgesteld op NAP -1,8 m en NAP -2,2 m. De gemiddelde stijghoogte in het onderliggende zandpakket varieert van NAP -1,1 m in het westen tot NAP -0,6 m in het oosten. In het gebied is sprake van een kweldruk van circa 0,9 – 1,4 m.

3.3.2 Eisen en randvoorwaarden t.a.v. waterhuishouding

Met betrekking tot het waterbeheer op nieuwbouwlocaties heeft Waterschap Rivierenland een aantal eisen vastgesteld. Het specifieke eisenpakket voor de betreffende ontwikkeling is in diverse integrale overleggen (o.a. besprekingen met mevrouw Josten en de heer Versluis van het Waterschap Rivierenland d.d. 12 december 2006 en 6 februari 2007) en telefonische en elektronische contacten vastgesteld.

3.3.3 Toekomstige situatie (ná geplande ontwikkeling)

Algemeen

Binnen het onderzochte gebied zijn projectontwikkelaar Adriaan van Erk BV en de gemeente Sliedrecht voornemens circa 950 woningen en diverse panden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Verder is direct ten zuiden van de Rijksweg A15 een strook met bedrijven gesitueerd.

Het overige deel van het terrein zal worden ingevuld als woongebied. Het straatpeil in het gebied is vastgesteld op NAP -1,1 m.

De toename in verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie is vastgesteld op 75%.

Het bedrijvengedeelte en het woongebied zullen van elkaar worden gescheiden middels een ontsluitingsweg. Voorts wordt rondom het gebied een watergang aangelegd die ter plaatse van wegen wordt onderduikerd. Ook wordt in het woongebied – ter hoogte van de hoogspanningsmast – een brede waterpartij aangelegd die zal fungeren als buffervoorziening voor het afstromende regenwater in het gebied. Binnen deze waterpartij

bevindt zich een aantal eilandjes, waarvan de maaiveldhoogte gelijk zal zijn aan het uiteindelijk gewenste streefpeil (NAP –1,92m). De waterpartij zal natuurvriendelijk worden ingericht (o.a. flauwe taluds en een ecologische duiker).

De toename in verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie is vastgesteld op circa 62%

(uitgaande van een volledig onverharde situatie op dit moment). Het toekomstig percentage aan wateroppervlak (aan waterlijn) in het gebied bedraagt ruim 10%.

3.3.4 Gewenste waterhuishoudkundige invulling.

Rioolstelsel

Het DWA-riool zal worden aangesloten op een aantal rioolgemalen verspreid over het plangebied. Deze gemalen pompen het afvalwater direct, dan wel indirect over naar de reeds in het plangebied aanwezige persleiding (Æ 250 mm). Het vuilwaterriool (ligging, diepte en diameter) is door Grontmij bv uitgewerkt in een rioleringsplan. Dit rioleringsplan wordt overhandigd aan de gemeente Sliedrecht en Waterschap Rivierenland.

Wijze van afvoer

In de toekomstige woonwijk Baanhoek-West zal het regenwater dat op de verharde terreindelen (daken en terreinverhardingen) valt direct, dan wel indirect op het oppervlaktewater worden geloosd. De afvoerwijze is afhankelijk van het type oppervlak en de ligging ervan:

- het verhard oppervlak van de woningen, grenzend aan het oppervlaktewater, zal direct of middels een regulier betonnen of kunststof RWA-riool onder het trottoir op het oppervlaktewater worden aangesloten;
- ook de geplande randweg en de bedrijven aan de noordzijde van het plangebied zullen middels een betonnen RWA-riool, voorzien van blad- en zandvangers, op het oppervlaktewater worden aangesloten. Vóór de lozingspunten worden bovendien lamellenfilters geplaatst om het regenwater te zuiveren alvorens te lozen op het oppervlaktewater;
- de openbare wegen, met uitzondering van de randweg, het naastgelegen trottoir en de parkeervoorzieningen, zullen worden voorzien van een waterpasserende bestrating met daaronder een 0,5 m dikke laag lavastenen. Het regenwater dat op deze wegen valt zal via kieren in de wegverharding de waterbergende voorziening (i.e. de laag met lavastenen) bereiken. Aan de onderzijde van deze waterbergende laag bevindt zich een permeabele afvoerleiding, dat het geborgen regenwater vervolgens richting het oppervlaktewater leidt;
- het regenwater dat op de overige verhardingen valt (namelijk de overige particuliere verhardingen, het trottoir en de parkeervoorzieningen), zal naar voornoemde waterpasserende bestrating worden geleid en vervolgens worden opgevangen in de waterbergende voorziening.

Voorwaarde voor lozing van regenwater op het oppervlaktewater is dat het regenwater voldoende schoon is. Om de kans op verontreiniging van het oppervlaktewater tot een minimum te beperken, wordt het afgevoerde regenwater eerst door een filtervoorziening (lamellenfilters) geleid alvorens te lozen op het oppervlaktewater. Geadviseerd wordt; in de woningen zoveel mogelijk niet uitloogbare bouwmaterialen te gebruiken.

Drainagestelsel

Als gevolg van de geplande ontwikkelingen in het gebied zullen wijzigingen ontstaan in het bestaande watersysteem. Op dit moment is sprake van een intensief netwerk aan sloten die een belangrijke drainerende functie hebben. In de toekomst zal het watersysteem aan de buitenzijde van de woonwijk worden geconcentreerd, waardoor het drainerend effect voor met name het centrale terreindeel gering zal zijn. Het IT-riool onder de openbare wegen kan dit drainerende effect grotendeels overnemen, door bewuste keuzes te maken in de hoogteligging en diameter van dit riool. In ieder geval dienen de leidingen onder de gewenste

waterlijn (NAP –1,92 m) te worden aangelegd. Op deze wijze wordt het grondwaterpeil binnen het plangebied gereguleerd en wordt het risico van grondwateroverlast beperkt.

Inrichting oppervlaktewatersysteem.

Op dit moment maakt het plangebied onderdeel uit van het peilgebied Sliedrecht Noord. Binnen dit peilvak wordt in de zomerperiode gestreefd naar een waterpeil van NAP –2,03 m, gedurende de winter wordt het peil verlaagd tot NAP –2,13 m. Ook het naastgelegen ontwikkelingsgebied Land van Matena bevindt zich binnen dit peilgebied. De afwatering vindt momenteel plaats via een duiker onder de Rijksweg A15. Via deze route wordt ook een gedeelte van het oppervlaktewater van de woonkern Sliedrecht (peilgebied Sliedrecht) afgevoerd. Via een stuw en duiker onder de spoorbaan stroomt dit water (circa éénderde van de totale afvoer uit Sliedrecht) het peilgebied Sliedrecht-Noord in.

Het waterschap heeft van deze duiker met stuw de volgende gegevens doorgegeven: een betonnen buis met een diameter van 800 mm en met een lengte van 158 m. De duiker is een syphon (u-profiel) met een bodemdiepte (b.o.b.-hoogte) variërend van 1,17 m tot 1,72 m t.o.v. schouwpeil (NAP –3,20 m à –3,75 m). De stuw ter plaatse van deze duiker heeft een ronde overlaat die handmatig in hoogte verstelbaar is. De huidige stuwhoogte bedraagt NAP –1,92 m.

Deze afvoerroute zal worden gehandhaafd, alleen wordt er naar gestreefd de stuw te verwijderen. Ter hoogte van de duiker onder de Rijksweg A15 zal een (automatische) stuw worden geplaatst met een in eerste instantie vastgestelde drempelhoogte van NAP –2,03 m en een breedte van 4 m.

Het ligt in de bedoeling om het waterpeil binnen de ontwikkelingsgebieden Baanhoek-West en Land van Matena gelijk te stellen aan dat in de Woonkern Sliedrecht (NAP – 1,92 m).

Na onderling overleg is afgesproken voorsnog het huidige zomerpeil te handhaven en op basis van ervaring en daadwerkelijke metingen te beoordelen of de gewenste ophoging kan worden doorgevoerd. Op deze wijze kan ongewenste vernatting van bestaande percelen en/of wateroverlast ter plaatse van bestaande bebouwing (Baanhoek) worden voorkomen. Het watersysteem is volledig gedimensioneerd op het gewenste peil van NAP-1,92 m.

Dimensionering watergangen

In het betreffende plangebied Baanhoek-West is – verspreid over het gebied – circa 10% aan open water geprojecteerd. De watergangen en waterpartij worden middels (vaar)duikers en bruggen met elkaar verbonden, zodat één aaneengesloten watersysteem ontstaat. In nauw overleg met de projectontwikkelaar, de gemeente Sliedrecht en Waterschap Rivierenland zijn profielen vastgesteld voor de diverse watergangen en waterpartijen.

Doorspoeling watersysteem

Om voldoende doorstroming te realiseren worden twee onderwaterstuwen aangebracht: één ten noorden van het instroompunt Sliedrecht en één aan de oostzijde van de centrale waterpartij. Door deze onderwaterstuwen wordt de afvoer vanuit de woonkern Sliedrecht meer door het zuidelijke deel geleid.

Beheer en onderhoud

Om het bergende vermogen van en de doorstroming in het watergangenstelsel ook op langere termijn te garanderen, zal het oppervlaktewater binnen het plangebied grotendeels worden beheerd en onderhouden door Waterschap Rivierenland. De oevers van de watergangen (tot 1,0 m uit de insteek van de watergang), grenzend aan particuliere percelen, zullen door de aangelande worden onderhouden.

Waterschap Rivierenland voeren de maai- en onderhoudswerkzaamheden uit volgens een maai- en onderhoudsplan. Dit plan dient op kosten van de projectontwikkelaar en/of de gemeente Sliedrecht, afhankelijk welke partij het beheer naar het waterschap overdraagt, in nauw overleg met het waterschap te worden opgesteld.

