



ingenieurs  
asbest  
civiel&sport  
opleidingen  
arbo&veiligheid  
**milieuadvies**  
bodem  
professionals  
geluid&trillingen  
caribbean  
bouwfysica  
certijn vastgoed-  
beheer  
project-  
management  
duurzaamheid

## Ruimtelijke onderbouwing realisatie woning Baanhoek achter nr. 97 te Sliedrecht

projectnummer 152363

Opdrachtgever: de heer G. Blokland  
Baanhoek 97  
3361 GB Sliedrecht

Versienummer: 1.0

Plaats, datum: Dordrecht, 27 november 2015

Auteur: ing. A.D. van Reen

Controle: K.W. Romijn

Paraaf:

**bk milieuadvies**  
Daltonstraat 1  
Postbus 3064  
3301 DB Dordrecht  
T 078 630 65 55

info@bkmilieuadvies.nl  
www.bkmilieuadvies.nl  
BK Milieuadvies B.V. te Dordrecht is  
gecertificeerd volgens ISO 9001, CO<sub>2</sub>-  
prestatieladder

BK Bouw & Milieuadvies B.V.  
IBAN: NL45 ABNA 0586 8407 29  
K.v.K. nr. 24459961

## Inhoudsopgave

	<b>pagina</b>
1 Inleiding .....	3
2 Ruimtelijke onderbouwing .....	3
2.1 Huidige bestemming en situatie .....	4
2.1.1 Huidig gebruik .....	4
2.2 Beschrijving project .....	5
2.2.1 Sloop/verwijderen van bestaande opstallen .....	5
2.2.2 Realisatie van een ruimte voor de woning .....	5
2.3 Toets bestemmingsplan .....	6
3 Ruimtelijke beleid.....	8
3.1 Rijksbeleid .....	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland .....	8
3.2.2 Verordening Ruimte .....	9
3.3 Regionaal beleid .....	9
3.3.1 Realisatiestrategie Ruimte geven (2008).....	9
3.3.2 Transformatievisie Merwedezone (2009).....	9
3.4 Gemeentelijk beleid.....	9
3.5 Conclusies .....	10
4 Omgevingseffecten.....	11
4.1 Verkeer en parkeren .....	11
4.2 Milieu aspecten .....	11
4.2.1 Externe veiligheid.....	11
4.2.2 Bodem .....	12
4.2.3 Geluid .....	13
4.2.4 Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.2.5 Luchtkwaliteit .....	16
4.2.6 Watertoets.....	16
4.2.7 Ecologie.....	17
4.2.8 Archeologie en cultuurhistorie .....	18
5 Economische uitvoerbaarheid.....	20
6 Procedure.....	21
7 Conclusie inpasbaarheid.....	22

## 1 Inleiding

De heer Blokland is voornemens om op de locatie Baanhoek, achter nummer 97, te Sliedrecht te gaan ontwikkelen. De ontwikkeling betreft de realisatie van een woonhuis op het achterterrein van het perceel Baanhoek 97. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 2844. En opgenomen in bestemmingsplan 'het Plaatje'. In het bestemmingsplan voorziet de locatie in bestemming wonen.

Voor het realiseren van de woning is een omgevingsvergunning aangevraagd door de heer Blokland. In het kader van de aanvraag voor deze vergunning is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

## 2 Ruimtelijke onderbouwing

Om de realisatie van de woning conform ruimtelijke regels mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze onderbouwing gaat in op de volgende aspecten:

- Beschrijving van de huidige bestemming en situatie.
- Beschrijving van het project.
- Toets van het project aan de huidige beheersverordening. Hierbij wordt het huidige planologisch regime beschreven en geanalyseerd.
- Toetsing van het project aan relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Analyse van verkeer- en parkeeraspecten van het initiatief.
- Toets van het initiatief aan milieu en overige aspecten en bijbehorende regelgeving. Hierbij worden de volgende aspecten beschreven en geanalyseerd:
  - externe veiligheid;
  - bodem (milieukundig);
  - bedrijven en milieuzonering;
  - geluid;
  - luchtkwaliteit;
  - waterhuishoudkundige situatie (watertoets);
  - ecologie;
  - archeologie en cultuurhistorie.
- Beschrijving economische uitvoerbaarheid.
- Conclusie inpasbaarheid.

## 2.1 Huidige bestemming en situatie

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Het Plaatje'. Dit bestemmingsplan bevat een planologisch-juridische regeling voor industrieterrein 'Het Plaatje' en actualiseert het bestaande verouderde bestemmingsplan Westwijk II 1969. Het plangebied van bestemmingsplan bestaat uit het buitendijks gelegen industrieterrein Het Plaatje. Dit terrein ligt op de noordelijke oever van de Merwede.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door bedrijventerrein 'Kerkerak'. De noordelijke grens wordt gevormd door de waterkering en de zuidelijke grens door de Beneden Merwede, aan de westzijde bevindt zich woningbouw en bebouwing met een maatschappelijke functie.

