

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon* 076 - 5225262

*fax* 076 - 5213812

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

## Gemeente Werkendam

Vastgesteld bestemmingsplan  
"Transvaal Eikenlaan / De Es"  
te Sleeuwijk



# Gemeente Werkendam

## Vastgesteld bestemmingsplan "Transvaal Eikenlaan / De Es" te Sleeuwijk

### Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.0870.02BP1029TransvEs-VA01

d.d. : 21 juli 2009

gew. : 10 juni 2011

projectverantwoordelijke : dhr. drs. M.C.M. Reijnaars  
collegiale toets : dhr. ing. B. Nieuwenhuizen  
referentie : 02133.005.01bp16  
status : vastgesteld bestemmingsplan



**Toelichting**



<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Begrenzing van het plangebied.....	5
1.3	Leeswijzer.....	6
<b>2</b>	<b>Gebiedsprofiel</b> .....	<b>7</b>
2.1	Gemeente Werkendam.....	7
2.2	Sleeuwijk.....	7
2.3	Het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' in de huidige structuur.....	9
2.4	Het deelgebied 'De Es' in de huidige structuur.....	9
<b>3</b>	<b>Beschrijving van het project</b> .....	<b>11</b>
3.1	Transvaal Eikenlaan.....	11
3.2	De Es.....	18
3.3	Distributie planologisch onderzoek (DPO).....	19
<b>4</b>	<b>Planologisch kader</b> .....	<b>21</b>
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	21
4.3	Het gemeentelijk beleid.....	25
<b>5</b>	<b>Planologisch relevante aspecten</b> .....	<b>35</b>
5.1	Inleiding.....	35
5.2	Akoestiek (wegverkeerslawaaï).....	35
5.3	Bodem.....	37
5.4	Water.....	42
5.5	Flora en fauna.....	44
5.6	Cultuurhistorie en archeologie.....	47
5.7	Bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid.....	48
5.8	Luchtkwaliteit.....	53
5.9	Kabels en leidingen.....	55
<b>6</b>	<b>Juridische opzet van het plan</b> .....	<b>57</b>
6.1	Algemene opzet.....	57
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	57
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels.....	57
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>61</b>
7.1	Samenwerkingsovereenkomst.....	61
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>63</b>
8.1	Voorontwerp bestemmingsplan.....	63
8.2	Ontwerp bestemmingsplan.....	63

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', AGEL adviseurs, juli 2010

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek deelgebied 'De Es', AGEL adviseurs, oktober 2010

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', AGEL adviseurs, oktober 2008

Bijlage 4: Aanvullend verkennend bodemonderzoek deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', AGEL adviseurs, september 2009

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek deelgebied 'De Es', AGEL adviseurs, oktober 2008

Bijlage 6: Aanvullend verkennend bodemonderzoek deelgebied 'De Es', AGEL adviseurs, april 2010

Bijlage 7: Watertoets deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', ADCIM, juli 2010

Bijlage 8: Quicksan flora en fauna deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', AGEL adviseurs, januari 2009

Bijlage 9: Aanvullend onderzoek flora en fauna deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', AGEL adviseurs, september 2009

Bijlage 10: Quicksan flora en fauna deelgebied 'De Es', AGEL adviseurs, januari 2009

Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek plangebied 'Transvaal Eikenlaan / De Es', AGEL adviseurs, januari 2009

Bijlage 12: Milieuonderzoek deelgebied 'De Es Jongeren centrum 't Honk', AGEL adviseurs, oktober 2010

Bijlage 13: Onderzoek luchtkwaliteit deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', AGEL adviseurs, juli 2010

Bijlage 14: Actualisatie DPO Centrumontwikkeling Sleeuwijk, BRO, januari 2010

Bijlage 15: Verkeersonderzoek Eikenlaan, Grontmij, juli 2010

Bijlage 16: Inspraak- en vooroverlegreacties en nota van beantwoording, januari 2011

Bijlage 17: Nota van zienswijzen, mei 2011



Topografisch kaartbeeld van Sleuwijk met locatieaanduidingen Transvaal en De Es. Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bij het winkelcentrum de Es gelegen aan de Esdoornlaan te Sleeuwijk is sprake van een aantal knelpunten:

- Vanwege een gedateerde status is de openbare ruimte van het winkelgebied aan een grote opknopbeurt toe.
- De ruimtelijke kwaliteit van het bestaande winkelcentrum is onvoldoende. De begrenzing van het winkelgebied met het aangrenzende groengebied is matig. Ook daar is verbetering wenselijk.
- Er is aandacht nodig voor het verbeteren van de verkeersveiligheid. Er zijn nu problemen met parkeren en bevoorraden. Veel mogelijkheden om parkeer capaciteit te vergroten zijn niet direct aanwezig.
- De bestaande Albert Heijn supermarkt heeft modernisering- en uitbreidingsplannen maar heeft geen uitbreidingsruimte.
- De winkels die zijn gevestigd in de noordelijke winkelstrip dreigen te verpauperen. De kwaliteit van de uit de jaren '80 daterende eenlaagse bebouwing is matig tot slecht. Er wordt gedacht aan een totale herontwikkeling. Dat betekent bestaande winkels slopen en daarvoor in de plaats nieuwe winkels met daarboven wooneenheden realiseren.
- Er moet een locatie worden gevonden voor de bouw van een wooncomplex voor ouderen op een centrale gelegen plek in de kern Sleeuwijk.

Gezocht is naar een integrale oplossing voor de knelpunten en in combinatie daarmee is ook gezocht naar realisatiemogelijkheden van een wooncomplex voor ouderen.

In 2007-2008 zijn een aantal alternatieven onderzocht die mogelijk bruikbaar zouden zijn voor de realisatie van de gewenste integrale oplossing van voornoemde knelpunten:

- a. Het huidige winkelgebied aan de Esdoornlaan geheel herstructureren ten behoeve van de realisering van een nieuw winkelcentrum in combinatie met een wooncomplex voor ouderen.
- b. Een nieuw winkelgebied ontwikkelen op een nieuwe locatie aan de Eikenlaan/Transvaal. De daarna vrijkomende locatie van de bestaande winkels benutten voor de bouw van het wooncomplex voor ouderen.
- c. Zowel het nieuwe winkelgebied als het wooncomplex voor ouderen situeren op een nieuwe locatie aan de Eikenlaan/Transvaal. De daarna vrijkomende locatie van het huidige winkelgebied te zijner tijd benutten voor woningbouw.

Al snel bleek dat alternatief c. veruit het meest geschikte alternatief was. De gemeenteraad heeft in 2008 besloten om dit alternatief verder uit te werken. Het gekozen alternatief c. voorziet in een plan voor de bouw van een geheel nieuw centrumgebied in combinatie met een wooncomplex voor ouderen en overige woningbouw op de hoek van de Eikenlaan en Transvaal. De locatie is ongeveer 200 m westelijk van het huidige winkelcentrum gelegen. Na realisering van dit nieuwe centrum kan de huidige winkelbebouwing op De Es worden gesloopt. De vrijkomende locatie is dan geschikt voor het realiseren van grondgebonden woningen. Het bestaande groene hart in het dorp kan daarmee worden versterkt.