Overige aspecten

Bij de aanleg van het oppervlaktewaterstelsel zijn verder de volgende aspecten van belang:

- de zuidzijde van het plangebied valt binnen de keurzone van de waterkering. Voor dit terreindeel zijn de beleidsregels voor waterkeringen van toepassing. Het ontwerp en plan mogen hiermee niet in strijd zijn. Zo dient de aanleg van kabels en leidingen (waaronder het DWA- en HWA-riool) conform de eisen genoemd in de beleidsregels te geschieden. Bij de dimensionering dient hiermee rekening te worden gehouden. Voor graafwerkzaamheden die binnen deze keurzone plaatsvinden, dient in ieder geval tijdig ontheffing op grond van de Keur te worden aangevraagd bij het waterschap;
- voor de aanleg van het geplande oppervlaktewaterstelsel (grootschalige ontgravingen) dient de provincie Zuid-Holland in het kader van de Ontgrondingenwet op de hoogte te worden gesteld. Tevens dient hiervoor bij Waterschap Rivierenland ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur;
- voor het gedeeltelijk dempen en verleggen van de op het terrein aanwezige sloten zal eveneens een ontheffing op de Keur moeten worden aangevraagd bij het waterschap;
- wanneer voor de aanleg van het oppervlaktewater en/of het rioolstelsel een tijdelijke grondwateronttrekking benodigd is, zal deze bij de provincie Zuid-Holland moeten worden gemeld.

Indien grote hoeveelheden bemalingswater worden verwacht (bijvoorbeeld in geval van het toepassen van spanningsbemaling) óf als de bemaling langer dan 6 maanden zal duren, dient bij de provincie vergunning te worden aangevraagd in het kader van de Grondwaterwet. Hierbij moet rekening worden gehouden met een proceduretijd van circa 7 à 8 maanden.

3.3.5 Toetsingwatersysteem aan criteria

Algemeen

Het is noodzakelijk om te toetsen of het watersysteem van de nog te realiseren nieuwe woonwijk Baanhoek-West, uitgaande van verschillende neerslag- en kwelscenario's, voldoet aan de hydraulische eisen van Waterschap Rivierenland. Om deze toetsing mogelijk te maken is het van het oppervlaktewatersysteem een oppervlaktewater-model in DufLOW2 gemaakt. De modelstudie is door Royal Haskoning uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn gerapporteerd middels een notitie (ref. 9S3459/M00005/EMe/Rott1) die gebruikt is als basis van dit hoofdstuk.

3.3.6 beschouwing van het systeem

Het watersysteem van het projectgebied Baanhoek-West voldoet op basis van de verschillende modelberekeningen (uitgaande van verschillende neerslag- en kwelscenario's) aan de hydraulische eisen van Waterschap Rivierenland.

Dat wil zeggen dat:

1. de waterpeilen in het plangebied stijgen, afhankelijk van het doorgerekende modelscenario, met maximaal 30 cm. Deze peilen liggen echter beneden de kritische grens van NAP-1,35 m;
2. de waterpeilen in de kern van Sliedrecht stijgen, afhankelijk van het doorgerekende modelscenario, tot NAP -1,48 m. Deze peilen liggen tot 52 cm hoger dan de peilen die in de huidige situatie (bij hetzelfde scenario) verwacht worden;
3. de stroomsnelheden in de verschillende nieuw te realiseren watergangen voldoen aan de maximaal toegestane snelheid;
4. voldoende doorstroming van de zuidelijke watergangen gerealiseerd wordt, mits onderwaterstuwen worden aangelegd;
5. het verval over de duikers, met uitzondering van de duiker "Sliedrecht", 5 mm of minder bedraagt;

6. de ontwerphoogte van de drempelhoogte van het riool, met uitzondering van scenario 4 ($T=100+10\%$), boven de modelmatig berekende waterstanden ligt. In scenario 4 benadert het oppervlaktewaterpeil de drempelhoogte. Deze situatie doet zich echter, statistisch beschouwd en uitgaande van een verdere vernatting van het systeem, niet meer dan eens per eeuw voor.

Voor ieder scenario is in onderstaande tabel weergegeven wat de peilstijging t.o.v. de maatgevende situatie is

Tabel 5.7: Peilstijging per scenario t.o.v. de maatgevende situatie

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Maatgevende situatie	$T = 2 + 10\% + \text{kwel rivier}$	$T = 10 + 10\%$	$T = 100 + 10\%$
Baanhoek West peilstijging t.o.v. de maatgevende situatie	1,92 m -NAP (peilstijging n.v.t.)	+ 7 tot 9 cm (1,85 tot 1,83 m -NAP)	+ 16 cm (1,76 m -NAP)	+ 29 cm (1,63 m -NAP)
peilstijging Oud-Sliedrecht (waterstand na aanleg Baanhoek-West vergeleken met de (theoretische) huidige waterstand)	1,85 m -NAP (peilstijging n.v.t.)	25 cm (1,60 m -NAP)	23 cm (1,62 m -NAP)	37 cm (1,48 m -NAP)

Toetsing bestaand Sliedrecht

In bovenstaande tabel is de peilstijging t.o.v. de maatgevende situatie weergegeven. Om eventueel ongewenste en onvoorziene (extra) peilstijgingen ten opzichte van het streefpeil in bestaand Sliedrecht van NAP -1,92 m te kunnen compenseren, wordt de stuw onder de snelweg A15 geautomatiseerd.

Met een variabel stuwpeil kan tevens invloed uitgeoefend worden op het maatgevende peil in het plangebied, de stroomsnelheid in de verschillende watergangen en het oppervlaktewaterpeil ter plaatse van de bestaande bebouwing aan de weg (dijk) Baanhoek. Op deze wijze kan de kans verkleind worden dat wateroverlast optreedt ter plaatse van de kern van Sliedrecht of nabij de bestaande bebouwing langs de dijk.

Een vergelijking van de waterpeilen in de toekomstige situatie met de huidige situatie is gebaseerd op analytische berekeningen, uitgaande van de aannamen. In werkelijkheid zal de toestroom vanuit bestaand Sliedrecht afhankelijk zijn van de neerslag en mogelijk beperkt worden door de opstuwing van de duiker onder het spoor.

De "verslechtering" van de situatie in bestaand Sliedrecht behoeft een aantal kanttekeningen:

Ten eerste wordt door aanpassing van het huidige peil in Baanhoek-West van NAP -2,03/-2,13 naar NAP -1,92 m de uitstroom van de duiker/sifon vanuit bestaand Sliedrecht meer belemmerd. Hierdoor treedt bovenstrooms van de duiker in bestaand Sliedrecht meer opstuwing op. De "verslechtering" van de situatie in bestaand Sliedrecht is dus niet het gevolg van de ontwikkeling van Baanhoek-West, maar van de peilaanpassing. De peilaanpassing is punt van discussie, omdat de woningen/bedrijven nabij de Merwededijk een geringe drooglegging hebben en mogelijk wateroverlast kunnen gaan ondervinden. Een tweede kanttekening is de definitie van de huidige situatie in bestaand Sliedrecht. De peilstijgingen in de huidige situatie zijn berekend op basis van een continu maximaal afvoerdebiet aangegeven door het waterschap. In werkelijkheid zijn de debieten niet continu, maar fluctueren deze in de tijd afhankelijk van de neerslagintensiteit.

De uitschieters kunnen dus hoger zijn dan het maximale afvoerdebiet, waardoor de peilstijging in de huidige situatie al groter is. De peilstijgingen in bestaand Sliedrecht worden daarnaast beïnvloed door de gezamenlijke afvoercapaciteit op de drie afvoerpunten in bestaand Sliedrecht.

3.4 Huidig ruimtegebruik

Het plangebied “Baanhoek-West, uitwerkingsplan deelplan 1” is in gebruik als agrarisch gebied. De weilanden zijn in het verleden aangekocht ten behoeve van de planontwikkeling.

3.5 Nutsvoorzieningen

Op de grens van het plangebied liggen een aantal leidingen. Het betreft hier twee aardgastransportleiding en een elektriciteitsleiding.

Voor de gasleidingen geldt een toetsingsafstand van 30 meter. Uitgangspunt is daarbij dat binnen deze afstand regelmatig verblijf van personen wordt voorkomen. Hiervan kan in bepaalde gevallen worden afgeweken indien technische, economische en/of planologische overwegingen hiertoe noodzaken. Er moeten dan minimale bebouwingsafstanden in acht worden genomen.

Voor de 12"-leidingen bedragen die 4 meter (voor incidentiele bebouwing en bijzondere objecten, categorie II) en 14 meter voor woonwijk en flatgebouwen en bijzondere objecten, categorie I).

In verband met de beperkingen die hier gelden voor woningbouw is ervoor gekozen om binnen de toetsingszone andere functies te situeren, zoals wegen en / of watergangen en groenaanleg.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze verbinding.

4. Stedenbouwkundig plan

4.1 Hoofdopzet verkavelingsplan

Bij de inrichting van Baanhoek-West is er naar gestreefd om de wijk een eigen herkenbaar en duurzaam en kwalitatief hoogwaardig karakter te geven zonder de aansluiting met de omgeving te verliezen.

Het historisch gevormde aanwezige weidelandschap vormt de onderlegger waar overheen de nieuwe structurerende elementen van het woongebied worden geprojecteerd. Op sommige plaatsen blijven eigenschappen van het bestaande landschap door de nieuwe structuur heen aanwezig en herkenbaar. Andere elementen en kenmerken worden op een nieuwe manier in de structuur verweven.

Aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn de dijk met de cultuurhistorische bebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied, de zone langs de Rijksweg die als entree van Sliedrecht gaat fungeren, de aansluiting van het westelijk gedeelte op de ruimtelijke structuur van het Land van Matena en aansluitend Oostpolder met de karakteristieke waterpartijen.

Het stedenbouwkundig plan is opgedeeld in een aantal deelgebieden.



Het Ovaal

Het ovaal is het meest opvallende element in de woonwijk. De opzet met een binnen en een buitenring maakt dat deze ruimtelijk overal als een bijzonder element herkenbaar zal zijn.

De Weilanden

Dit thema is van toepassing op het gebied grenzend aan de dijk. Het bestaande landschap met weilanden en sloten (slagenlandschap) fungeert hier letterlijk als onderlegger voor de hoofdstructuur

Het Veld

Het gebied ten noorden van de weilanden rondom de ovaal heeft als thema het veld. Aan de noordzijde komen langs de ontsluitingsroute geluidswalwoningen met daarachter woningen in een losse structuur. Aan de zuidzijde komt een losse structuur in de vorm van bouwblokken.