In het bestemmingsplan wordt het perceel Baanhoek 97 te Sliedrecht (gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 2844) aangemerkt met de bestemming 'Wonen'.

### 2.1.1 Huidig gebruik

Het planvoornemen heeft betrekking op het perceel achter het woonhuis aan de Baanhoek 97 te Sliedrecht. Het achterste deel van het perceel is in gebruik geweest als moestuin en is momenteel een braakliggend terrein. Het zuidelijke deel van het perceel wordt gebruikt voor opslag, waarvoor een Romneyloods en twee zeecontainers aanwezig zijn. Daarnaast bevindt zich een overkapping waaronder een auto staat geparkeerd. Het zuidelijk deel van het perceel is verhard door middel van stelconplaten.

Hieronder is een foto opgenomen van de huidige situatie. Zoals op de foto weergegeven is, is het zuidelijk terreindeel van perceel verhard en het noordelijk terreindeel van perceel braakliggend.

**afbeelding 1: bestaande situatie in noordelijke richting (stelcon verharding en opstallen met er achter braakliggend terrein)**



**afbeelding 2: bestaande situatie in zuidelijke richting (stelconverharding en opstallen)**



## 2.2 Beschrijving project

Het planvoornemen voor deze locatie, bestaat uit de volgende onderdelen:

- Sloop/verwijderen van opstallen;
- Realisatie van een woning.

### 2.2.1 Sloop/verwijderen van bestaande opstallen

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken zullen de aanwezige opstallen (Romney-loods en zeecontainers) verwijderd worden.

### 2.2.2 Realisatie van een ruimte voor de woning

Op het perceel zal een woning gerealiseerd worden. Voor de woning is tevens een bouw-aanvraag ingediend. In deze aanvraag voor de bouwvergunning zijn tevens de detailtekeningen van de woning opgenomen. Het ruimtebeslag van de woning bedraagt 109 m<sup>2</sup>. De goot-hoogte van de woning is circa 2,40 m +bouwpeil en de nokhoogte bedraagt circa 8,10 m +bouwpeil.

Onderstaande is een impressie weergegeven van de woning.

**afbeelding 3: impressie te realiseren woning**



## 2.3 Toets bestemmingsplan

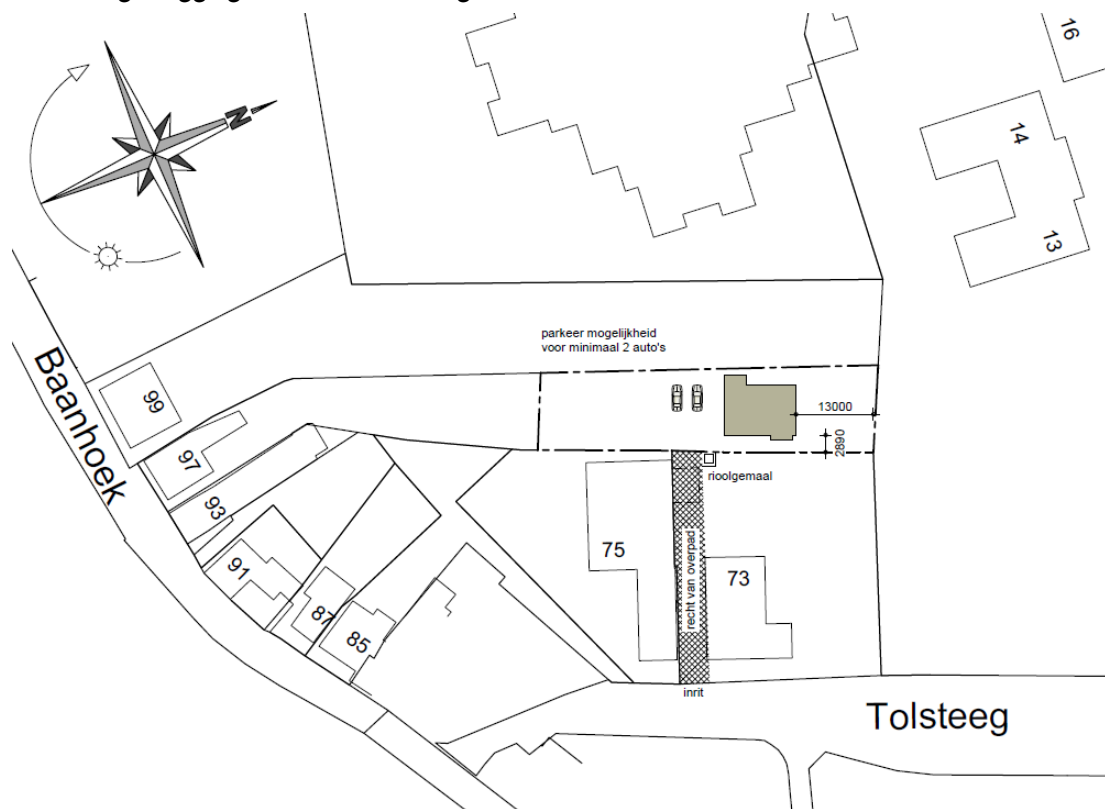
Op de locatie van het planvoornemen geldt bestemmingsplan 'Het Plaatje'. In dit bestemmingsplan geldt voor de locatie van het planvoornemen de volgende regels:

- Bestemming: Wonen;
- de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in of ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens gebouwd;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden is 20;
- Maximale goothoogte 7 meter;
- Maximale bouwhoogte 10 meter.

### Bestemming

Het planvoornemen (woningbouw op perceel K2248) past niet binnen de huidige bestemming omdat de te bouwen locatie meer dan 2 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens is gelegen.

afbeelding 4: ligging te realiseren woning



### Maximale goot en bouwhoogte

Als maximale goot en bouwhoogte zijn in het bestemmingsplan de volgende maximum hoogtes opgenomen:

- Goothoogte: 7 meter;
- Bouwhoogte: 10 meter.

De te realiseren woning heeft een goothoogte van 2,40 m +bouwpeil en een bouwhoogte van 8,10 m +bouwpeil en voldoet op deze onderdelen aan de in het bestemmingsplan gestelde eisen (aangenomen is dat het bouwpeil gelijk is als maaiveldhoogte).

In het bestemmingsplan is opgenomen dat het maximale aantal wooneenheden 20 mag zijn. Het huidige aantal wooneenheden is op dit moment 17. De voorgenomen bouw van de woning valt dus binnen het gestelde maximum.

**Conclusie**

Aangezien het planvoornemen, de realisatie woning betreft, welke meer dan 2 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens is gelegen is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze afwijking zal via een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

## **3 Ruimtelijke beleid**

### **Algemeen**

Het planvoornemen wordt getoetst aan de hand van ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, provincie, regio en gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk geeft het beleidskader weer dat op dit planvoornemen van toepassing is.

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie gooit het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit bestemmingsplan heeft geen nationale belangen.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van wijzigingen op het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bepalingen van het Barro. In het Barro wordt daartoe een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het Barro heeft geen consequenties voor dit planvoornemen.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland**

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2014)

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Voor het plangebied is voornamelijk het aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel van belang. Zuid-Holland wil ook in 2020 een goede woon-, werk- en leefomgeving bieden. Het versterken van de economische clusters staat daarbij voorop, met name de Mainport Rotterdam. Hiertoe behoort niet alleen de gronden die aangewezen zijn in havengebied Rotterdam, maar ook het gebied langs de Merwede behoort hiertoe. Het gebied moet hier ruimte bieden aan activiteiten die gerelateerd zijn aan de mainport. Voor de planlocatie zijn er geen consequenties.



### **3.2.2 Verordening Ruimte**

In 2014 is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte; Visie op Zuid-Holland vastgesteld. De kern van deze visie is een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. In deze verordening heeft de provincie haar provinciale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening vastgelegd en regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Nieuwe bestemmingsplannen of wijzigingen op het bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze verordening. Het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het gebied binnen de aangegeven functie wonen.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Realisatiestrategie Ruimte geven (2008)**

De Realisatiestrategie gaat nadrukkelijk over die projecten die voor de Hollandse Delta van strategisch belang zijn en waarop extra inspanningen moeten worden geleverd. Doel van de realisatiestrategie is versterking van de ruimtelijke structuur en het vestigingsklimaat.

Het plangebied 'het Plaatje' staat bekend als regionaal strategisch project als onderdeel van 'Herstructurering cluster Merwede'. Het plangebied ligt in het gebied 'Rivier en land'. De nadruk ligt hierbij op:

- oevers aantrekkelijker in te richten en de rivieren toegankelijk te maken, bij voorkeur met meer functies dan alleen het wonen;
- verbetering van de beleving van oever én water/openbaarheid van de oevers;
- sterke milieus aan het water;
- transformatie van bestaande, vaak industriële en in onbruik geraakte locaties, naar nieuwe functies als wonen en voorzieningen;
- bedrijven moeten zich kunnen blijven ontwikkelen binnen de huidige milieucontouren.