De belangrijkste overwegingen om te kiezen voor dit alternatief:

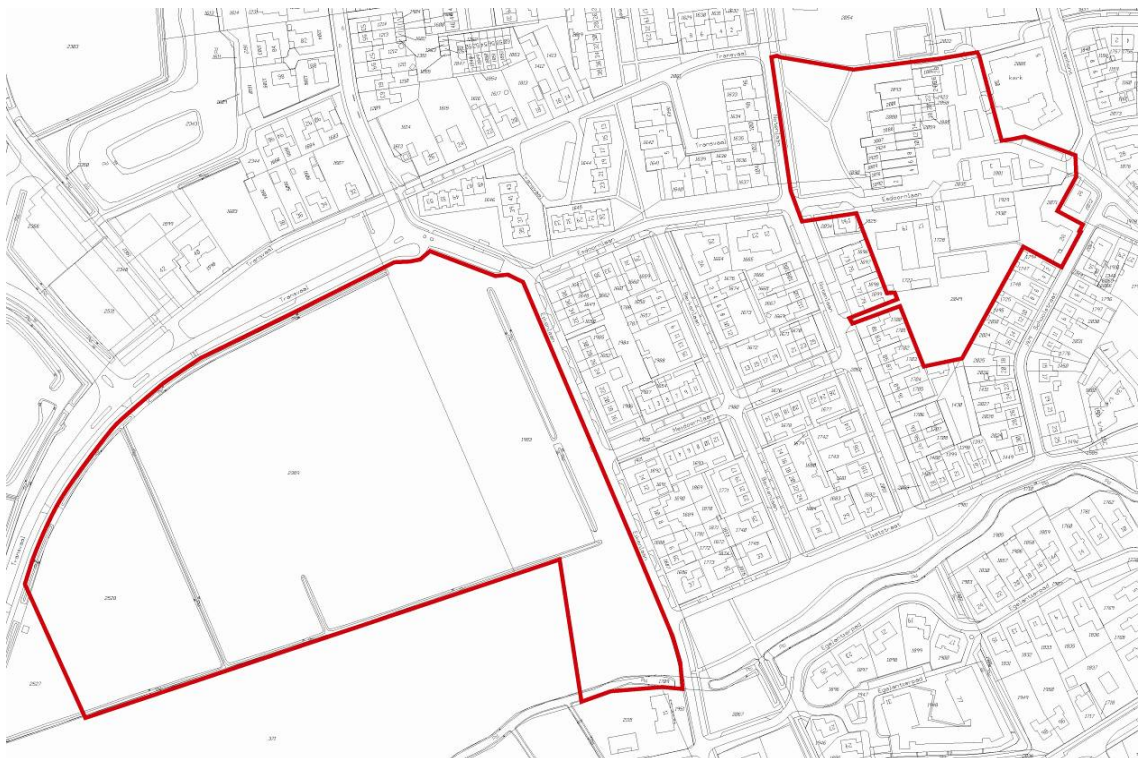
*Meer ruimte.* Het nieuwe winkelcentrum zal geheel voldoen aan de eisen van deze tijd.

*Meer ruimtelijke kwaliteit.* In een nieuw winkelhart aan de Eikenlaan/Transvaal kan dat op een aanzienlijk hoger peil worden gebracht. Datzelfde geldt uiteraard voor de nieuwe invulling op de huidige Es.

*Oplossing voor parkeren en verkeer.* De bereikbaarheid van de nieuwe locatie is uitstekend. De plek is gesitueerd in de oksel van een hoofdontsluitingsweg van Sleeuwijk (Transvaal) en een wijkontsluitingsweg (Esdoornlaan/Larikslaan). Bevoorrading kan geschieden via Transvaal. Het dorp wordt daar niet meer mee belast.

*Bouw wooncomplex voor ouderen.* Naast het nieuwe winkelgebied is voldoende ruimte voor de realisering van een nieuw wooncomplex voor ouderen. Ook biedt het gebied nog ruime mogelijkheden voor woningbouw.

Woonlinie (hierna: initiatiefnemer) is voornemens, in nauwe samenwerking met de gemeente, de beide deelgebieden te gaan (her)ontwikkelen. De gemeente is bereid om hieraan medewerking te verlenen door binnen deze gebieden nieuwe functies en bebouwing toe te staan. De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum met woonzorgcomplex en woningen aan de 'Transvaal Eikenlaan' en de herontwikkeling van de huidige locatie 'De Es' met woningbouw zijn niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden, het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' en het deelgebied 'De Es'.



Het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' en het huidige winkelcentrum

## 1.2 Begrenzing van het plangebied

De deelgebieden zijn afgebeeld op de hiernaast weergegeven kaart.

Het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' wordt begrensd door:

- In het noorden de Transvaal;
- In het oosten de Eikenlaan;
- In het zuiden en westen landelijk gebied.

Het deelgebied 'De Es' wordt begrensd door:

- De Notenlaan grenzend aan het park;
- De Achterzijde van de kavels aan de Notenlaan en de Schoolstraat behalve het pad tussen het deelgebied en de Notenlaan en het kavel Schoolstraat 2A;
- Het kavel van de kerk;

Het pad door het park tussen het jeugdhonk en de winkels.



*Luchtfoto projectlocatie 'Transvaal Eikenlaan'.*

### 1.3 Leeswijzer

Inhoudelijk betreft het bestemmingsplan de vertaling van de ontwikkeling van de deelgebieden 'Transvaal Eikenlaan' en 'De Es' in een passende juridisch-planologische regeling.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting;
- planregels;
- verbeelding;
- bijlagen (onderzoeks- en overlegresultaten).

In de toelichting worden de volgende aspecten nader uiteengezet:

- beschrijving van het plangebied;
- beschrijving van de beoogde ontwikkelingen;
- toetsing aan relevant beleid;
- planologisch relevante aspecten;
- juridische aspecten;
- verslag van vooroverleg en inspraak.

Foto's deelgebied 'Transvaal Eikenlaan'



*Zicht vanaf de Transvaal in zuidwestelijke richting*



*Zicht vanaf de Transvaal richting het noordwesten*



*Zicht vanaf de Transvaal richting de Eikenlaan*



*Straatprofiel van de Transvaal richting het oosten*

## 2 Gebiedsprofiel

### 2.1 Gemeente Werkendam

De gemeente bestaat in zijn huidige vorm sinds 1 januari 1997, toen de voormalige gemeente Dussen en de voormalige gemeente Werkendam zijn samengevoegd. De gemeente Werkendam is gelegen aan de noordrand van de provincie Noord-Brabant. De gemeente telde op 1 januari 2010 volgens het CBS 26.382 inwoners.

De vijf kernen Dussen, Hank, Nieuwendijk, Sleeuwijk en Werkendam kennen elk hun eigen uitbreidingsproject. Dit zal voor een toename in het woningbestand zorgen. Ook groeit de ruimte voor bedrijvigheid. Binnen de gemeente bevinden zich 12 bedrijventerreinen welke een totaaloppervlakte van ruim 100 hectare hebben. Op deze bedrijventerreinen zijn 1.500 bedrijven gehuisvest, waar ruim 8.000 mensen werkzaam zijn. Tevens wordt gewerkt aan een regionaal bedrijventerrein van ruim 40 hectare, ten zuiden van de kern Werkendam.

De gemeente Werkendam vormt een schakel tussen weg- en waterverkeer. Aan de noord- en zuidkant van de gemeente liggen de waterroutes Nieuwe Merwede en Bergsche Maas. Deze rivieren worden doorkruist door de Rijksweg A27 (Utrecht-Breda).

### 2.2 Sleeuwijk

Sleeuwijk is een dijkdorp aan de rivier de Merwede waarvan de oudste vermelding dateert uit 1266. Historisch gezien maakte het dorp deel uit van het Land van Heusden en Altena. Sleeuwijk dankt zijn betekenis vooral aan het veer naar Gorinchem, dat echter in de jaren '60 werd vervangen door de Merwedebrug.

De dijk en uiterwaarden zijn dominante elementen in de structuur van het dorp. Het landschappelijk raamwerk in het noorden wordt bepaald door de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de Boven-Merwede met haar uiterwaarden. In het oosten is de kleinschalige bebouwing van 't Zand gelegen.

Aan de westzijde is de kern afgerond met een waterloop en populierenlaan. Ten zuiden van Sleeuwijk zijn ontwikkelingsmogelijkheden duidelijk begrensd door De Roef en Transvaal. De harde overgang naar het open polderlandschap, hetgeen kenmerkend is voor dit compacte dorp, blijft hierdoor gehandhaafd.

Foto's deelgebied 'De Es'



*Garagebedrijf van Andel*



*Molhoek*



*De kerk en de winkels gezien vanaf het oosten*



*Het jeugdhonk*



*De winkels rondom het parkeerterrein*

### 2.3 Het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' in de huidige structuur

Het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' is gelegen in het zuidwesten van Sleeuwijk, aan de rand van de kern. De Transvaal is één van de belangrijkste ontsluitingswegen in de kern. Het deelgebied wordt enerzijds ingesloten door woningbouw aan de noord- en oostzijde en anderzijds door landelijk gebied. De woonbebouwing aan de Transvaal bestaat uit verschillende woningtypen zoals vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen en zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een kap. De woningen aan de Eikenlaan bestaan ook uit verschillende woningtypen. Het betreffen zal rijwoningen met 2 lagen en een kap en twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen met 1 laag en een kap. Verder van het deelgebied verwijderd zijn nog andere (kleinschalige) bedrijven aanwezig en meer richting het centrum bevinden zich detailhandel en horecavoorzieningen. Ten zuiden van het deelgebied gaat het landelijk gebied geleidelijk over in lintbebouwing, welke gelegen is aan de Rijkstraatweg. Deze weg loopt naar het westen en sluit aan op de Rijksweg A27. Het deelgebied zelf is zeer open. Er is geen bebouwing aanwezig en het gebied is in agrarisch gebruik. De noordoosthoek van het deelgebied wordt gebruikt voor evenementen.