De Eilanden

Hier vindt het wonen plaats in een waterrijke omgeving met woningen gelegen of gegroepeerd langs singels en waterpartijen, aansluitend op de stedenbouwkundige structuur van het Land van Matena

De A15-zone

In het gebied tussen de A15 en de hoofdontsluitingsweg van de Baanhoek-West komt een bedrijven- en kantorengedebied. Het gebied vormt vanaf de A15 de entree tot de wijk / gemeente. Door de ligging is deze zone als het ware het visitekaartje voor de gemeente.

Programma

Woningbouw

In Baanhoek-West zullen ca 950 woningen worden gerealiseerd verdeeld over diverse prijscategorieën.

Uitgangspunt voor de verdeling in woningcategorieën was het streven naar een gelijke sociale mix over de verschillende deelgebieden. Daarnaast wordt gestreefd naar een grote diversiteit in woningtypen (gestapelde woningen, eengezinswoningen) waarbij de situering in het plan aanleiding kan zijn voor de realisatie van planspecifieke typen woningen (woningen aan het water, dijkwoningen, terraswoningen).

Voorzieningen

De voorzieningen komen in het deelgebied 'Het Veld' nabij het spoor.

De basisschool komt gecombineerd met de kinderopvang aan de zuidzijde. Een school voor speciaal onderwijs komt aan de noordzijde nabij het toekomstige station. Bij deze school komt ook een sportzaal.

Tevens is hier ruimte gereserveerd voor een kerkgebouw.

Het gezondheidscentrum zal in combinatie met een woonvoorziening (appartementengebouw) worden ontwikkeld. De locatie voor het gezondheidscentrum moet nog nader worden bepaald.

Programma woningbouw (streef)

	Laagbouw (rijwoningen)	appartement	2kap / vrij	Kavel
Sociale koop	150			115
Sociale koop		30		56
Sociale huur		74		56
Totaal sociaal	150	104		
Vrije sector	186			135
Vrije sector	102			170
Vrije sector			128 (2kap)	250
Vrije sector			60 (2kap)	300
Vrije sector			60 (vrij st.)	450
Vrije sector		160		70
Totaal vrije sector	288	160	188 (2kap) 60 (vrij st.)	
Totaal	438	264	248	950 wo

Programma voorzieningen

School voor speciaal regionaal basisonderwijs ca. 100 leerlingen	8 leslokalen (2 verdiepingen) schoolplein schooltuin, fietsenstalling totaal.....	850 m2 600 m2 <u>300 m2.</u> 1750 m2
Sportzaal	Ter vergelijking Craijenest 450 m2 De Valk 800 m2	600 m2
Basisonderwijs Kinderopvang Speelplaats	6 lokalen + speellokaal totaal.....	1000 m2 400 m2 <u>600 m2</u> 2000 m2
Gezondheidscentrum		400 m2
Kerk	Kerkgebouw In combinatie met school School voor speciaal onderwijs Diverse kerkgenootschappen hebben interesse voor een plek in Baanhoek-West; het college van B&W stelt een combinatie voor met de school. Parkeren kan worden gecombineerd.	1750 m2
	Totaal voorzieningen	6500 m2

4.2 De in het moederplan voor de uitwerking gegeven grenzen

De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen –UW(bv)- zijn ingevolge artikel III lid 1 van de planvoorschriften bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. Woondoeleinden;
 - b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van bejaarden;
 - c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen;
 - d. detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
 - e. groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen, zoals speel- en ligweiden;
 - f. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - g. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- gasdrukmeetstations;
 - h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - i. geluidwerende voorzieningen,
- met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken

Bij de uitwerking dient de ruimtelijke hoofdstructuur zoals staat aangegeven in het bestemmingsplan Baanhoek-West in acht te worden genomen. Binnen deze hoofdstructuur is flexibiliteit met betrekking tot de inrichting mogelijk.

4.2 Uitwerkingsplan deelplan1 Baanhoek-West

Het verkavelingsplan van 25 mei 2006 vormt de basis voor de verschillende deeluitwerkingen. Met behulp van deze kaart is een stedenbouwkundig matenplan gemaakt waarop de grenzen van het uitgeefbaar gebied zijn vastgelegd. Tevens is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt waarin uitspraken worden gedaan over de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte

Het onderliggende uitwerkingsplan deelplan 1 voor Baanhoek-West, vormt feitelijk de juridische vertaling van het verkavelingsplan, matenplan en beeldkwaliteitsplan.

Deelplan 1 ligt direct ten noorden van het gebied “De Weilanden”. De exacte begrenzing staat op bijgaande kaart aangegeven.

De reden om met dit deel van het plangebied als eerste te beginnen heeft te maken met de bodemgesteldheid (relatief snel bouwrijp te maken), de bereikbaarheid van het gebied via bouwwegen en de beschikbaarheid van de gronden.

Met als onderlegger het verkavelingsplan zijn de architecten het ontwerp voor de woningen gaan uitwerken. Vanuit de wens om een zo goed mogelijke woning te maken is het soms noodzakelijk om op onderdelen het verkavelingsplan aan te passen. Stelregel is dat een aanpassing van het verkavelingsplan mogelijk moet zijn mits dat aantoonbaar een betere kwaliteit oplevert.

5 Milieuaspecten

5.1 Geluidshinder

Middels een akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen ten gevolge van een wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï inzichtelijk gemaakt en zijn de berekende waarden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningen blijkt dat, vanwege de A15, de nieuwe ontsluitingsweg, het spoortraject Dordrecht – Gorinchem en het industrieterrein Oosteind de voorkeursgrenswaarde in delen van het totale plangebied Baanhoek-West wordt overschreden. In de noord-oosthoek van het totale plangebied is tevens sprake van een overschrijding van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï van 53 dB als gevolg van de A15. Indien geen aanvullende maatregelen worden getroffen is het noodzakelijk om voor een deel van de woningen en scholen binnen het plangebied een hogere waarde vast te stellen.

Aanvullende geluidreducerende maatregelen zullen veelal niet doelmatig zijn uit financieel en/of akoestisch oogpunt of in geval van railverkeerslawaaï in de toekomst mogelijk overbodig worden.

Derhalve wordt geadviseerd geen aanvullende maatregelen te treffen en hogere grenswaarden voor de woningen en scholen vast te stellen.

Daar waar sprake is van een overschrijding van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde is het noodzakelijk deze te passen.

De ontwerpgegevens liggen met name daar waar meerdere gevels doof uitgevoerd dienen te worden en geluidluwe zijdes ontbreken.

Om het akoestisch “klimaat” in en buiten het plangebied verder te verbeteren, kan nog gedacht worden aan de toepassing van een (nog) stiller wegdek op de nieuwe ontsluitingsweg.

Uit het onderzoek blijkt dat door de gekozen maatregelen en de aanwezige stedenbouwkundige opzet het zeer wel mogelijk is binnen de mogelijkheden die de Wet geluidhinder biedt, de bouw van geluidgevoelige bestemmingen op de locatie te realiseren.

5.2 Luchtkwaliteit

Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 7 lid 2 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) dient onderzocht te worden in hoeverre voldaan wordt aan de grenswaarden van de in dat besluit aangegeven luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn met name stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. In het Blk 2005 zijn ook voor, onder andere, lood, benzeen en koolmonoxide grenswaarden vastgesteld. Omdat de achtergrondconcentratie van deze stoffen laag is en geen noemenswaardige bijdrage wordt verwacht, worden deze stoffen buiten beschouwing gelaten.

Voor wat betreft de stoffen NO₂ en PM₁₀ is het van belang te toetsen aan de jaargemiddelde grenswaarde welke 40 µg/m³ bedraagt. Deze grenswaarde geldt voor NO₂ vanaf het jaar 2010 en voor PM₁₀ vanaf het jaar 2005.

Daarnaast is voor PM10 een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden bereikt.

In het Blk 2005 is vastgelegd dat het aandeel van PM10 dat zich van nature in de lucht bevindt en niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens buiten beschouwing mag worden gelaten. Het gaat in Nederland voornamelijk om zeezout.

In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 is dan ook voor alle Nederlandse gemeenten een plaatsafhankelijk correctie vastgesteld.

Deze plaatsafhankelijke correctie is voor de gemeente Sliedrecht vastgesteld op 6 µg/m³. Deze waarde mag worden afgetrokken van de berekende jaargemiddelde concentratie.

Op de berekende 24 uurgemiddelde concentratie van PM10 is eveneens een correctie van toepassing.

Uit metingen is gebleken dat de overschrijdingen van het 24 uurgemiddelde voornamelijk plaatsvinden bij zuidelijke en oostelijke windrichtingen. Daarnaast is uit metingen gebleken dat de invloed van de in de buitenlucht aanwezige concentratie zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van PM10 de waarde van 50 µg/m³ overschrijdt in geheel Nederland nagenoeg gelijk is. De correctie voor zeezout betekent dat het aantal berekende overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes dagen. Deze correctie geldt voor het gehele grondoppervlak van Nederland.

In de brief van de provincie Zuid-Holland "Besluit luchtkwaliteit 2005 en de beoordeling van ruimtelijke plannen", met kenmerk DGWM/2005/9110 d.d. 27 juli 2005 is het beleid van de provincie Zuid-Holland uiteengezet, met name met betrekking tot de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM10.

In het kader van het bestemmingsplan "Baanhoek-West" heeft luchtkwaliteitonderzoek plaatsgevonden.

In de notitie "Luchtkwaliteitonderzoek plan Baanhoek-West van Adviesbureau Geofox Lexmond BV (kenmerk 20062661_Hoofdrapport_juli 2007) zijn de resultaten van dit onderzoek beschreven.

Uit het genoemde onderzoek blijkt dat de ontwikkelingen in "Baanhoek-West" nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het gebied. De jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM10 tussen de autonome (huidige) situatie en de situatie na afronding van de woningbouwontwikkelingen in Baanhoek-West, blijven in 2005, 2010 en 2015 op 5 m afstand van de weg-as nagenoeg gelijk en voldoen in alle gevallen aan de genoemde normen.