Het bestemmingsplan voorziet in versterking van het bedrijventerrein Het Plaatje, waarmee de planontwikkeling past in de wens van de regio om bedrijven ruimte te bieden om zich te kunnen ontwikkelen. Het plangebied valt hierbuiten omdat het ontwikkelen van een woning in zone wonen betreft.

### **3.3.2 Transformatievisie Merwedezone (2009)**

In de Transformatievisie Merwedezone beschrijven gemeenten, waterbeheerders en provincie de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Merwedezone tussen Gorinchem en Alblasterdam. De visie geeft randvoorwaarden voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2015 met een doorkijk naar de verdere toekomst. De transformatievisie is bedoeld als basis voor verdere uitwerking op projectniveau.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### Structuurvisie De wêreld tusse Wengerde en 't waoter (2006)

De 'Structuurvisie De wêreld tusse Wengerde en 't waoter (2006)' is door Gemeente Sliedrecht opgesteld als besliskader aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de binnendijkse gebieden. De nadruk ligt op locaties en functies. Voor het plangebied 'het Plaatje' wordt vooral gekeken naar de bedrijvigheid langs de rivier als belangrijk kenmerk van de lokale economie. Dit betekent dat de milieuruimte, die door het vertrek van een bedrijf ontstaat, opnieuw door bedrijven in dezelfde branches en milieucategorieën ingenomen wordt.

Gezien het planvoornemen, wat een extra woning mogelijk maakt, maar geen beperking is voor de omliggende bedrijvigheid (zie ook de milieuparagraaf), is dit niet in tegenspraak met deze beleidsvisie.

#### Nota parkeerbeleid Sliedrecht (2008)

Het hoofddoel van de Nota is om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enz.) in Sliedrecht worden voorzien. Het plangebied voorziet op basis van de Nota in voldoende parkeerplaatsen.

### **3.5 Conclusies**

Bovenstaande beleidskader van zowel Rijks, Regionaal, Provinciaal en gemeentelijk beleid sluit aan bij planvoornemen. Aangezien geen belemmering ontstaat voor de huidige bedrijvigheid en de bestemming niet wijzigt.

## 4 Omgevingseffecten

### 4.1 Verkeer en parkeren

Door het planvoornemen, zal de verkeersdruk van de locatie niet noemenswaardig veranderen. De functie is wonen en er is aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van twee personenauto's. De personenauto's hebben gemiddeld twee verkeersbewegingen (heen- en terug) per dag. De toegang naar de woning wordt geregeld door een recht van overpad achter het terrein van Baan-Hofman, welke toegankelijk is via de Tolsteeg. Ruimte voor het parkeren van de personenauto's wordt gerealiseerd op eigen terrein.

De verkeers- en de parkeerdruk op de Baanhoek en Tolsteeg zal niet toenemen als gevolg van de uitvoering van de plannen.

### 4.2 Milieu aspecten

Zoals al eerder genoemd, zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- externe veiligheid;
- bodem (milieukundig);
- bedrijven- en milieuzonering;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- waterhuishoudkundige situatie (watertoets);
- ecologie;
- archeologie en cultuurhistorie.

#### 4.2.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen personen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Voor het bepalen van de risico's met betrekking tot externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd en de Regeling Basisnet.

#### Transport gevaarlijke stoffen

Op circa 215 meter van het planvoornemen is de begrenzing (Legger RWS) gelegen van de vaarweg van de Beneden Merwede. Deze vaarweg wordt gebruikt door binnenvaartschepen voor o.a. het transport van gevaarlijke stoffen. Vanuit de Regeling Basisnet blijkt dat er geen persoonsgebonden risicocontour aanwezig is voor deze vaarweg. Wat betreft het groepsrisico is de toename (enkel huishouden á 2,4 personen) in combinatie met de afstand verwaarloosbaar en zal het groepsrisico niet wijzigen. Tevens is een verantwoording van het groepsrisico overeenkomstig het Besluit externe veiligheid transportroutes niet noodzakelijk aangezien het planvoornemen zich buiten de 200 meter contour van de transportroute bevindt.

Op circa 750 meter van het planvoornemen is de snelweg A15 gelegen. Vanuit de Regeling Basisnet blijkt dat er persoonsgebonden risicocontour aanwezig is van 46 meter voor deze snelweg. Wat betreft het groepsrisico is de toename (enkel huishouden á 2,4 personen) in combinatie met de afstand verwaarloosbaar en zal het groepsrisico niet wijzigen. Tevens is een verantwoording van het groepsrisico overeenkomstig het Besluit externe veiligheid transportroutes niet noodzakelijk aangezien het planvoornemen zich buiten de 200 meter contour van de transportroute bevindt.