### 2.4 Het deelgebied 'De Es' in de huidige structuur

Het deelgebied 'De Es' ligt centraal in de kern Sleeuwijk. Ten noorden van het deelgebied liggen in het park een basisschool en een jeugdhonk. Ten oosten van het deelgebied ligt de kerk met daarachter de Tienhont met daaraan twee-onder-één-kap woningen. Verder grenst het deelgebied aan woongebieden met twee-onder-één-kap woningen en patiowoningen.

Het gebied is nu in gebruik als het hoofdwinkelgebied van de kern. Het gebied bestaat uit diverse winkels, horeca en een garagebedrijf. In het zuidelijk deel van het deelgebied ligt een aannemersbedrijf. Het noordwestelijk deel van het deelgebied maakt onderdeel uit van het park.



*Indicatieve verkaveling en inrichting van het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan'.*



### 3 Beschrijving van het project

#### 3.1 Transvaal Eikenlaan

##### **Stedenbouwkundig plan**

Uitgangspunt voor het nieuwe centrum is het creëren van een aantrekkelijk compact centrum dat past bij het karakter van Sleeuwijk. Om dit doel te bereiken is uitgegaan van de volgende hoofduitgangspunten:

- *Inpassen in de huidige structuur.* Door zorgvuldig aan te sluiten op de bestaande structuur wordt de nieuwe ontwikkeling een volwaardig onderdeel van de kern Sleeuwijk.
- *De Esdoornlaan en de Larikslaan visueel beëindigen.* De Esdoornlaan en de Larikslaan zijn belangrijke wegen voor de interne ontsluiting van de kern Sleeuwijk. Visueel komen deze wegen uit in de noordoosthoek van het plangebied. Deze zichtlijnen dienen visueel beëindigd te worden. Deze beëindiging dient tevens een aankondiging van het nieuwe winkelcentrum te zijn.
- *Centraal ontmoetingspunt.* Het nieuwe winkelgebied dient net als het oude winkelgebied een centraal ontmoetingspunt te zijn.
- *Gevarieerde centrumvoorzieningen.* Het nieuwe winkelaanbod dient een divers en gevarieerd aanbod te bieden voor de inwoners van Sleeuwijk.
- *Wonen boven winkels.* Het nieuwe centrum dient levendig en sociaal veilig te zijn. Om activiteiten over de gehele dag te creëren dienen boven de winkels woningen gebouwd te worden.
- *Wooncomplex voor ouderen inpassen.* In Sleeuwijk is behoefte aan woningen voor ouderen daarom dient een wooncomplex voor ouderen, met gemeenschappelijke ruimten, comfort en veiligheid, in het plan te worden ingepast.
- *Realisatie grondgebonden woningen.* Met nieuwbouw van woningen wordt het plangebied afgerond en wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke woningbouwprogramma.

##### *Opzet van het plan*

Globaal gezien bestaat het stedenbouwkundig plan uit twee zones, een woon- en winkelzone. De zone met winkels en parkeren in het noordoostelijke deel van het deelgebied. Aan de west- en de zuidzijde wordt de winkelzone afgezoomd door een woonzone.

Het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig afgestemd op de omgeving. Aan de oostzijde is de bebouwing zo ver mogelijk van de bebouwing aan de Eikenlaan geplaatst om de privacy voor de bestaande woningen te waarborgen. Aan de noordzijde van de Eikenlaan is tussen de bestaande bebouwing aan de Eikenlaan en het nieuwe winkelgebied een parkeervoorziening geprojecteerd.

De bebouwingsmassa's van het winkelgebied zijn grootschaliger dan de bebouwing in de omgeving. Hiermee wordt de centrumfunctie van het gebied benadrukt.

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Transvaal. Ondergeschikt is nog een entree aan de Eikenlaan aanwezig.

Voor langzaam verkeer zijn er twee routes, vanaf Transvaal en vanaf Eikenlaan. Beiden komen uit op het centrale winkelplein.

#### *Functies*

Gestreefd wordt naar een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod dat aansluit op de behoeften van de kern Sleeuwijk. Een grote trekker in het centrum wordt een supermarkt aan de westzijde van het winkelgebied. Langs het noordelijk parkeerterrein zullen enkele winkels en eventueel horeca gesitueerd worden. Aan het winkelplein komt de entree van de supermarkt en is er ruimte voor diverse winkels. In het gehele centrumgebied is ruimte voor medische dienstverlening.

Vanaf het plein loopt een winkelstraat van west naar oost, dat uitkomt op een parkeerplaats bij de entree van het plangebied en langs het water.

Om in het winkelgebied zo veel mogelijk levendigheid op alle momenten van de dag te waarborgen worden boven de winkels woningen gerealiseerd.

In de zuidoosthoek van het deelgebied zal een wooncomplex voor ouderen gerealiseerd worden. Aan de oostzijde is een afscheiding voorzien langs de Eikenlaan door middel van een watergang. Parkeren ten behoeve van het wooncomplex voor ouderen vindt plaats ten westen en noorden van het wooncomplex.

Het deel ten westen en ten zuiden van het winkelgebied wordt bestemd als woongebied. In dit gebied wordt de woonomgeving in samenhang met de omgeving van het wooncomplex voor ouderen ingericht. De woningtypen zijn rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Deze woningen zijn opgebouwd in twee woonlagen met een kap. De woningen kunnen eventueel ook incidenteel van een plat dak worden voorzien. Parkeren vindt deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte plaats. In de woonstraten zijn parkeerplaatsen langs gesitueerd, terwijl aan de rand juist voor haaksparkeren is gekozen.

Ten westen van het woongebied is ruimte voor een brede watergang en een evenemententerrein.

#### *Verkeer*

Het nieuwe winkelcentrum is compact opgezet. Hierdoor zijn de loopafstanden klein. De winkels zijn gemakkelijk bereikbaar vanaf de twee grote parkeerplaatsen aan de rand van het winkelgebied. Ook vanaf het wooncomplex voor ouderen in de zuidoosthoek en de nieuw te bouwen woningen is het centrum te voet te bereiken. Het nieuwe winkelcentrum is eveneens goed bereikbaar vanuit het dorp door aansluitingen voor langzaam verkeer. Via de Transvaal en de Eikenlaan is het winkelgebied gemakkelijk met de auto en fiets bereikbaar.

Het stedenbouwkundig plan is dusdanig opgezet dat het verkeer dat naar het winkelgebied komt niet door het woongebied hoeft te rijden. Het parkeren voor de winkels en de appartementen is aan de randen van het deelgebied gesitueerd dicht bij de toegangswegen. De bevoorrading van de winkels vindt zo veel mogelijk vanaf de parkeerterreinen en vanaf de toegangswegen zoals de Transvaal plaats (bron: Verkeersonderzoek Sleeuwijk, Grontmij, 21 juli

2009). Wanneer het noodzakelijk is 's nachts de winkels te bevoorraden zal dit inpandig plaatsvinden om overlast voor de omgeving te voorkomen.

In de huidige structuur is de Transvaal een toegangsweg voor Sleeuwijk en de Eikenlaan is een woonstraat. In de opzet van het plan wordt hierop aangesloten. Het deelgebied krijgt daarom de hoofdontsluiting vanaf de Transvaal. Vanaf de Eikenlaan is een tweede ondergeschikte ontsluiting geprojecteerd. Alle bevoorradingslocaties zijn bereikbaar vanaf de Transvaal. Vrachtwagens kunnen vanaf de Transvaal het deelgebied binnenrijden, laden en lossen, keren en vervolgens de Transvaal weer oprijden.