Het aantal overschrijdingen van de 24- uursnorm van PM10 neemt iets toe maar niet als gevolg van de ontwikkelingen in Baanhoek-West.

Er is dan ook geen sprake van een extra saneringslocatie. Voor de stoffen koolmonoxide (CO), zwaveldioxide (SO₂), benzeen en benzo-a-pyreen (BaP), werden in geen van de situaties (2005, 2010 en 2015, op 5 m afstand van de weg-as) overschrijdingen van de grenswaarden berekend.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beperkende factor voor de ontwikkeling van Baanhoek-West deelplan 1; er wordt voldaan aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

5.3 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of wordt gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van een onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Baanhoek-West heeft op meerdere locaties bodemonderzoek plaatsgevonden.

De bodem binnen het plangebied uitwerkingsplan deelplan 1 is schoon tot licht verontreinigd met zware metalen of minerale olie. Het grondwater heeft een licht verhoogd zinkgehalte.

Op grond van deze bevindingen kan de locatie zowel voor de top- als voor de onderlaag en het grondwater als niet verontreinigend worden beschouwd. Er zijn geen belemmerende factoren aanwezig voor de beoogde woonbestemming van het terrein.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico en het plaatsgebonden of persoonlijk risico. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde. Het persoonlijk risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10-5 per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10-6 per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10-6 per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Binnen het plangebied wordt de norm van het plaatsgebonden risico niet overschreden.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het "Uitwerkingsplan deelplan 1 Baanhoek-West" betreft een uitwerking van de in het bestemmingsplan Baanhoek-West opgenomen bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen –UW(bv)-". Het uitwerkingsplan biedt het juridisch-planologische kader waarbinnen de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in het verkavelingsplan, matenplan en beeldkwaliteitplan uit 2006 kunnen plaatsvinden.

De procedure voor de totstandkoming van het uitwerkingsplan is bepaald in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan Baanhoek-West en in artikel II.4 lid II (en III) van de voorschriften van het bestemmingsplan Baanhoek-West.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft in haar besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan, d.d. 7 oktober 2003, bepaald dat de uitwerking(en) van het bestemmingsplan "Baanhoek-West" ten aanzien van de waterparagraaf en het aspect natuur niet geheel voldoet aan de Nota Planbeoordeling en/of nieuw beleid. Bij de goedkeuring van het uitwerkingsplan zal met name op deze aspecten worden getoetst. Zolang het uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft geldt een bouwverbod.

Na het onherroepelijk worden van dit uitwerkingsplan krijgen de kaart en de voorschriften hetzelfde rechtskarakter als de kaart en de voorschriften van het bestemmingsplan "Baanhoek-West"; zij worden dan geacht daarvan deel uit te maken. Uit het voorgaande volgt dat de voorschriften van het bestemmingsplan in hun geheel van toepassing zijn op het onderliggende plan.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het eerdergenoemde bouwverbod ook kan worden opgeheven na toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen anticipatiebepaling (zie artikel II 4 lid III). Voorwaarde daarbij is dat het bouwplan past binnen een concept dan wel door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking en Gedeputeerde Staten schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben en niet van zienswijzen is gebleken. De verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is met de goedkeuring van het bestemmingsplan in beginsel niet meer van toepassing tenzij tijdens de terinzagelegging van het besluit tot verlenen van vrijstelling zienswijzen binnenkomen. Bij de toepassing van deze zogenoemde "binnenplanse anticipatie" dient een procedure te worden gevolgd als aangegeven in artikel II.4 lid III van het bestemmingsplan.

6.2 Juridische methodiek

Bij de opzet van het uitwerkingsplan is gekozen voor een globale bestemmingsmethodiek. De uit te geven gronden waarbinnen de woningbouw zal plaatsvinden, hebben de globale eindbestemming "Woongebied -WG-" gekregen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de woongebieden waarbinnen alleen grondgebonden woningen worden gerealiseerd (WG1) en de woongebieden waarbinnen gestapelde woningen worden gebouwd (WG2).

Dit onderscheid is gemaakt omdat de uitgiftegrenzen, het maximaal te realiseren aantal woningen en de beeldkwaliteitseisen (deels vertaald in de bouwbepalingen) voor de grondgebonden woningen nagenoeg vastliggen, maar deze voor de gestapelde woningen nog enige flexibiliteit behoeven.

De gronden welke minimaal als openbaar gebied moeten worden ingericht zijn als "verkeer- en verblijfsgebied, -Vb- bestemd. Met de letter (a) auto's toegestaan, wordt aangegeven waar autoverkeer mogelijk is.

Met de genoemde methodiek wordt tegemoet gekomen aan de gewenste globaliteit en flexibiliteit van het uitwerkingsplan. Tegelijkertijd worden de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied en de belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteiten gewaarborgd.

6.3 Kaart

De bij het bestemmingsplan behorende kaart, bestaande uit één kaartblad, is getekend op een topografische ondergrond op schaal 1 : 1.000. Op de kaart zijn door middel van coderingen, symbolen, arceringen en/of kleur de bestemmingen van de gronden aangegeven.

6.4 Voorschriften

Artikel 1 Hoofddlijnen van beleid

Zie hoofddlijnen van beleid gemeen aan alle bestemmingen zoals staat aangegeven in het bestemmingsplan Baanhoek-West dd 3 maart 2003 (moederplan)

Artikel 2 Begripsbepalingen

In dit artikel wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven voorzover deze niet voorkomen in het bestemmingsplan Baanhoek-West dd 3 maart 2003 (moederplan) paragraaf II algemene en technische bepalingen artikel II.1 begripsbepalingen.

Artikel 3 Woongebied -WG-

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, bijzondere woonvormen, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen.

In verband met de gewenste voortgang in de woningbouwproductie is gekozen voor een globale eindbestemming. Dit geeft nog de mogelijkheid te schuiven met bouwblokken en de definitieve woningtypen te bepalen. Om naar omwonenden toch voldoende zekerheid te bieden over de toekomstige bebouwing zijn binnen deze bestemming bepalingen opgenomen over de hoogte, het maximum aantal woningen, de kapvorm en de typologie van de woningen.

Artikel 4 Verkeers- verblijfsdoeleinden -Vb-

In het plangebied worden alleen interne ontsluitingswegen aangelegd waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Deze wegen vormen deel van een autoluw gebied en zijn hoofdzakelijk bestemd voor verblijfsdoeleinden.

Artikel 5 Groenvoorzieningen

De hoofdgroenstructuur van de wijk is als zodanig bestemd.

Artikel 6 Water

De hoofdwaterstructuur van de wijk is als zodanig bestemd

Artikel 7 Waterinfiltratie (WI) (dubbelbestemming

In dit artikel worden de gebieden die geschikt moeten zijn voor waterinfiltratie aangegeven.

Artikel 8 Leidingstrook

De bestemming Leidingstrook wordt gerekend onder de zgn. medebestemming. Het bouwen op een samenvallende bestemming is uitsluitend toegestaan na vrijstelling door burgemeester en wethouders. De vrijstelling wordt verleend als de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad.

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Dit artikel heeft betrekking op de algemene vrijstelling en wijzigingen voor geringe afwijkingen en overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 10 Van toepassing zijnde planvoorschriften moederplan

Dit artikel geeft de samenhang tussen het moederplan en het uitwerkingsplan weer

Artikel 11 Titel

Het laatste artikel geeft de officiële naam van het uitwerkingsplan aan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in de maatschappelijke behoefte aan woningen in de Drechtsteden. Met het plan wordt gestreefd naar het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van consumenten.

In het kader van het opstellen van het verkavelingsplan, dat ten grondslag heeft gelegen aan de opzet van het bestemmingsplan Baanhoek-West deelplan 1, heeft overleg plaats gevonden met belanghebbenden in het gebied en overige betrokken instanties.

De resultaten uit dit overleg zijn betrokken bij de verdere planvorming van het bestemmingsplan.

Gezien het relatief voorspoedige verloop van het overleg waarbij belanghebbenden op meerdere momenten in het proces hun zienswijzen hebben kunnen inbrengen, wordt de uitvoering van dit uitwerkingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Zoals vermeld in het bestemmingsplan “Baanhoek-West levert de ontwikkeling van het nieuwe woon- en voorzieningengebied naar verwachting geen begrotingstekort op. Op basis van dit gegeven kan dit uitwerkingsplan, als onderdeel van dat zelfde planvormingsproces, economische uitvoerbaar kan worden geacht.

Bijlage 1

PM inspraakreacties

Bijlage 2

Akoestisch onderzoeksrapport "Uitwerkingsplan bestemmingsplan Baanhoek-West

26 juli 2007-09-04 20061740-08

Couwberg-Huygen raadgevend ingenieurs BV

Bijlage 3

Quickscan uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden ter plaatse van Baanhoek-West

R001-4331485VAH- D01-R

Bureau Tauw BV

Bijlage 4

Compensatieplan Baanhoek-West

R005-4365942VAH-bom-V02-nl

Bureau Tauw BV

Bijlage 5

Rapport Waterhuishoudkundig Plan Baanhoek-West te Sliedrecht

20061484/MGRA juli 2007

Adviesbureau Geofox Lexmond BV

Bijlage 6

Rapport Luchtkwaliteit

20062661_Hoofdrapport_juli 2007

Adviesbureau Geofox Lexmond BV

VOORSCHRIFTEN

Inhoud van de voorschriften

Artikel 1	Hoofdpijnen van beleid.....	34
Artikel 2	Begripsbepalingen.....	35
Artikel 3	Woongebied	36
Artikel 4	Verkeers- verblijfsdoeleinden.....	38
Artikel 5	Groenvoorzieningen	38
Artikel 6	Water	39
Artikel 7	Waterinfiltratie (WI) (dubbelbestemming).....	39
Artikel 8	Leidingstrook.....	40
Artikel 9	Algemene vrijstellingsbevoegdheid.....	41
Artikel 10	Van toepassing zijnde planvoorschriften moederplan	41
Artikel 11	Titel	41

Bijlage 1

Uittreksel van de voorschriften van het bestemmingsplan Baanhoek-West

Bijlage 2

Plankaart

Artikel 1 Hoofddijnen van beleid

1. Algemeen

Het "Uitwerkingsplan deelplan1 Baanhoek-West " betreft een uitwerking van de in het bestemmingsplan " Baanhoek-West" opgenomen bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen –UW(bv)-".