Op circa 650 meter van het planvoornemen is de spoorverbinding Dordrecht-Sliedrecht gelegen. Echter wordt deze spoorverbinding niet meer gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen en is deze verbinding ook niet meer aangewezen in de Regeling Basisnet.

#### **Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen**

Op circa 650 meter van het planvoornemen is een buisleiding gelegen. Deze buisleiding bevindt zich op de spoorbrug. Dit betreft een buisleiding van de Gasunie. Vanuit de risicokaart blijkt dat er geen persoonsgebonden risicocontour aanwezig is voor deze buisleiding. Wat betreft het groepsrisico is de toename (enkel huishouden á 2,4 personen) in combinatie met de afstand verwaarloosbaar en zal het groepsrisico niet wijzigen.

#### **Risicovolle inrichtingen**

Op circa 1700 meter is het DuPont gelegen. Vanuit de risicokaart blijkt er een persoonsgebonden risicocontour aanwezig te zijn welke deels buiten de inrichting is gelegen. Echter valt deze niet over het planvoornemen. Wat betreft het groepsrisico is de toename (enkel huishouden á 2,4 personen) in combinatie met de afstand verwaarloosbaar en zal het groepsrisico niet wijzigen.

Naast Dupont bevinden zich nog een aantal (beperkt) risicovolle inrichtingen in de omgeving, echter is ingeschat dat het planvoornemen zich buiten het invloedsgebied bevindt van deze inrichtingen.

#### **Conclusie externe veiligheid**

Gelet op het bovenstaande, zijn op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen geconstateerd voor het planvoornemen.

#### **4.2.2 Bodem**

Ter plaatste van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek (1) uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse van de bouwlocatie op perceel Baanhoek 97 te Sliedrecht vastgesteld. Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Het doel van het bodemonderzoek is geweest het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en OCB's in de grond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geen bezwaar voor de voorgenomen nieuwbouw van de woning op de locatie.

Met een aanvullend bodemonderzoek (kenmerk: 153156) is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd op het zuidelijke terreingedeelte. Het onderzoek is verricht op aangeven van de gemeente en de OZHZ. Ter plaatse van het voorterrein (gezien vanaf de Baanhoek) zijn – ter aanvulling van het voorgaande verkennend onderzoek (BK Bodem, kenmerk 142023, van 28 juli 2014) – twee boringen verricht.

---

(1) Verkennend bodemonderzoek Baanhoek 97 te Sliedrecht, uitgevoerd door BK Bodem bv, in opdracht van de heer G. Blokland, projectnummer 142023, d.d. 28 juli 2014

In de grond zijn lichte verontreinigingen aangetoond met zware metalen, PAK en OCB. De verontreinigingen worden gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen en de historische antropogene activiteiten op de locatie; in het verleden heeft de locatie een agrarische functie gehad. De aangetoonde verontreinigingen komen overeen met de resultaten van het verkennend onderzoek van juli 2014 (BK Bodem, kenmerk 142023).

#### **4.2.3 Geluid**

Door BK Geluid & Trillingen zijn drie akoestische onderzoeken uitgevoerd voor het planvoornemen (2).

##### **Akoestisch onderzoek wegverkeer**

Het bouwplan is gelegen binnen de zone wegverkeerslawaai van de Craijenstein. De wegen rond het bouwplan (Baanhoek en Deltalaan) betreffen 30 km/uur wegen. Deze wegen zijn niet gezoneerd. In het kader van de ruimtelijke ordening is evenwel de geluidbelasting ter hoogte van het bouwplan bepaald. De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Craijenstein bedraagt ten hoogste 40 dB L<sub>den</sub> (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L<sub>den</sub>. De gecumuleerde geluidbelasting voor het wegverkeer van de Craijenstein, Baanhoek en Deltalaan bedraagt ten hoogste 46 dB L<sub>den</sub> (exclusief aftrek). De realisatie van het bouwplan is mogelijk zonder verdere procedures in het kader van geluid.

##### **Zones industrieterreinen**

In het kader van Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen ter plaatse van het projectgebied inzichtelijk worden gemaakt. Het bouwplan is gelegen binnen de zone van twee geluidgezoneerde industrieterrein (Molendijk-Industrieweg en De Staart). Door Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is de geluidbelasting ten gevolge van de industrieterreinen Molendijk-Industrieweg en De Staart berekend op verschillende hoogtes boven het maaiveld. Binnen de zone zijn beperkingen voor het bestemmen van geluidgevoelige bestemmingen. Voor woningen in de zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De berekende geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein Molendijk-Industrieweg en industrieterrein De Staart voldoen beide aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

De realisatie van het bouwplan is mogelijk zonder verdere procedures in het kader van geluid.