#### *Groen en water*

De parkeerterreinen worden voorzien van een groene omzoming. De hoofdroute wordt begeleid door een bomenrij. Tegenover de supermarkt komt in het woongebied buurtgroen dat een verbinding vormt met het groengebied ten westen van het deelgebied. Dit groen kan (deels) worden ingericht met speelvoorzieningen. Aan de zuidzijde van het deelgebied ligt een bomenlaan. De bomen verkeren in minder goede staat en moeten worden vervangen.

Ook water speelt een belangrijke rol in het plan. Op de hoek van de Transvaal en de Eikenlaan markeert een waterpartij de entree van het winkelgebied. Tevens wordt het plangebied grotendeels omsloten door watergangen. Nabij het winkelgebied hebben deze watergangen indien noodzakelijk een harde oever terwijl bij het woongebied meer natuurlijke oevers worden toegepast. De ruimte voor het evenemententerrein zal groen en parkachtig worden ingericht.

#### **Beeldkwaliteit**

Om een aantrekkelijk ruimtelijk beeld te waarborgen dient aandacht te worden besteed aan beeldkwaliteit. Het plan dient een vriendelijke uitstraling te hebben en qua maat en schaal aan te sluiten bij de kern Sleeuwijk. Om de beeldkwaliteit te waarborgen wordt een ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld.

De ambitie voor de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte is dat het huidige beeld van Sleeuwijk op een eigentijdse manier wordt doorvertaald in de ontwikkeling van Transvaal en daarmee een kwalitatief hoogwaardige toevoeging vormt op de huidige kern.

De ontwikkeling van Transvaal is een belangrijke impuls voor Sleeuwijk. Er wordt een nieuw centrumgebied ontwikkeld met belangrijke voorzieningen voor de kern aangevuld met woningbouw.

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt aan de rand van de bebouwde kom en deze een sterke relatie heeft met het landelijke gebied is een heldere groenstructuur van belang. Deze bestaat uit een groene omzoming van het plangebied in combinatie met water en bomen, maar ook in het gebied zelf zijn groene structuurdragers aanwezig, zoals laanbeplanting langs de ontsluitingsroute en een groene inpassing van de parkeerterreinen.

Om deze ambitie te bewerkstelligen gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

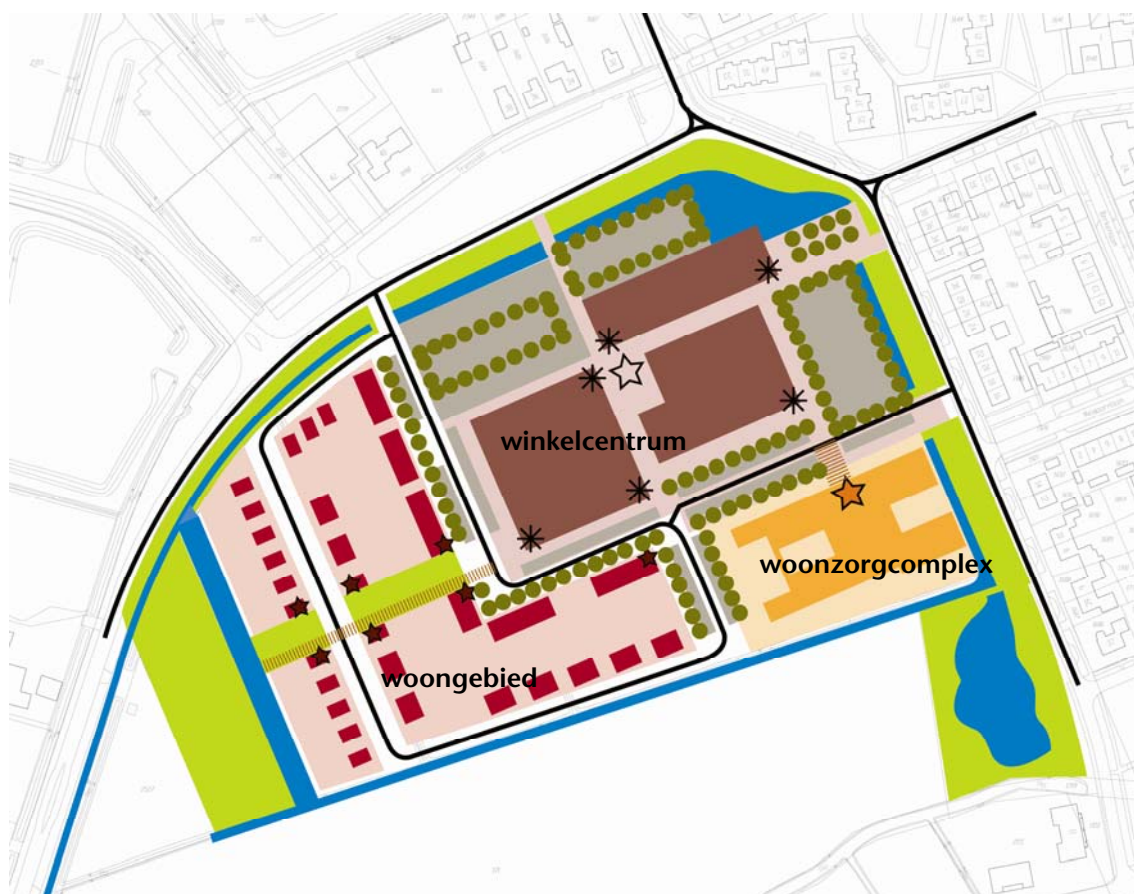
- Ontwikkeling van één samenhangende en aantrekkelijke uitbreiding waarbij ruimtelijk duidelijk een relatie is tussen de verschillende te realiseren functies;

- Realisatie van een herkenbare groenstructuur als onderdeel van de ontwikkeling met daaraan gekoppeld de functies;
- De verschillende functies dienen wel als zodanig herkenbaar te zijn. Daarom worden drie deelgebieden onderscheiden:
  - het winkelcentrum;
  - het woonzorgcomplex;
  - het woongebied.

Concrete criteria in beeldkwaliteit dienen de stedenbouwkundige structuur te benadrukken. Daarmee worden onder andere:

- de samenhang gewaarborgd;
- bijzondere plekken benadrukt,
- zichtlijnen beter beleefbaar gemaakt en
- een hoogwaardige uitstraling van buitenaf gegarandeerd.

In onderstaande tekening is aangegeven welke deelgebieden onderscheiden worden en welke plekken in beeldkwaliteit benadrukt dienen te worden ter versterking van de ruimtelijke structuur.



*Uitgangspunten stedenbouwkundige invulling en indeling deelgebieden.*

Het winkelcentrum wordt het nieuwe hart van Sleeuwijk. Bundeling van winkels en aanvullende voorzieningen op deze locatie heeft aantrekkingskracht tot gevolg. Met een hoogwaardige uitstraling van bebouwing en openbare ruimte wordt een nieuw visitekaartje van Sleeuwijk afgegeven. De ligging van het plangebied bij de westelijke entree van Sleeuwijk draagt hieraan bij.

Belangrijk is de alzijdige uitstraling van het plangebied, zowel richting omliggende wegen als intern op het voetgangersgebied. De uitstraling dient dorps te zijn door toepassing van metselwerk en kappen, maar er mogen ook zeker eigentijdse invloeden herkenbaar zijn. Aandacht is nodig voor de wijze van laden en lossen en de inpassing van grootschalige parkeervoorzieningen.

Het woonzorgcomplex wordt gesitueerd aan de zuidoostzijde van het plangebied en heeft een directe relatie met het landelijke gebied. De ligging maakt het wenselijk om het gebouw als een solitair complex in een groene omgeving vorm te geven. De zorgfunctie vraagt daarnaast om een warme en vriendelijke uitstraling. Gezien de omvang van het gebouw is een zorgvuldige geleding essentieel. De architectuur dient samenhang te vertonen met de twee andere deelgebieden, maar kan zeker een eigen gezicht krijgen.

Ten westen van het winkelgebied en het woonzorgcomplex zullen circa 60 grondgebonden woningen gerealiseerd worden in verschillende types (aaneengebouwd, twee-onder-één-kap, geschakeld en vrijstaand). Uitgangspunt in beeldkwaliteit is het waarborgen van een dorpse uitstraling in een samenhangend architectuurbeeld voor het gehele plangebied. Gezien het grote verschil in functie en omvang zijn ondergeschikt eigen detailleringen wenselijk.