Het uitwerkingsplan biedt het juridisch-planologische kader waarbinnen de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in het verkavelingsplan, matenplan en beeldkwaliteitplan uit 2006 kunnen plaatsvinden.

2. Ruimtelijke inrichting

2.1 Het beleid is gericht op het realiseren van een hoogwaardig woongebied waarbij enerzijds een (ruimtelijke) samenhang en anderzijds een differentiatie in bebouwing wordt nagestreefd. De voor het plangebied geldende richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitplan respectievelijk het Verkavelingsplan van mei 2006.

2.2. Bij de uitvoering van het plan worden door burgemeester en wethouders de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- a. binnen het plangebied worden tussen de 200 en 300 woningen gebouwd;
- b. de ruimtelijke opzet van het "uitwerkingsplan deelplan1 Baanhoek-West" wordt bepaald door de volgende elementen:
 1. de randweg naar de dijk;
 2. de laan met singel tussen het plangebied en het gebied het veld
 3. de herkenbaarheid van het Ovaal als een bijzonder element in het verkavelingsplan Baanhoek-West.
- c. de groenstructuur in de wijk wordt bepaald door een groene inrichting en/of begeleiding van de ruimtelijke elementen genoemd onder b;
- d. voor de ontsluiting van het woongebied mogen uitsluitend woonstraten worden aangelegd welke ingericht worden als 30 km/uur-gebied waarbij de nadruk ligt op de verblijfsfunctie;
- f. binnen het plangebied wordt uitgegaan van de volgende minimale parkeernormen:

Soort bebouwing	Functie / grondgebruik	Aantal pp	per
woningen	Gestapelde woningen	1,5	Woning
	Rijenwoningen	1,8	Woning
	(Half-) vrijstaande woningen	2,0	Woning
	Bejaardenwoning	0,5	Woning
	Seniorenwoning	1,0	Woning
	Serviceflat	0,7	Wooneenheid

Ter bepaling van het aantal parkeerplaatsen wordt gerekend met de volgende parkeerkencijfers.

Type parkeerplaats	Parkeernorm
- parkeerplaats op openbaar terrein	= 1,00 parkeerplaats
- garage met enkele oprit van minimaal 6 m lang op eigen erf	= 1,00 parkeerplaats
- garage met dubbele oprit van minimaal 5,5 m lang op eigen erf	= 1,85 parkeerplaats
- garage zonder oprit	= 0,0 parkeerplaats
- carport / tuinparkeerplaats	= 0,5 parkeerplaats

Artikel 2 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1. Het uitwerkingsplan:**
'Uitwerking deelplan1 Baanhoek-West" van de gemeente Sliedrecht, bestaande uit de onder 2 bedoelde kaart en deze voorschriften. Het betreft een uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan Baanhoek-West;
- 2. De Plankaart:**
De kaart nummer BW 007 -1 d.d. 02-01-2007 met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad waarop de bestemmingen van de in het uitwerkingsplan begrepen gronden zijn aangewezen;
- 3. Het (moeder)plan:**
Het bestemmingsplan "Baanhoek-West" vastgesteld door de raad bij besluit van 3 maart 2003 en bij besluit van 7 oktober 2003, kenmerk DRM/ARB/2003/3926 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
De delen waar goedkeuring aan onthouden is hebben geen betrekking op het uitwerkingsgebied;
- 4. Hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als een belangrijk bouwwerk valt aan te merken;
- 5. Aanbouw:**
Een aan het hoofdgebouw gebouw bijgebouw dat niet rechtstreeks vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is ;
- 7 Platte afdekking:**
Een (min of meer) horizontale dan wel halfronde afdekking van een gebouw ;
- 8. Achtererf:**
De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en zijn gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw ;
- 9. Achtergevel:**
De achterste gevel van het hoofdgebouw ;
- 10. Bestemmingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak ;
- 11. Bestemmingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- 12 Maatschappelijke voorzieningen:**
Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen;

Voor de overige begripsbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Baanhoek-West dd 3 maart 2003 (het zgn. Moederplan)

Artikel 3. Woongebied - WG -

Woongebied 1 - WG1 -

Woongebied 2 - WG2 -

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
- woondoeleinden, bijzondere woonvormen, tuinen en erven;
 - (gebouwde) parkeervoorzieningen, verblijfsgebieden groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

2. Bebouwingsbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd;
- 2.2. Ten aanzien van hoofdbebouwing binnen Woongebied 1 -WG1- geldt dat:
- uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd met een maximum aantal woningen zoals op de kaart staat aangegeven;
 - de hoofdbebouwing (woning) uitsluitend gebouwd mag worden binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - indien op de kaart de aanduiding "voorgevelbouwgrens" is aangegeven, de woning met de voorgevel in, of evenwijdig op een afstand van ten hoogste 1 m achter, de door die aanduiding aangegeven voorgevelbouwgrens dient te worden geplaatst;
voorzover geen voorgevelbouwgrens is aangegeven dienen de woningen georiënteerd te worden op de bestemming "-Vb(a)-"
 - per bestemmingsvlak, of een gedeelte daarvan, een bebouwingsmatrix is aangegeven waarbij de binnen dat (gedeelte van het) bestemmingsvlak te bouwen woningen dienen te voldoen aan hetgeen in de bedoelde matrix is bepaald ten aanzien van:
 - de verschijningsvorm van de te bouwen woningen (vrijstaande woningen (v), vrijstaande woningen of woningen in een blok van ten hoogste twee aaneengesloten woningen (va) en woningen in een blok van ten minste drie aaneengesloten woningen (a));
 - het maximum aantal te bouwen woningen;
 - de kapvorm
 - de maximale bebouwingshoogte.
 - de woningen worden afgedekt door een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 55° mag bedragen;
 - in afwijking van het bepaalde onder e, hoekwoningen ook plat mogen worden afgedekt;
- 2.3. Ten aanzien van hoofdbebouwing binnen Woongebied 2 -WG2- geldt dat:
- uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd met een maximum aantal woningen zoals op de kaart staat aangegeven;
 - de hoofdbebouwing (woning) uitsluitend gebouwd mag worden binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - de hoogte van de woongebouwen niet meer mag bedragen dan het aantal meters zoals op de kaart staat aangegeven
 - de afstand tussen de woongebouwen onderling ten minste gelijk is aan de hoogte van de op te richten woongebouwen;

- f. indien op de kaart de aanduiding "voorgevelbouwgrens" is aangegeven, de woning met de voorgevel in, of evenwijdig op een afstand van ten hoogste 1 m achter, de door die aanduiding aangegeven voorgevelbouwgrens dient te worden geplaatst;
 voorzover geen voorgevelbouwgrens is aangegeven dienen de woningen georiënteerd te worden op de bestemmingen "-Vb(a)-"
 - g. per bestemmingsvlak, of een gedeelte daarvan, een bebouwingsmatrix is aangegeven waarbij de binnen dat (gedeelte van het) bestemmingsvlak te bouwen woningen dienen te voldoen aan hetgeen in de bedoelde matrix is bepaald ten aanzien van:
 - 1. de verschijningsvorm van de te bouwen woningen (m appartementen)
 - 2. het maximum aantal te bouwen woningen;
 - 3. de kapvorm
 - 4. de maximale bebouwingshoogte in meters.
- 2.4. Ten aanzien van erfbebouwing (aanbouwen en bijgebouwen) geldt dat:
- a. bij iedere grondgebonden woning aanbouwen en of bijgebouwen mogen worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke grondoppervlakte van de uitbreidingen van de woonruimte en/of bijgebouwen niet meer mag bedragen dan:
 - bij vrijstaande of halfvrijstaande woningen: 75 m² per woning;
 - bij hoekwoningen en/of eindwoningen van een blok aaneengesloten woningen: 75 m² per woning;
 - bij tussenwoningen in een blok aaneengesloten woningen: 30 m² per woning; waarbij het perceelgedeelte achter de woning, gelegen tussen de verlengde zijgevels van de woning, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte mag worden bebouwd of overdekt en een oppervlakte van tenminste 35 m² onbebouwd en onoverdekt zal blijven
 - c. aanbouwen en/of bijgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd 1 m achter de (verlengde) voorgevel van de woning;
 - d. de hoogte van een uitbreiding van de woonruimte of een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 - e. van een vrijstaand bijgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- 2.5. Ten aanzien van overige bouwwerken geldt dat:
- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 - voor de (verlengde) voorgevel van de woning: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 - b. de hoogte van de overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - voor de (verlengde) voorgevel van de woning: 1 m;
 - voor het overige: 3 m.

3. Vrijstellingen

- 3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor:
- a. het afdekken van aanbouwen of bijgebouwen met een kap met een dakhelling van ten hoogste 55°, op voorwaarde, dat:
 - de hoogte niet meer bedraagt dan 4,50 m;
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen;
 - b. het bouwen van een balustrade op een aanbouw tot een hoogte van 1,25 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen;
 - c. het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

Artikel 4 Verkeers- verblijfsdoeleinden -Vb-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De gronden op de plankaart aangewezen voor verkeers- verblijfsdoeleinden (Vb) zijn bestemd voor:
 - a wegen met een functie als erftoegangsweg ingericht als 30 km/u gebied en de daarbij behorende voet- en fietspaden, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen;
 - b waterhuishouding;met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken
- 1.2 Op de gronden met de bestemming Verkeer- verblijfsdoeleinden -Vb- mogen geen gebouwen worden gebouwd;

2. Bebouwingsbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair.

Artikel 5 Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 de gronden op de kaart aangewezen voor “Groenvoorzieningen” zijn bestemd voor:
 - a. beplanting, speelterreinen, trapveld, bermstroken en andere groenvoorzieningen met bijbehorende waterpartijen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. opstelplaatsen voor inzamelmiddelen en – voorzieningen voor afvalstoffen;
 - d. nutsvoorzieningen.