##### **Akoestisch onderzoek Baan Hofman v.o.f.**

Het woningbouwplan bevindt zich binnen de hindercontour voor geluid volgens VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering van het bedrijf Baan Hofman v.o.f. Het doel van het onderzoek is om de geluidemissie van de inrichting te bepalen en de geluidemissie ter plaatse van de nieuw te bouwen woning te toetsen aan de geluideisen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ten gevolge van vergunde activiteiten op het terrein van Baan Hofman v.o.f. ter plaatse van de nieuw te bouwen woning voldoen aan de eisen van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering en de eisen uit het Activiteitenbesluit.

---

(2) \* Baanhoek 97 te Sliedrecht – zones industrieterreinen, uitgevoerd door BK Geluid en Trillingen, projectnummer 142187, d.d. 18 juli 2014

\* Akoestisch onderzoek Baan Hofman v.o.f. Baanhoek 75 te Sliedrecht, uitgevoerd door BK Geluid en Trillingen, projectnummer 142187, d.d. 31 juli 2014

\* Akoestisch onderzoek wegverkeer Baanhoek 97 te Sliedrecht, uitgevoerd door BK Geluid en Trillingen, projectnummer 142187, d.d. 4 juli 2014

Tevens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Circulaire van 29 februari 1996 van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (MBG 96006131) "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer" wordt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voldaan.

De beoogde locatie voor de nieuwbouw voldoet aan eisen voor goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden de vergunde rechten van de inrichting gerespecteerd.

**afbeelding 5: zicht op aangrenzend bedrijfspand Baan Hofman v.o.f.**



#### **4.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

##### **Algemeen**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinderverstorende functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieurimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Aan de bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving van het plangebied is een milieuzonering toegekend om ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

##### **Planvoornemen**

Het woningbouwplan bevindt zich binnen de geluid, stof- en geur- en gevaarcontour volgens VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering van het bedrijf Baan Hofman v.o.f. en de Merwebolder.

##### *Baan Hofman*

Het bedrijf verricht activiteiten met SBI-code 281.1 uit ten hoogste categorie 3.2 van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Vervaardigen en reparatie van producten van metaal (excl. machines en transportmiddelen)			
Gesloten gebouw Richtafstanden in meters			
Geur	Stof	Geluid	Gevaar
30	30	100	30

### **Geluid**

Wat betreft de zonerings van geluid, wordt de voorgeschreven afstand van 100 meter niet behaald. Echter heeft het geluidonderzoek aangetoond dat met betrekking tot geluid geen overschrijding van de wettelijke norm ontstaat (zie hiervoor de vorige paragraaf).

### **Geur en Stof**

Gezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden voor geur en stof met één stap verlaagd worden naar 10 meter.

De naar de woning toegekeerde gevel van Baan Hofman is volledig gesloten, het emissiepunt bevindt zich op het dak aan de andere zijde van het bedrijf. Tevens zal de (verkeers) ontsluiting van het bedrijf via de andere zijde plaatst vinden.

### **Gevaar**

Het bedrijf Baan Hofman is zo ingericht, dat het met volledig blinde/dove gevels gericht is naar de geprojecteerde woning. De aanwezige gevaarlijke stoffen worden moeten conform het Activiteitenbesluit in een PGS-voorziening worden opgeslagen. Dit geldt ook voor aanwezige gasflessen welke op het voorterrein worden opgeslagen. Gezien deze voorzieningen en de afstand van deze voorzieningen tot de woning vormt dit geen belemmering.

#### *Conclusie Baan Hofman*

De te realiseren woning bevindt zich binnen de milieuzoneringscontouren van het bedrijf Baan Hofman v.o.f. Echter heeft onderzoek (geluid) aangetoond dat de bedrijfsmatige activiteiten geen hinder of overlast veroorzaken op de te realiseren woning. Voor de overige onderdelen geldt dat wordt gebouwd aan de blinde zijde van de inrichting en voor de onderdelen Geur en Stof voldaan wordt aan de gehanteerde afstand van 10 meter. Met betrekking tot gevaar, blijkt uit de landelijke regelgeving en de locatie van opslag voldoende afstand aanwezig tot het planvoornemen. Daarnaast is in de huidige situatie al sprake van woningen op korte afstand van het bedrijf, het planvoornemen vormt dan ook geen belemmering voor het bedrijf.

#### *De Merwebolder*

Naast het planvoornemen is de zorginstelling De Merwebolder gelegen. Deze zorginstelling valt met de activiteiten onder de SBI-code 871 uit ten hoogste categorie 2 van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Zorginstellingen			
Geur	Stof	Geluid	Gevaar
10	0	30	0

#### *Conclusie Merwebolder*

Gelet op de afstand van het planvoornemen tot De Merwebolder (circa 35 meter) kan ruimschoots voldaan worden aan de gehanteerde milieuzoneringscontouren.