Voor concrete beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitskader.

### Indicatief programma

Het plan omvat een gevarieerd programma met zowel winkels, maatschappelijke voorzieningen als wonen. In onderstaande tabel is het indicatieve programma weergegeven.

<p><b>Commercieel:</b> circa 6.150 m<sup>2</sup> b.v.o.</p> <p><b>Wooncomplex voor ouderen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45 appartementen voor ouderen (Meander)</li> <li>• 2 PG woongroepen van 8 plaatsen (RIVAS)</li> <li>• 8 zorgappartementen (RIVAS)</li> </ul> <p><b>Circa 105 appartementen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• circa 30% soc.huur (incl. zorg)</li> <li>• circa 30% goedkoop tot middelduur</li> <li>• circa 40% nader te bepalen</li> </ul> <p><b>Circa 60 grondgebonden woningen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• circa 40% rijwoningen,</li> <li>• circa 30% twee-onder-één-kap woningen</li> <li>• circa 30% overige (vrijstaand / vrijstaand geschakeld)</li> </ul>
--

Voor de detailhandel, horeca (categorie 1 + 2) en dienstverlening die in de huidige situatie op de Es zitten is het uitgangspunt de regeling 'nieuw voor oud'. Om het winkelgebied een nieuwe impuls te geven zal tevens nog extra ruimte worden geboden aan nieuwe formules en aan winkels uit de omgeving. In totaal is in het nieuwe winkelgebied ca. 6.150 m<sup>2</sup> b.v.o. voorzien.

### Parkeren

De minimale parkeerbehoefte voor de winkels, appartementen en het wooncomplex voor ouderen is 315 parkeerplaatsen in totaal (zie tabel parkeerbehoefte winkelgebied + wooncomplex voor ouderen Transvaal Eikenlaan). Op de grote parkeerterreinen ten noorden en ten oosten van het winkelgebied, op het kleine parkeerterrein in de zuidwesthoek en in de strook naast het wooncomplex voor ouderen zijn in totaal 331 parkeerplaatsen voorzien. Aan de parkeerbehoefte van 315 parkeerplaatsen kan dus worden voldaan.

Parkeercijfers	Minimumnorm	Aantal	Benodigd
Max. 105 appartementen			128
<i>Sociale huur</i>	<i>1,2 p.p.p.w</i>	29	34,8
<i>Goedkoop tot middelduur</i>	<i>1,3 p.p.p.w.</i>	29	37,7
<i>Nader te bepalen</i>	<i>1,5 p.p.p.w.</i>	37	55,5
Woonvoorziening voor ouderen	0,3 p.p.p.w.	64	19,2
Centrumvoorzieningen	3 per 100m <sup>2</sup> b.v.o.	6.150	180 +
Subtotaal			327.2
Correctie dubbelgebruik tijdens koopavond	Koopavond is het drukste moment wat betreft parkeren in een winkelgebied. De parkeerbehoefte van de appartementen en wooncomplex voor ouderen is dan 90%. Dus circa 10% van de behoefte kan in mindering worden gebracht		12.8 -
<b>Totaal minimaal te realiseren parkeerplaatsen</b>			<b>315 (314,4)</b>

Tabel Parkeerbehoefte winkelgebied + Wooncomplex voor ouderen Transvaal Eikenlaan Sleeuwijk, (conform CROW/ASVV 2004)

De parkeerbehoefte van het woongebied (ten westen en ten zuiden van het winkelgebied) wordt ter plaatse opgevangen. De vrijstaande woningen, en de twee-onder-één-kap-woningen in het deelgebied krijgen één of meerdere opstelplaatsen op eigen terrein. Tevens worden in de openbare ruimte diverse parkeerhoven en parkeerplaatsen langs de straat gerealiseerd. Na rato van het daadwerkelijk aantal te realiseren woningen wordt daarbij de parkeerbehoefte binnen het centrum- en woongedeelte afgestemd.



Indicatieve verkaveling deelgebied 'De Es'.

### 3.2 De Es

#### **Stedenbouwkundig plan**

Na het verplaatsen van het winkelcentrum komt het deelgebied 'De Es' vrij voor herontwikkeling. Met de herontwikkeling zal het gebied ingevuld worden als woongebied.

Voor de opzet van de verkaveling is, in verband met kabels en leidingen, het handhaven van de Esdoornlaan een belangrijk uitgangspunt. Omdat op de locatie 'Transvaal Eikenlaan' reeds een groot aantal gestapelde woningen gerealiseerd wordt is op de locatie 'De Es' uitgegaan van grondgebonden woningen.

Ten noorden van de Esdoornlaan worden, tegenover de kerk, in het park woningen gerealiseerd. Tegenover de kerk vormen rijwoningen de begeleiding van de ruimte voor de kerk. Aan de zijde van het park vormen patiowoningen een geleidelijke overgang naar het park. Deze woningen worden aan de parkzijde ontsloten door een weg voor langzaam verkeer.

Ten zuiden van de Esdoornlaan wordt de laan begeleid door rijwoningen. Deze woningen zijn met de voorzijde naar de Esdoornlaan georiënteerd. Achter deze rijwoningen is een hofje met twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen gesitueerd. Deze woningen liggen rond een groen pleintje waar ook geparkeerd kan worden.

Op het kavel van Schoolstraat 2a is ruimte voor de ontwikkeling van 3 aaneengebouwde woningen. Deze woningen zijn georiënteerd op de Schoolstraat.

#### **Beeldkwaliteit**

Om een aantrekkelijk ruimtelijk beeld te waarborgen dient aandacht besteed te worden aan beeldkwaliteit. Het plan dient een vriendelijke uitstraling te hebben en qua maat en schaal aan te sluiten bij de woonbebouwing in de omgeving. Om de beeldkwaliteit te waarborgen zal in een beeldkwaliteitplan een aantal beeldkwaliteiteisen worden vastgelegd.

#### **Indicatief programma**

Het plan omvat verschillende grondgebonden woningtypen. In onderstaande tabel is het indicatieve programma weergegeven.

##### **Indicatief programma**

Circa 45 woningen verdeeld over:

- circa 70% rijwoningen,
- circa 20% twee-onder-één-kap woningen
- circa 10% vrijstaande woningen.



### Parkeren

Binnen het deelgebied dient voldoende parkeergelegenheid te worden gecreëerd. In de indicatieve verkaveling zijn 110 parkeerplaatsen (zie tabel parkeerplaatsen in de indicatieve verkaveling) ingetekend. Deze parkeerplaatsen dienen te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuw te realiseren woningen en de bestaande kerk. De minimale parkeerbehoefte voor de woningen is 86 parkeerplaatsen en voor de kerk 40 parkeerplaatsen (zie tabel benodigde parkeerplaatsen in de indicatieve verkaveling). Omdat de piekmomenten in de parkeerdruk voor de woningen (werkdag avond) en de kerk (zondag) niet op het zelfde moment vallen is dubbel ruimtegebruik mogelijk. De grootste parkeerdruk in het plangebied is op zondagochtend, dan is de totale parkeerbehoefte 109 parkeerplaatsen (zie tabel benodigde parkeerplaatsen). Aangezien in de indicatieve verkaveling 110 parkeerplaatsen zijn voorzien kan aan de parkeerbehoefte van 109 parkeerplaatsen worden voldaan.