2. Bebouwingsbepaling

- 2.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde; zoals bruggen, duikers, verkeers- en bewegwijzeringsborden met de daarvoor benodigde constructies, zogenaamd straatmeubilair, speelwerktuigen, bloembakken en lichtmasten.
- 2.2 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het grondoppervlak van de in lid 2 onder a genoemde gebouwen mag niet meer dan 30m² bedragen;
 - b. de goothoogte van de in lid 2 onder a genoemde gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

3. Afstemming bestemming Leidingstrook

- 3.1 voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming “leidingstrook” is tevens het bepaalde in artikel 7 lid 3 van toepassing.

Artikel 6 Water

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De gronden op de kaart aangewezen voor “water” zijn bestemd voor de waterafvoer en –aanvoer en de waterberging

2. Bebouwingsbepaling

- 2.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd zoals bruggen, duikers, keermuren, beschoeiingen, zinkers, steigers en vlonders

3. Afstemming bestemming Leidingstrook

- 3.1 Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming “Leidingstrook” is tevens het bepaalde in artikel 7 lid 3 van toepassing

Artikel 7 Waterinfiltratie (WI) (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

1.1. Doeleindenomschrijving Waterinfiltratie

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Waterinfiltratie (WI) zijn, naast de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van infiltratievoorzieningen. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan de grond toegekende bestemming.

1.2. Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven en deze geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 8 (Waterinfiltratie);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 9 (Leidingen).

2. Bouwvoorschriften

2.1. Bouwvoorschriften dubbelbestemming Waterinfiltratie

Op deze gronden mag ten behoeve van het bepaalde in lid 8.1 bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter

2.2. Bouwvoorschriften overige geldende bestemmingen

Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in de bijbehorende bouwvoorschriften.

3. Aanlegvergunningenstelsel

3.1. Aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 8.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren;

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden of het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
- d. het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels;
- e. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

3.2. *Uitzonderingen*

Het in lid 8.3.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. nodig zijn voor de realisatie van vergunde bouwwerken overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, inclusief de bijbehorende vrijstellingsbevoegdheden.

3.3. *Toelaatbaarheid*

Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien door het uitvoeren van de werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen het functioneren van de infiltratievoorziening niet in gevaar komt of indien de bestaande infiltratievoorziening wordt vervangen door een alternatieve infiltratievoorziening.

3.4. *Adviesprocedure voor aanlegvergunningen*

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 8 Leidingstrook

1. Doeleindenomschrijving.

- 1.1 De gronden op de kaart aangewezen voor "Leidingstrook" zijn bestemd voor ondergrondse energie- en transportleidingen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afsluiters en afsluitergroepen.

2 Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Leidingstrook.

- 2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3 Bouwwerken vanwege samenvallende bestemmingen.

- 3.1 Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

4. Adviesprocedure voor bouwen

- 4.1 Alvorens omtrent het verlenen van bouwvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Zie paragraaf V flexibiliteitsbepalingen, Artikel V.1 Algemene vrijstellingsbepalingen van het bestemmingsplan Baanhoek-West dd 3 maart 2003

Artikel 10 Van toepassing zijn planvoorschriften moederplan

In aanvulling op de bij het uitwerkingsplan gegeven voorschriften blijven de planvoorschriften van het moederplan voor het overige ongewijzigd en onverminderd van toepassing.

Artikel 11 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam
“bestemmingsplan Baanhoek-West uitwerking deelplan 1”

Uittreksel van de voorschriften van het bestemmingsplan Baanhoek-West

Artikel I.1

Hoofdlijnen van beleid gemeen aan alle bestemmingen

0. Inleiding

In het volgende wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze het gemeentebestuur de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied "Baanhoek-West" wil realiseren. De beschrijving in hoofdlijnen vormt daarbij een toetsingskader:

- bij de uitwerking van het plan door burgemeester en wethouders;
- bij de toetsing en de beoordeling van (bouw-)aanvragen.

Dit artikel bevat de volgende beschrijving:

1. Algemeen
2. Onderlinge samenhang bij de hoofddopzet
3. Verwerkelijking naaste toekomst
4. Nadere uitwerking.

1. Algemeen

Het bestemmingsplan beoogt voor de in het plan begrepen gronden:

- een juridisch kader te bieden voor de stedenbouwkundige en functionele (her-)inrichting van het plangebied voor een woonwijk met bijbehorende voorzieningen;
- een ruimtelijk kader te bieden voor de stedenbouwkundige en functionele (her-)inrichting van het plangebied voor een woonwijk met bijbehorende voorzieningen, alsmede
- een juridisch-planologische regeling te bieden voor bestaande en te handhaven functies,

waarbij aansluiting wordt gezocht bij de stedenbouwkundige structuur van (het in ontwikkeling zijnde) woongebied Oostpolder (Papendrecht).

2. Onderlinge samenhang bij de hoofddopzet

Bij realisering van het plan dienen de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzingen te worden gevolgd, waarbij in het bijzonder dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer:

- de functionele hoofddopzet;
- de hoofdverkeersstructuur met autoverkeersontsluiting (wijkontsluitings-, buurtontsluitingswegen alsmede buurtwegen) en langzaamverkeersroutes;
- de waterhuishouding;
- de voorzieningen;
- de recreatie- en groenvoorzieningen.

*Voorschriften bestemmingsplan
"Baanhoek-West"*

3. Verwerkelijking naaste toekomst

De gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 1, gegeven aanduiding "Grens verwerkelijking naaste toekomst" komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanmerking voor de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst.

4. Nadere uitwerking

De bestemmingen "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen-UW(bv)-" en "Uit te werken werkgelegenheidsdoeleinden -UB-" dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, door burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt.

Met dien verstande dat alvorens de bestemmingen uit te werken:

1. voorafgaand overleg met waterbeheerders zal plaats vinden;
2. in de toelichting bij de uitwerking een waterparagraaf zal worden opgenomen;
3. een beschrijving van de bestaande natuurwaarden zal worden opgenomen en zonodig een beschrijving van eventuele compenseerde maatregelen;
4. een nadere beschrijving zal worden gegeven hoe in het plan wordt omgegaan met de bestaande cultuurhistorische waarden.

Artikel I.2

Relatie bestemmingsplan overige wetgeving

1. Woningwet artikel 9 lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (art. 2.5.1.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (art. 2.5.3.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (art. 2.5.4.);
- overschrijdingen van bebouwingsgrenzen (art. 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13 en 2.5.14)
- ruimte tussen bouwwerken (art. 2.5.17);
- parkeergelegenheden (art. 2.5.30).

2. Wet milieubeheer

Bij realisering van het bestemmingsplan zal, voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld ten aanzien van milieutechnische aspecten) en gewenst, het instrumentarium van de Wet milieubeheer worden ingezet ter ondersteuning en uitvoering van het ruimtelijk beleid zoals dit in het bestemmingsplan is beschreven.

PARAGRAAF II**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel II.1****Begripsbepalingen**

- A. a.1 ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- B. b.1 bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- b.2 bebouwingsgrenzen: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen van gebouwen naar de zijde vanwaar deze hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van de bebouwingsstrook (achtergevelbouwgrens) of zijdelings (zijgevelbouwgrens) niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- b.3 bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing mag worden gebouwd;
- b.4 bijgebouw: een gebouw bij een woning of een ander gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning of dat andere gebouw;
- b.5 bouwlaag, laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, welke op de plankaart als zodanig met maximale maatvoeringen is aangegeven, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;
- b.6 bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel daarvan, krachtens het plan bebouwing is toegestaan;
- b.7 bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- C. c.1 cafetaria: een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het verstrekken van en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken;
- D. d.1 detailhandel: zie handel h1;
- d.2 dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;
- d.3 dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- E. e.1 eengezinswoning: een complex van ruimten bestemd voor de huisvesting van een huishouding;

- F. f.1 functie-eenheid: een zelfstandige vestiging van een bedrijf, detailhandels- of dienstverlenend bedrijf, kantoor en soortgelijke vestigingen.
- G. g.1 gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g.2 gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- g.3 groothandel: zie handel h1;
- H. h.1 handel:
groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- h.2 horeca: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften wordt gebezigd.
1. hotel:
 een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is (categorie hh);
 2. restaurant:
 een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is (categorie hr);
 3. dagzaak:
 een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon (categorie hd);
 4. cafeteria:
 een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt (categorie hc);
 5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:
 een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt (categorie hb).
- Hieronder worden niet begrepen dancings en discotheken;
- K. k.1 kaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart, no. 323.400.00, deel uitmakende van het plan, bestaande uit:

- blad 1, waarop de bestemmingen met bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
 - blad 2, bevattende de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur met bijbehorende verklaringen;
- k.2 kampeermiddelen: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- k.3 kantoor: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
- k.4 kap: een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- N.
- 0.1 onderhuis: een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 m ten opzichte van het peil, welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag;
- 0.2 onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- P.
- p.1 peil:
- a. bij ligging van een gebouw binnen een bestemming welke is gelegen op een afstand van minder dan 10 m uit het hart van Baanhoek: "de vigerende dijktafelhoogte";
 - b. bij ligging van een gebouw binnen een bestemming anders dan bedoeld onder a van dit lid:
 - 1. aan een weg: de kruin van die weg;
 - 2. anders dan aan een weg: het maaiveld;
- p.2 plan: het bestemmingsplan "Baanhoek-West" van de gemeente Sliedrecht, bestaande uit deze voorschriften en de onder k.1 bedoelde kaart;
- p.3 praktijkruimte: de beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van vrije beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
- U.
- u.1 uitbouw: een uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;
- R.
- r.1 recreatie-inrichtingen: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften wordt gebezigd:

- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur (categorie I);
 - b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
 - c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid 6 sub e 5 (categorie III);
 - d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
 - e. muziekscholen en muziek oefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
 - f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I).
- S.** s.1 straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's, en (kleinschalige) bouwwerken ten dienste van de (openbare) nutsvoorziening (max. 50 m³);
- s.2 seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan;
- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - een seksbioscoop of seks theater;
 - een seksautomatenhal;
 - een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar, dan wel in combinatie met een sekswinkel, een escortbedrijf wordt niet onder een seksinrichting verstaan;
- W.** w.1 woning: een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel II.2

Wijze van meten

- Lid I. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:
- a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
 - b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
 - c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
 - d. de goot- of boeihoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0.20 m boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;
 - e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
 - f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
 - g. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
 - h. de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld;
 - i. het verkoopvloeroppervlak wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn wordt opgeteld (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen).
- Lid II. Grond, welke ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarvan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag, hetzelfde bouwperceel betreffende, buiten beschouwing.