### **Conclusie bedrijven en milieuzonering**

De te realiseren woning bevindt zich binnen de milieuzoneringscontouren van het bedrijf Baan Hofman v.o.f. en in de directe nabijheid van De Merwebolder echter blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken en beschouwingen dat de bedrijfsmatige activiteiten geen hinder of overlast veroorzaken op de te realiseren woning. Tevens vormt de woning geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid.

#### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. De aanwijzing kan onder meer betrekking hebben op een besluit met betrekking tot één of meer daarbij genoemde categorieën van:

- Inrichtingen;
- Infrastructuur;
- Kantoorlocaties;
- Woningbouwlocaties.

In de regeling zijn categoriale gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de Luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties, infrastructuur en activiteiten of handelingen. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

### **Monitoring NSL**

Vanuit de NSL-monitoring blijkt dat de gemeten waarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sup>10</sup> en PM<sup>2,5</sup> in 2014 ter hoogte van de Baanhoek huisnummer 81 onder de gehanteerde ondergrens liggen van de NSL-monitoringstool.

### **Conclusie Luchtkwaliteit**

Aangezien het één woning betreft en het planvoornemen niet zorgt voor een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen, is de conclusie dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Tevens is de huidige luchtkwaliteit ter hoogte van de Baanhoek voldoende zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.2.6 Watertoets**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, Provincies en Gemeenten. Ruimtelijke plannen en onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

Ongeveer de helft van de locatie is op dit moment voorzien van een verharding (stelconplaat) en bebouwing ten behoeve van opslag. In het planvoornemen wordt dit teruggebracht door het slopen/verwijderen van de opstallen en een (gedeeltelijke verwijdering van de aanwezige verharding.



Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Rivierenland op de hoogte gebracht van het plan. Na het doorlopen van de watertoets, is de volgende conclusie gegeven: op basis van de beschikbare gegevens concluderen wij dat er geen sprake is van een waterbelang. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies). Het betreft alleen een functieverandering van bestaande locatie die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Waterschap Rivierenland gaat daarom akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

### **Conclusie Water**

Gezien het feit dat het verhard oppervlak niet toe- of afneemt, levert het planvoornemen een neutrale bijdrage aan de waterkwantiteit.

### **4.2.7 Ecologie**

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen uit het natuurbeschermingsrecht zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Uitgangspunt is dat ruimtelijke ingrepen geen nadelige invloeden mogen hebben op de aanwezige beschermde natuurwaarden en soorten.

Op 1 juni 2015 is door een ecooloog van BK ingenieurs een veldbezoek gebracht aan de onderzoekslocatie. Het veldbezoek is bedoeld om inzicht te krijgen in het voorkomen of mogelijk voorkomen van binnen de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten. De veldronde heeft overdag plaatsgevonden, waarbij een goed beeld is verkregen van de aanwezige terreintypen en welke beschermde soorten daarin voor (kunnen) komen.

#### **4.2.7.1 Conclusies veldbezoek**

Onderstaand zijn de conclusies weergegeven van het veldbezoek.

##### Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurmonument, Beschermd natuurmonument of Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

##### Soortbescherming

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. In het projectgebied worden ten hoogste de algemeen voorkomende soorten (tabel 1) verwacht. Voor werkzaamheden in het kader van 'ruimtelijk ontwikkeling' is geen ontheffing nodig voor de soorten uit tabel 1, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

##### *Vogels*

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend, omdat er een alternatief voorhanden is waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden. Dit betreft namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode. De broedperiode van de meeste soorten ligt tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. Soorten als Kievit en scholekster kunnen een vroegere start van het broedgedrag vertonen (vanaf 1 maart). (Oever)zwaluwen kunnen tot in september broeden.

Indien werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland, die verstorend kunnen zijn voor de broedvogels, zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig.

#### *Vleermuizen*

De watergang ten noorden van het projectgebied kan als foerageergebied worden gebruikt. Met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied blijft dit lijnvormig traject behouden en worden hierop geen negatieve effecten verwacht. Door tijdens de bouwwerkzaamheden eventuele verlichting van de westzijde af te richten, worden nadelige effecten ten aanzien van foeragerende vleermuizen beperkt tot een minimum.

Op basis van visuele inspectie is op te maken dat geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aanwezig zijn (geweest) in de bebouwing en de bomen van het projectgebied. Een ont-heffing voor moedwillige verstering van vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk, ze zijn er immers niet.