Locatie	Parkeerplaatsen in verkaveling
Plein voor de kerk	44
Langs de Esdoonlaan	31
In het zuidelijk hofje	12
Opstelplaatsen op eigen terrein	16
In de openbare ruimte langs de Schoolstraat	3
Parkeerplaatsen naast de kerk aan de Tienhont	4
<b>Totaal</b>	<b>110</b>

Tabel: parkeerplaatsen in de indicatieve verkaveling

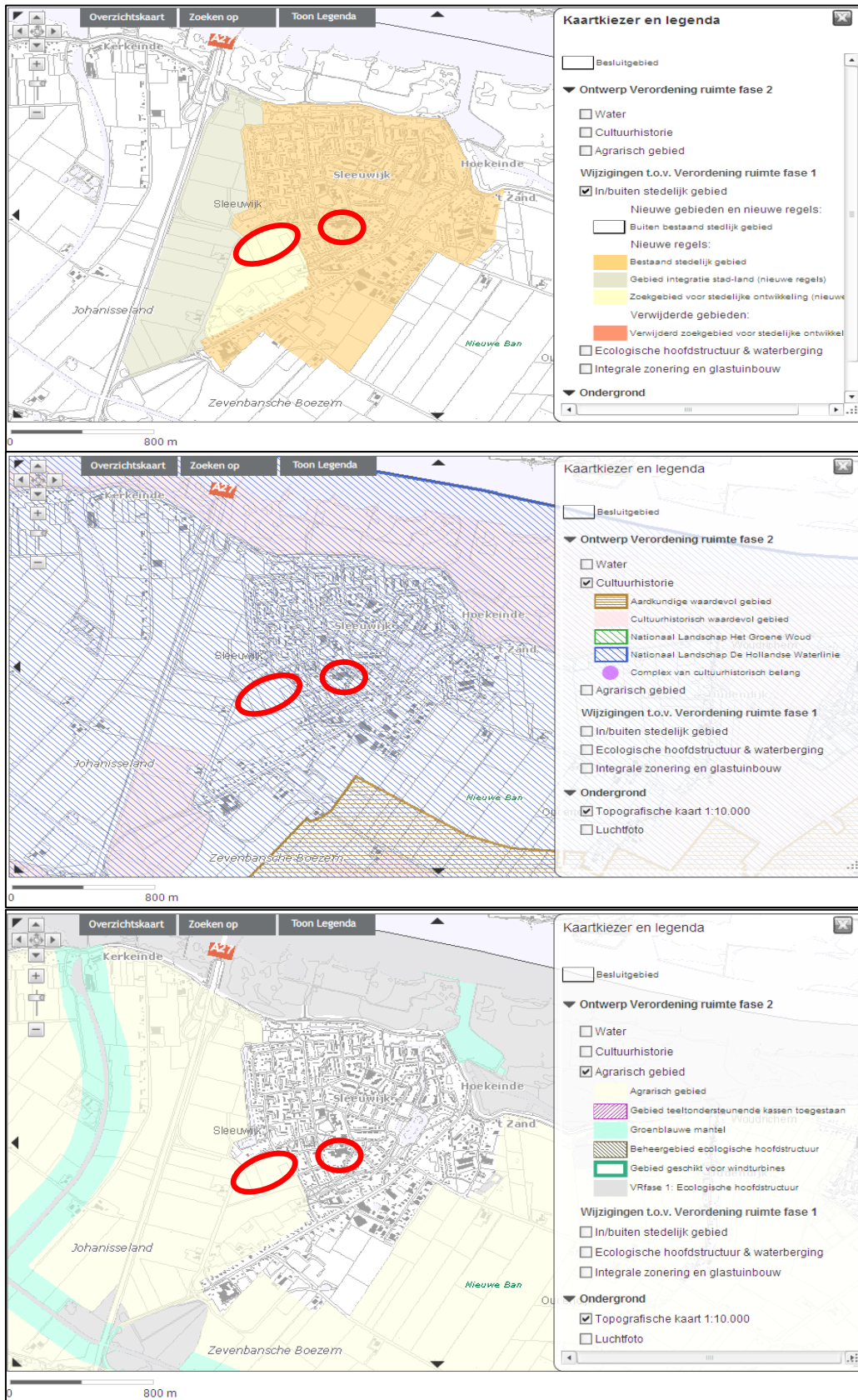
Parkeerkcijfers	Norm	Aantal	Benodigd 100%	Zondagochtend
Kerk	0,1 parkeerplaatsen per zitplaats	400	40	100% = 40
Woningen	2 parkeerplaatsen per woning	43	86	80% <sup>1</sup> = 68.8
<b>Totaal benodigd parkeerplaatsen</b>				<b>109 (108.8)</b>

Tabel: benodigde parkeerplaatsen in de indicatieve verkaveling. Bron CROW/ASVV 2004

### 3.3 Distributie planologisch onderzoek (DPO)

Door BRO is in januari 2010 een DPO opgesteld naar aanleiding van de voorziene planontwikkeling. Met het DPO wordt aangetoond dat de verplaatsing van het centrum naar het deelgebied Transvaal Eikenlaan zowel kwantitatief als kwalitatief haalbaar is. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

<sup>1</sup> De parkeerbehoefte van woningen is op zondagmiddag 70% (CROW/ASVV 2004). Op zondagochtend ligt dit percentage hoger. Hiervoor wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 80%.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) met weergave deelgebied Transvaal/Eikenlaan en deelgebied De Es. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

## 4 Planologisch kader

### 4.1 Inleiding

Om de ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een toetsing aan het vigerende ruimtelijke beleid noodzakelijk. In onderhavig hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Werkendam.

### 4.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### **Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2), 2010**

Door de provincie Noord-Brabant is de Verordening Ruimte door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgesteld. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

#### Stedelijke ontwikkeling

##### *De Es*

Uit de Verordening Ruimte komt naar voren dat het deelgebied De Es gelegen is in het bestaand stedelijk gebied. Het beleid hiervoor is geënt op het beheren van de bestaande situatie en het intensiveren en herstructureren van de bestaande bebouwing c.q. functies indien daar aanleiding toe is.

##### *Transvaal Eikenlaan*

Het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' is gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De regels die hierbij horen (artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte) houden in dat hier ruimte wordt gegeven aan de ontwikkeling van stedelijke functies zoals wonen, dienstverlening, detailhandel, horeca etc. Hiervoor moet blijken dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte is voor het opvangen van de gewenste ontwikkeling door middel van inbreiding, herstructurering, intensivering en meervoudig ruimtegebruik.

#### Cultuurhistorie

Voor onderhavig plangebied zijn tevens de regels van het aspect Cultuurhistorie relevant. Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap De Hollandse Waterlinie. Bestemmingsplannen die in dit gebied liggen dienen de kernkwaliteiten van De Hollandse Waterlinie te beschermen ten behoeve van behoud, herstel of duurzame ontwikkeling. De kernkwaliteiten van De Hollandse Waterlinie betreffen de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.

#### Agrarisch gebied

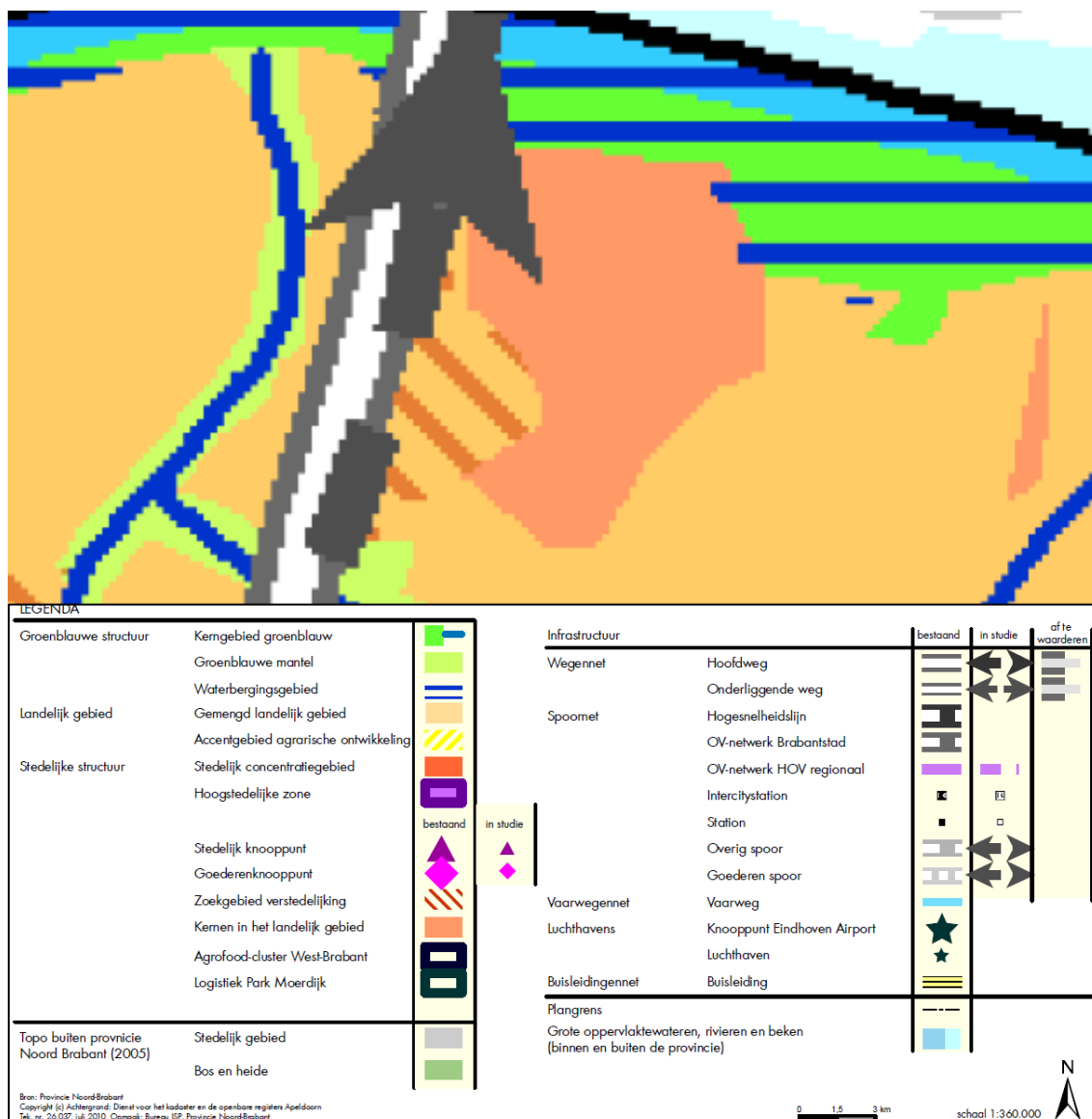
Het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' is tenslotte ook gelegen in het Agrarisch gebied. Het Agrarisch gebied is een gebied waar een gemengde plattelandseconomie en agrarische economie wordt nagestreefd.