Artikel II.4**Procedureregels****Lid I.** Procedureregels met betrekking tot vrijstellingen

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften.

- a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blij kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen van zienswijzen is blij gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die van zienswijzen blij hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Lid II. Procedureregels met betrekking tot uitwerkingen/wijzigingen ex artikel 11 W.R.O.

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften.

- a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blij kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen van zienswijzen is blij gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die van zienswijzen blij hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die van zienswijzen blij hebben gegeven.
- h. Het bepaalde onder e, f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten bij hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit- c.q. uitwerkingsbesluit geen goedkeuring behoeft, terwijl tegen de (ontwerp-)wijziging c.q. uitwerking geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

*Voorschriften bestemmingsplan
"Baanhoek-West"*

Lid III. Procedureregels met betrekking tot anticipatie bij uitwerkingen ex artikel 11 W.R.O.

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften.

- a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blij kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen van zienswijzen is blij gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die van zienswijzen blij hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- f. Bij het aanvragen van de benodigde verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die van zienswijzen blij hebben gegeven.

PARAGRAAF III**BESTEMMINGSBEPALINGEN****Artikel III.1****Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-**Lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart, blad 1, als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woondoeleinden;
 - b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van bejaarden;
 - c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen;
 - d. detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
 - e. groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen, zoals speel- en ligweiden;
 - f. verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermten en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - g. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
 - h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - i. geluidwerende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.
2. Voor zover op de kaart, blad 1, tevens een van de bestemmingen "Technische infrastructuur" is gegeven, zijn de gronden ter plaatse van die aanwijzing primair bestemd voor de daarbij onderscheiden bestemming en is te dien aanzien het bepaalde in artikel III.5 van toepassing.
3. Voor zover op de kaart, blad 1, tevens de bestemming "Primair waterkering" is gegeven, zijn de gronden ter plaatse van die aanwijzing primair bestemd voor de waterkering en is te dien aanzien het bepaalde in artikel III.6 van toepassing.

II. Hoofddlijnen van beleid

In aanvulling op het bepaalde in artikel I.1 gelden met betrekking tot de in lid A I genoemde bestemming de navolgende hoofddlijnen van beleid.

Dit onderdeel kent de volgende inhoud:

Blz.

- | | | |
|----|---|----|
| a. | Uitwerking | 18 |
| b. | Kwantitatieve aspecten..... | 19 |
| 1. | Ten aanzien van de woningen | 19 |
| 2. | Ten aanzien van kantoren en praktijkruimten | 19 |

*Voorschriften bestemmingsplan
"Baanhoek-West"*

3.	Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en horeca	19
4.	Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden	20
5.	Ten aanzien van recreatieve terreinen, groenvoorzieningen en water	20
6.	Ten aanzien van verkeersaspecten	21
c.	Stedenbouwkundige hoofdopzet en inrichting	21
1.	Inleiding	21
2.	Verkeersstructuur	22
3.	Hoofdgroenstructuur en water	23
4.	Woongebied	23
a.	Algemeen	23
b.	Deelgebied "De Kring"	24
c.	Deelgebied "De Weide"	25
d.	Deelgebied "De Eilanden"	25
d.	Overige elementen	25

a. Uitwerking

1. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid A I genoemde bestemmingen uit te werken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

2. Administratieve bepalingen

- a. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel II.4 (Procedureregels).
- b. Het bouwen van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mogen - zolang en voor zover de onder b bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A I genoemde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp dan wel in een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking en gedeputeerde staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.
- d. Bij toepassing van het bepaalde onder c dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel II.4 (Procedureregels).

3. Overige procedurele bepalingen

- a. Alvorens tot uitwerking van de bestemming of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" worden opgesteld, die onder meer betrekking zal hebben op:
 - de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
 - de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
 - de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
 - beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.
- b. De onder a bedoelde nota zal ter kennisgeving worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

b. Kwantitatieve aspecten

1. Ten aanzien van de woningen

- a. Binnen de bestemming zullen ten minste 700 woningen en mogen ten hoogste 1.050 woningen worden gebouwd; van het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 20% worden gebouwd als gestapelde woningen; de overige woningen zullen worden gebouwd als eengezinswoning.
- b. Bij de uitwerking/realisering van het plan zal onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte.

2. Ten aanzien van kantoren en (niet woninggebonden) praktijkruimten

- a. Als terreinoppervlak mag ten hoogste 2.500 m² worden aangewezen.
- b. Van de gronden mag ten hoogste 60% worden bebouwd.
- c. Het totaal aantal m² b.v.o. mag ten hoogste 3.000 bedragen; het aantal m² per vestiging mag ten hoogste 1.000 bedragen.
- d. Ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op kantoren met persoonlijke en zakelijke dienstverlening met een lokaal of (beperkt) regionaal verzorgend karakter, dan wel kantoren ten behoeve van binnen de gemeente gevestigde bedrijven.

3. Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en horeca

- a. Als terreinoppervlak mag ten hoogste 5.000 m² worden aangewezen.
- b. Van de onder a bedoelde gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd.
- c. Bij de realisering dient de onderstaande differentiatie te worden aangehouden:
 1. detailhandel: max. 1.500 m² b.v.o.
 2. dienstverlening (waaronder banken en aanverwante voorzieningen): max. 1.500 m² b.v.o.
 3. horeca: max. 500 m² b.v.o.

Voorschriften bestemmingsplan
"Baanhoek-West"

Ten aanzien van individuele vestigingen wordt voor:

- detailhandelsbedrijven uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1000 m² en voor het overige, vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 - dienstverlening uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m² per vestiging.
- d. Alvorens tot uitwerking over te gaan zullen burgemeester en wethouders een onderzoek instellen naar de behoefte en wenselijkheid van de hierboven aangegeven voorzieningen; bij het onderzoek zal dienen te worden gelet op de distributie-planologische structuur binnen het gehele woongebied ten zuiden van de A15 (inclusief het binnen het grondgebied van Papendrecht geprojecteerde woongebied).

4. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden

- a. Als terreinoppervlak mag ten hoogste 5.000 m² worden aangewezen.
- b. Bij de realisering dient de onderstaande differentiatie te worden aangehouden:
 - 1. voor educatieve doeleinden ten hoogste 3.500 m²;
 - 2. voor sportieve voorzieningen al dan niet bij educatieve doeleinden ten hoogste 500 m²;
 - 3. voor sociale en culturele, medische en religieuze doeleinden ten hoogste 1.000 m².
- c. Van de onder a bedoelde gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd.

5. Ten aanzien van recreatieve terreinen, groenvoorzieningen (buurt- en wijk-groen, blokgroen en wegbermen) en water

- a. Als terreinoppervlak zal ten minste 9 ha worden aangewezen voor de in de aanhef genoemde functies met uitzondering van waterberging (zie onder d).
- b. Bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen de bestemming -UW(bv)- de volgende differentiatie worden aangehouden:
 - 1. ten minste 1 ha blokgroen, waaronder begrepen de binnen een afstand van ± 100 m van woningen voor de jongere kinderen te realiseren speelvoorzieningen met elk een aaneengesloten oppervlak van ten minste 50 m²;
 - 2. ten minste 3 ha wijkgroen, waaronder begrepen een tweetal speelvoorzieningen met een aaneengesloten oppervlak van elk ten minste 500 m² zal worden gerealiseerd;
 - 3. onder 1 en 2 bedoelde voorzieningen zullen verspreid over het plangebied worden gesitueerd;
 - 4. ter plaatse van de hoogspanningsleiding zal een zone met groenvoorzieningen, water en dagrecreatieve voorzieningen met een breedte van ten minste 50 m en een lengte van ten minste 500 m worden gesitueerd.
- c. Van de onder b1, b2 en b4 bedoelde gronden mag ten hoogste 1% worden bebouwd.

- d. binnen het plangebied dient tenminste 10% van de gronden te worden ingericht ten behoeve van waterberging waarbij de oppervlakte tenminste 2,5 ha. zal bedragen en de oppervlakte aan hoofdwatgangen tenminste 0,8 ha.
- e. tussen de op de kaart aangegeven aanwijzingen "Aansluiting hoofdwatgang" een hoofdwatgang met keurstroken worden gerealiseerd.

6. Ten aanzien van verkeersaspecten

- a. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij voor het gehele plangebied als 1,35 parkeerplaats per woning zal worden gerealiseerd.
Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie een norm van ten minste 1.2 en ten hoogste 1.8 parkeerplaats per woning zal worden aangehouden; bij de realisering van woningen met parkeergelegenheid op het woonperceel, kan, afhankelijk van het woningtype, de norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied worden verlaagd met ten hoogste 1 parkeerplaats per woning.
- b. Bij de realisering van kantoren, praktijkruimten, expositieruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen, waarbij de volgende richtlijnen dienen te worden aangehouden:
bij kantoorvoorzieningen, en/of praktijkruimten (verspreide locaties) 1 pp/60 m² b.v.o.;
 - 1. bij bedrijfsvestigingen 1 pp/100 m²;
 - 2. bij maatschappelijke voorzieningen 1 pp/50 m² b.v.o.;
 - 3. bij detailhandels-, dienstverlenende, horeca- en aanverwante voorzieningen: 1 pp/30 m² b.v.o..

c. Stedenbouwkundige hoofdopzet en inrichting

1. Inleiding

Bij de uitwerking/realisering van de bestemming dienen de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzingen in acht te worden genomen. De ruimtelijke hoofdstructuur en de stedenbouwkundige opzet bevatten structurerende elementen die flexibiliteit met betrekking tot de inrichting mogelijk maken. De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzingen worden hierbij echter van groot belang geacht.