### **4.2.8 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Regelgeving en beleid**

##### *Verdrag van Malta*

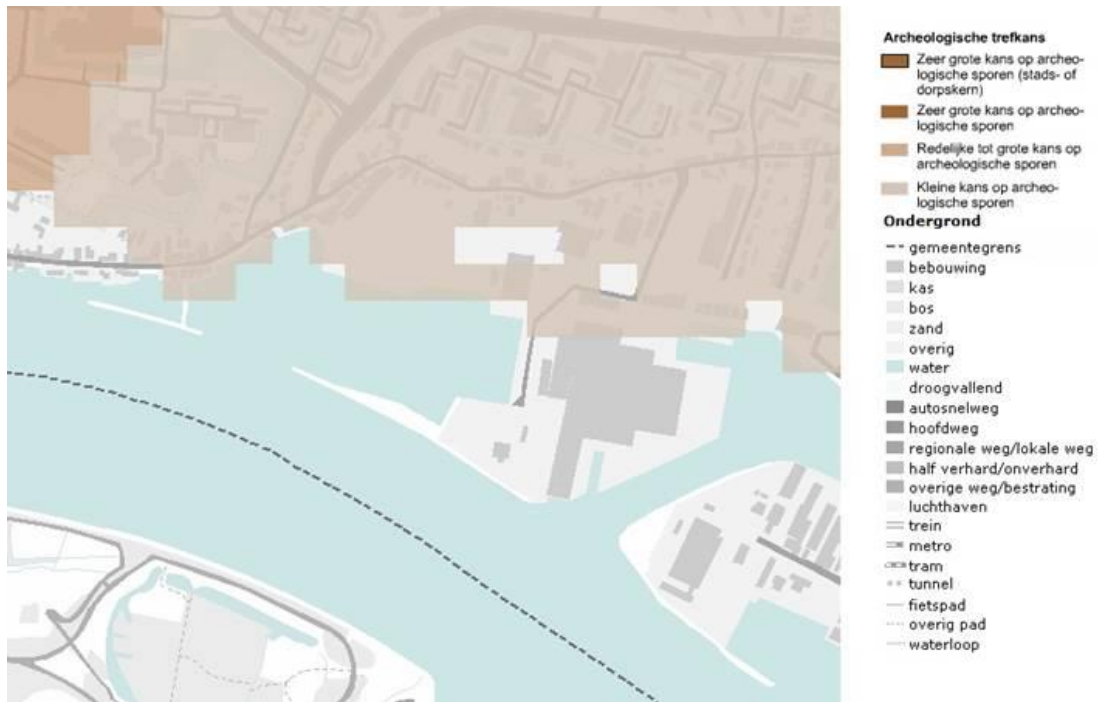
Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

##### *Onderzoek*

De cultuurhistorische waardenkaart van Provincie Zuid-Holland (figuur 6) laat zien dat voor het plangebied een kleine kans bestaat op het aantreffen van archeologische sporen.

figuur 6 indicatieve archeologische waarden Sliedrecht (bron: provincie Zuid-Holland)



### Conclusie

In het plangebied is slechts een kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen. Er hoeft dan ook geen verkennend onderzoek uitgevoerd te worden. Eventuele vondsten, gedaan tijdens bijvoorbeeld de planuitvoering, vallen onder de meldingsplicht zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

## **5 Economische uitvoerbaarheid**

Het project wordt door de heer Blokland uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de heer Blokland. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen, aangezien de gronden etcetera ook in eigendom zijn van de heer Blokland.

Ten behoeve van het planvoornemen zal een overeenkomst worden gesloten tussen Gemeente Sliedrecht en de heer Blokland. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan de heer Blokland.

## **6 Procedure**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning dient conform de Wabo, artikel 3.10 lid 1 onder a de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. De procedure start met een openbare kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning, waarna het Ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het Ontwerpbesluit kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging beslist het College van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van het besluit. Na de publicatie van de omgevingsvergunning hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. De omgevingsvergunning is onherroepelijk de dag na afloop van de beroepstermijn.

## **7 Conclusie inpasbaarheid**

Het planvoornemen is op één punt strijdig met de voorschriften en regels uit de vigerende beheersverordening 'Het Plaatje'. In het bestemmingsplan is de functie wonen, echter de voor-gevel van het hoofdgebouw wordt meer dan 2 meter achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens gebouwd.

Gelet op het bovenstaande kan alleen middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van de vigerende bestemmingsplanbepalingen worden afgeweken. Hiermee wordt de realisatie van het planvoornemen mogelijk gemaakt.

Gebleken is dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Ruimtelijk bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. Door het planvoornemen wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten gerealiseerd.

Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen randvoorwaarden of beperkingen te onderscheiden. Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van bodemkwaliteit, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid zijn geen negatieve gevolgen te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen welke de beoogde verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van de afwijking van de geldende beheersverordening onaanvaardbaar maken. Derhalve is het niet bezwaarlijk, ondanks de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan, onderhavig plan uit te voeren.