### Toetsing

De ontwikkeling van het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' past binnen de provinciale verordening aangezien het deelgebied gelegen is in het provinciale zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast geeft de gemeentelijke structuurvisie aan dat er geen ontwikkelingsmogelijkheden in het dorp zijn en onderhavige locatie aangewezen wordt als stedelijk ontwikkelingsgebied.

Het herontwikkelen van het deelgebied 'De Es' tot woongebied past binnen het provinciale beleid ten aanzien van herstructurering en transformatie in bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling van het plan 'Transvaal Eikenlaan / De Es' is niet van invloed op het nationaal landschap en het agrarisch gebied vanwege enerzijds de gedeeltelijke ligging in bestaand bebouwd gebied (deelgebied 'De Es') en anderzijds vanwege de reeds aangewezen gronden voor stedelijke ontwikkeling in de Verordening Ruimte (deelgebied 'Transvaal Eikenlaan').



Uitsnede Structurenkaart met weergave plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant, 2011.

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010**

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten de SVRO vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het plangebied is gelegen in een kern in het landelijk gebied (deelgebied De Es) en het gemengd agrarisch gebied / zoekgebied verstedelijking (deelgebied Transvaal Eikenlaan).

In de gebieden die zijn aangewezen als kern in het landelijk gebied geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in de kernen in het landelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

Voor gebieden die zijn aangewezen als gemengd agrarisch gebied is ruimte voor ontwikkeling van niet-agrarische functies. Voor de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

#### *Toetsing*

Het op compacte wijze ontwikkelen van een centrum aan de rand van het dorp en het herontwikkelen van de vrijkomende locatie past binnen het zorgvuldig ruimtegebruik zoals gesteld in de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Wel zal vanwege de stedelijke ontwikkeling in het gemengd agrarisch gebied compensatie moeten plaatsvinden in het kader van ruimtelijke kwaliteit.

### **Bevordering ruimtelijke kwaliteit Verordening Ruimte**

Artikel 2.2. van de Verordening Ruimte bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

*Huidige situatie*

In dit geval betreft het gronden die hoewel (grotendeels) gelegen binnen het plangebied van het buitengebied binnen de bebouwde kom van de kern Sleeuwijk liggen. Aan twee zijden is het gebied omsloten door bestaand stedelijk gebied. Aan de ene zijde betreft dat de woonbebouwing van de Eikenlaan en aan de andere zijde de woon- en andere stedelijke bebouwing aan de Rijkstraatweg. Een deel van het plangebied is zelfs aan drie zijden met stedelijke functies ontsloten. Ook het noordelijke deel van Transvaal bestaat uit woningbouw. Daarnaast is de Transvaal in zijn geheel een weg die binnen de bebouwde kom ligt. Het terrein wordt in de huidige situatie dan ook niet als buitengebied ervaren maar als een onbebouwd terrein met agrarisch gebruik binnen de bebouwde kom.

Het terrein zelf is momenteel deels in gebruik als oefenterrein bij paarden- en ponyclub de Merweruiters. Verder is er een trapveld (er staan meerdere doelen) dat tevens wordt gebruikt als evenemententerrein voor de activiteiten van de oranjevereniging, kermis, circus en dergelijk. Feitelijk betreft het hier reeds voorzieningen die behoren bij of verwant zijn aan het stedelijk gebied. Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals vastgesteld op 19 juni 2007 en goedgekeurd op 19 februari 2008 heeft het gebied de bestemming "agrarisch gebied". Op de waardenkaarten is slechts op een gedeelte van het gehele plangebied een archeologische verwachtingswaarde te zien. Nader archeologisch onderzoek in het kader van het plan heeft echter aangetoond dat er geen archeologische waarden aan de orde zijn. Andere waarden zoals natuurwaarden, cultuurhistorische, landschappelijke en abiotische waarden zijn in het gebied niet aan de orde. Er liggen evenmin (geplande) ecologische structuren of verbindingzones.

De waarde die het gebied heeft, is dat het een onbebouwd gebied is. Met de planontwikkeling wijzigt dit en wordt het gebied bebouwd. Het tenietgaan van het onbebouwde is inherent aan het toekennen van de functie als zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen aan het gebied.

In het kader van de planvorming is bijzondere aandacht geschonken aan de randen van het plangebied. Aan de zuidwestrand is voorzien in een groenblauwe zone als overgang naar het nog agrarisch in gebruik zijnde deel van het zoekgebied. Daarnaast worden aan de zuidzijde maatregelen getroffen door er een waterpartij aan te leggen op de meest natte plek grenzend aan het plangebied. Deze waterpartij wordt passend landschappelijk ingericht. Daarnaast bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied een structuurbepalend bomenlaantje. De bomen in deze laanstructuur bestaan nu uit populieren. De gemeente zal deze populieren die aan vervanging toe zijn (laten) vervangen door passende bomen in dezelfde laanstructuur en daarlangs tevens voorzien in een voetpad, waardoor het mogelijk is direct langs en mede vanuit het plangebied een ommetje te maken waardoor de recreatieve mogelijkheden worden vergroot.