2. Verkeersstructuur

a. Autoverkeer

1. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart gegeven aanwijzing "Wijkontsluiting" zal een 50 km weg worden gerealiseerd, waarbij dient te worden uitgegaan van een profiel met 2 rijbanen van minimaal 3,25 m.
Voor de inrichting van de bermen dient te worden uitgegaan van een laanbeplanting met bomen.
Alvorens tot realisering van de wijkontsluitingsweg over te gaan, zal met betrekking tot de exacte situering en inrichting, overleg worden gevoerd met de beheerder van de ondergrondse leidingen.
Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzingen "Hoofdontsluitingspunt autoverkeer", zal:
 - in het noorden de wijkontsluitingsweg worden aangesloten op de nieuw te realiseren aansluiting op de A15;
 - in het oosten de wijkontsluitingsweg worden aangesloten op de verlengde weg Craijensteijn;
 - aan de westzijde van het plangebied een ruimtereservering plaatsvinden voor een ontsluitingsweg in westelijke richting.
2. Vanaf de wijkontsluitingsweg als bedoeld onder 1, zullen ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzingen "Ontsluitingspunt (auto's)" buurtontsluitingswegen worden gerealiseerd, waarbij de breedte van de rijbaan ten minste 5 m zal en ten hoogste 8 m mag bedragen. Bij de inrichting van deze wegen dient te worden uitgegaan van een inrichting/profilering welke recht doet aan de (beperkte) stroomfunctie van deze wegen.
3. Vanaf de buurtontsluitingsweg mogen woonstraten worden gerealiseerd; bij de inrichting van deze openbare ruimten dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan het verblijfskarakter van deze wegen/openbare ruimten.
4. De dijk Baanhoek zal, ter plaatse van de op de kaart, blad 2 gegeven aanwijzing "Bestemmingsverkeer" een beperkte functie vervullen voor doorgaand verkeer.

b. Langzaam verkeer

1. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Merweroute" zal in zuidelijke en noordelijke richting (via de langzaamverkeersbrug in Papendrecht over de A15 naar de Alblasserwaard) een fiets-/voetgangersroute worden gerealiseerd met een lineair karakter, welke een verbinding vormt tussen de rivier, het woongebied en de polder.
2. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersroute" zal:

- a. een fiets-/voetgangersroute worden gerealiseerd in oostelijke richting naar Craijensteijn en in westelijke richting naar Oostpolder (Papendrecht);
- b. een fiets-/voetgangersroute worden gerealiseerd naar de dijk Baanhoek.
- c. Openbaar vervoer
 - 1. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Stationslocatie", zal ten behoeve van de NS ruimte worden gereserveerd voor een station (voorstadhalte).
 - 2. Ten behoeve van het openbaar vervoer is in een oost-west-verbinding voorzien voor de aanleg van een busbaan c.q. sneltramlijn, waarbij een ruimte-reservering dient te worden aangehouden van ten minste 10 m; er wordt gestreefd naar een verbinding met Papendrecht vanaf de westzijde van het plangebied.

3. Hoofdgroenstructuur en water

- a. Uitgangspunt voor het plan voor wat betreft de hoofdgroenstructuur is het handhaven van bestaande landschappelijke elementen en een aanvulling met nieuwe elementen.
De hoofdgroenstructuur in het woongebied zal bestaan uit de volgende onderdelen:
 - 1. de landelijke zone in de zuidoosthoek van het plangebied;
 - 2. de noord-zuidzone langs de hoofdwatgang;
 - 3. de zone onder de (bovengrondse) hoogspanningsverbinding.
 Bedoelde zones zijn op de kaart, blad 2, nader aangegeven.
- b. Uitgangspunt voor het plan voor wat betreft de waterstructuur is een stelsel van watergangen, welke bestaat uit de volgende onderdelen:
 - 1. watergangen langs de wijkontsluitingsweg;
 - 2. een watengang onder de (bovengrondse) hoogspanningsverbinding.
 De watengang onder 1 is op de kaart, blad 2, nader aangegeven.

4. Woongebied

Voor het woongebied gelden, in aanvulling op het voorgaande en de aanwijzingen op de kaart, blad 2, de onderstaande aanwijzingen.

- a. Algemeen
 - 1. De bebouwing zal worden gerealiseerd voor ten minste 80% als eengezinswoningen in twee bouwlagen al dan niet met kap of drie bouwlagen zonder kap.
 - 2. Ten hoogste 20% van de bebouwing mag als meergezinswoningen in ten hoogste vier bouwlagen, al dan niet met kap, worden gerealiseerd. Indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de

*Voorschriften bestemmingsplan
"Baanhoek-West"*

stedenbouw-kundige structuur, voor het benutten van bijzondere locaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, mag de genoemde bebouwing van vier bouwlagen worden uitgebreid met maximaal twee extra bouwlagen. Daarbij geldt dat de grondoppervlakte per object niet meer mag bedragen dan 1000 m².

3. De bijzondere voorzieningen, zoals detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, kantoren, banken en aanverwante voorzieningen alsmede maatschappelijke functies (zoals educatieve, medische, religieuze, sociale en culturele doeleinden) met een hoofdzakelijk wijkgebonden karakter zullen hoofdzakelijk aan de westzijde van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Stationslocatie" worden gerealiseerd.

Voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen zoals een school of medisch centrum is een locatie in een ander deelgebied eveneens mogelijk.

4. Voor de inrichting van het gebied op de kaart, blad 2, aangegeven met de aanwijzing "Landelijke zone", dient te worden uitgegaan van de handhaving van het landelijk karakter, waarbij realisering van functies zoals een kinderboerderij, met bijbehorende voorzieningen, weiden, (openbare) groenvoorzieningen, moes- en volkstuinen, mogelijk is; op deze gronden is slechts beperkte bebouwing toegestaan in de vorm van kleinschalige dierenverblijven en kassen/bergingen ten behoeve van de volkstuinen.

b. Deelgebied "De Kring"

1. Dit deelgebied vormt de oostelijke pool van het totale woongebied dat tussen Papendrecht en Sliedrecht ontwikkeld zal worden. De pool wordt daarbij gemarkeerd door de ovaalvormige verkavelingsopzet van de woningbouw.
Ten noordwesten ervan zal een zone met eengezinswoningen in een lage bebouwingsdichtheid worden gerealiseerd.
Ten zuidoosten ervan (tegenover "De Weide") zal een compact woongebied met overwegend eengezinswoningen worden gerealiseerd.
2. Binnen het deelgebied zullen eengezinswoningen en gestapelde woningen tot vijf bouwlagen, al dan niet met kap, worden gerealiseerd; gestapelde woningen tot maximaal zes bouwlagen, al dan niet met kap, zijn toegestaan voor zover deze grenzen aan grotere ruimten en ter markering van bijzondere stedenbouwkundige situaties, zoals de stationslocatie.
3. Bij de ontwikkeling van dit deelgebied dient te worden uitgegaan van een onbebouwde zone met groenvoorzieningen, water en verkeersvoorzieningen onder de (bovengrondse) hoogspanningsverbinding.

4. Langs de noordzijde en de westzijde van het deelgebied zal bij de realisatie van benodigde geluidwerende voorzieningen dienen te worden gestreefd naar het behoud van een aantal zichtlijnen tussen het deelgebied en de omliggende gebieden.

c. Deelgebied "De Weide"

1. In de zone langs de dijk dient in hoofdzaak te worden uitgegaan van een verkaveling welke wordt gebaseerd op de structuur van het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de polder. Binnen deze zone zullen hoofdzakelijk eengezinswoningen in twee bouwlagen al dan niet met kap worden gerealiseerd. De afstand tot de dijk varieert en is afhankelijk van de benodigde ruimte ten behoeve van passende bestaande (te handhaven) bebouwingen/of nieuwe functies.
2. Bij de ontwikkeling van "De Weide" dient te worden uitgegaan van een ruimtelijke en functionele inrichting welke mede is gebaseerd op de bestaande ruimtelijke elementen, waarbij van belang zijn:
 - het oorspronkelijke verkavelingspatroon;
 - het open karakter met een lage bebouwingsdichtheid langs de dijk Baanhoek.

d. Deelgebied "De Eilanden"

In het deelgebied dient te worden uitgegaan van kleine (compacte) bebouwingsklusters tot vijf bouwlagen, al dan niet met kap, al dan niet gescheiden door waterpartijen/-singels.

d. **Overige elementen**

1. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Hoofdwatgang" zal worden voorzien in een watgang met een minimale breedte van 10 m. Daarnaast zal in het plangebied aanvullende waterberging worden gerealiseerd.
2. Ter plaatse van de op de kaart, blad 1, aangegeven hoogspanningsverbinding "-Mn(h)-", dient in eerste aanleg te worden uitgegaan van de realisering van (openbare) groenvoorzieningen (onderdeel van de hoofdgroenstructuur); binnen deze zone zullen geen hoogopgaande beplantingen worden gerealiseerd; binnen deze zone zullen, uit veiligheidsoverwegingen, slechts in beperkte mate speelvoorzieningen worden gerealiseerd; de aanleg van fiets- en voetpaden alsmede waterbergingen zijn aan de randen van de zone toegestaan.
3. Alvorens tot realisering van het gebied bij de bovengrondse hoogspanningsverbinding en de zone met ondergrondse leidingen over te gaan zal een inrichtingsplan worden opgesteld; over dit inrichtingsplan zal, met name ten aanzien van de veiligheidsaspecten, overleg worden gevoerd met de beheerder(s) van de binnen dit gedeelte gelegen hoogspanningsverbinding

*Voorschriften bestemmingsplan
"Baanhoek-West"*

en ondergrondse leidingen (zie ook lid IV van artikel II.3 Toetsingszone leidingen (veiligheidszones)).

4. Alvorens tot realisering van de secundaire bestemmingen, binnen de bestemming "Primair waterkering -Mw-", over te gaan, zal over de inrichting en de waterstaatkundige aspecten overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A I bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.