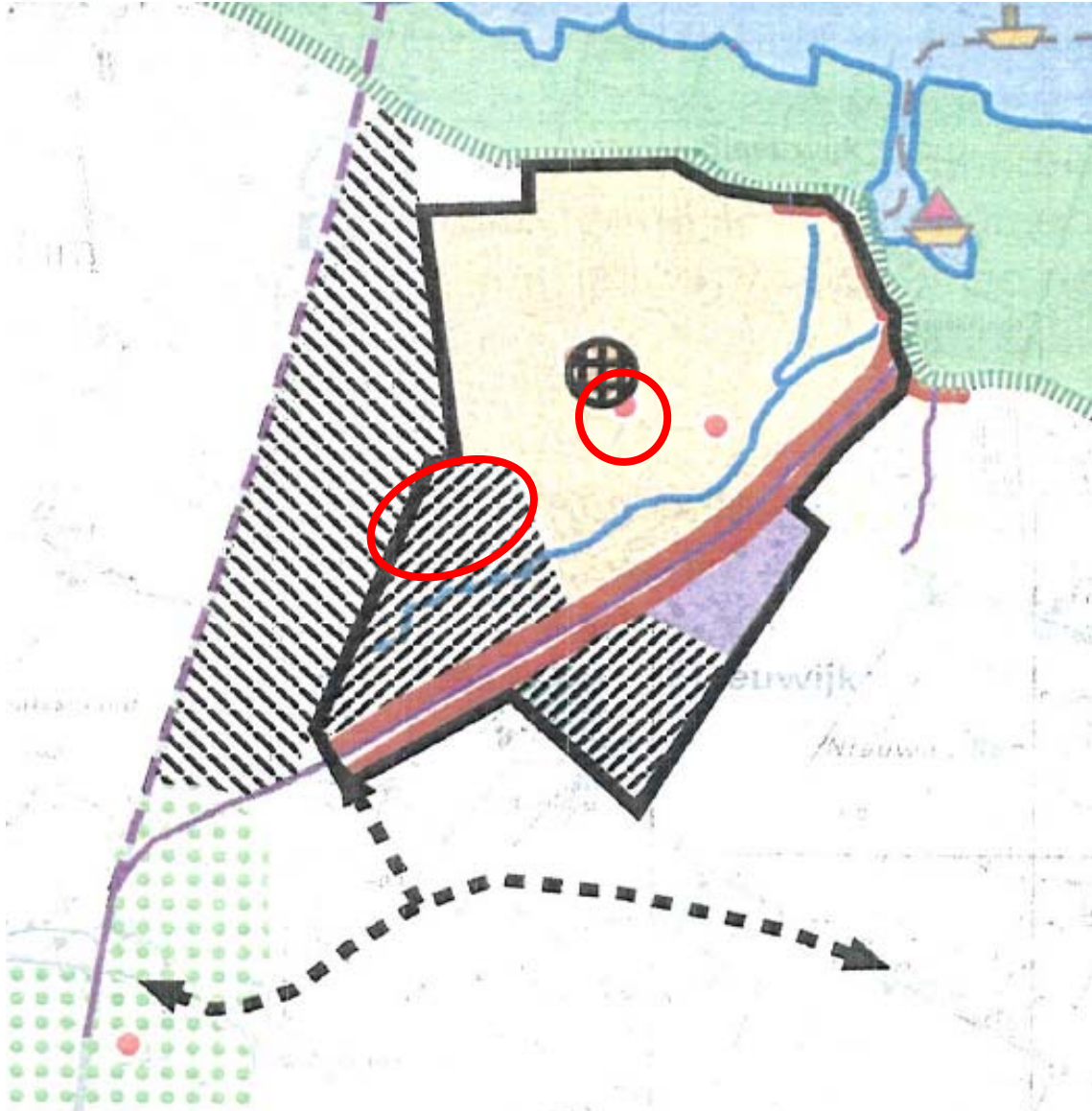
Aanvullend zal fondsstorting plaatsvinden in het rood-met-groenfonds van € 80.000,-. Hiervan worden de bomen in het bomenlaantje vervangen en daarlangs wordt voorzien in een openbaar wandelpad. De gemeente verwerft de gronden zodat het beheer en onderhoud ervan zijn veiliggesteld.

Met dit alles wordt voldaan aan een verbetering als bedoeld in artikel 2.2 lid 3 b van de Verordening Ruimte.

#### 4.3 Het gemeentelijk beleid

##### **StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena**

Deze StructuurvisiePlus is in 2004 opgesteld door de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch (inmiddels Rivierenland).



*Uitwerkingskaart Sleeuwijk.*

In de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. In de StructuurvisiePlus worden de volgende doelen nagestreefd:

- aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
- het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

In het Land van Heusden en Altena speelt een aantal belangrijke ruimtelijke vraagstukken. De StructuurvisiePlus geeft een oplossingsrichting voor deze vraagstukken:

- doormiddel van een regionale oplossing ruimte bieden voor eigen streekgebonden bedrijven. Accepteer dat grote en niet-streekgebonden bedrijven uitwijken naar de stedelijke regio's.
- zorg dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en zorg dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd.
- vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied met ruimte voor zowel vitale landbouw als recreatie.
- water als ordenend principe.

In de StructuurvisiePlus zijn kwaliteitsbeelden van de kernen van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem opgenomen. Daarnaast is voor elke kern een uitwerking opgenomen. In het kwaliteitsbeeld ligt het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' aan de rand van het verstedelijkt landschap. Het gebied zelf heeft geen bijzondere aanduiding of markering. Het deelgebied 'De Es' ligt in het kwaliteitsbeeld binnen het verstedelijkt landschap, de kerk is aangegeven als oriëntatiepunt.

Over Sleeuwijk en omgeving wordt gesteld dat de dijk en de uiterwaarden dominante elementen zijn. Uiterwaarden met ruige natuur en ecologische kwaliteiten beeldbepalend zijn in de directe omgeving. De dijkbebouwing vormt de oude structuur van Sleeuwijk. Daarnaast is de Rijksstraatweg zeer structuurbepalend. De oude waterloop parallel aan de Rijksstraatweg vormt een karakteristiek ruimtelijk element in de structuur van Sleeuwijk.

De toekomstvisie zoals deze geschetst wordt in de StructuurvisiePlus is gericht op twee doelen.

- De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- Afstemmen van nieuwe programma's op het kwaliteitsbeeld.

#### *Leefbaarheid en wonen*

De ruimtelijke kwaliteit van de kernen wordt gewaarborgd door de dorpsontwikkeling af te stemmen op de kenmerkende stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Het benutten van plekken binnen de huidige bebouwde kommen staat voorop. Plaatselijk kan binnen de kernen ruimte worden gevonden door herstructurering of functieverandering.

Bij de eventuele uitbouw van de kern wordt in principe de landschappelijke onderlegger gevolgd en worden bestaande of nieuwe aanknopingspunten benut om hoogwaardige woonmilieus te realiseren en de positie van de kern in het landschap te optimaliseren. Het voldoen aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag naar woningen voor de eigen inwoners, met name specifieke doelgroepen, zal belangrijk bijdragen aan de leefbaarheid in de



kernen. Afgestemd op de omvang van de kern dient het voorzieningenniveau en de spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen met elkaar in evenwicht te zijn.

#### *Hiërarchie*

Het ruimtelijke beleid is gericht op de spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen en een evenwichtige verdeling van de nieuwe woningen over de verschillende kernen.

Voorzieningen worden gebundeld in een viertal hoofdkernen (A-kernen): Werkendam, Woudrichem, Almkerk en Wijk en Aalburg.

- Daarnaast zijn er B-kernen met een bescheiden voorzieningenpakket, vooral op maatschappelijk vlak: zorg, school, sport, dorps huis. C-kernen tenslotte hebben nauwelijks voorzieningen. De school vervult in deze kernen een belangrijke bindende rol.
- Groei gekoppeld aan kernen-hiërarchie. Dit betekent dat A-kernen in principe steeds ruimte voor stedelijke ontwikkeling krijgen toegewezen. De mate waarin dit geschiedt, wordt beperkt door de ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden. Ook in B-kernen is gezocht naar enige ontwikkelingsruimte. Ook hier is het ruimtelijk kwaliteitsbeeld bepalend voor de omvang. In de C-kernen wordt zeer terughoudend in ontwikkelingsruimte voorzien. Toch zou per kern jaarlijks een aantal van drie tot vijf nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden.
- Voor de kernen geldt dat de bereikbaarheid en de mate van spreiding van voorzieningen met elkaar in evenwicht dienen te zijn. Hierop dient een breed scala aan middelen van openbaar vervoer, zoals een bel- of buurtbus constructie, te worden afgestemd.

#### *De ontwikkeling van Sleeuwijk*

Sleeuwijk wordt conform de StructuurvisiePlus gezien als een B-kern. De ontwikkeling van Sleeuwijk richt zich primair op het versterken van de bijzondere relatie met de rivier. Dit impliceert:

- versterking van het centrum, versterking van de ruimtelijke kwaliteit en (in bescheiden mate) de functionele betekenis;
- versterking van de relatie van de kern met de rivier;
- versterking van de kwaliteiten van de uiterwaarden.

Aan de zuidwest zijde van het dorp is (extra) woningbouw afweegbaar. Afstemming op milieubelemmeringen langs de A27 is vereist. De karakteristieke landschapselementen (waterloop en populierenlaan) dienen richtinggevend voor de structuur te zijn.

In de uitwerkingskaart staat het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' aangegeven als zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling. Het deelgebied 'De Es' is deels aangeduid als centrumontwikkeling

#### *Toetsing*

In de StructuurvisiePlus wordt aangegeven dat voor wat betreft de ontwikkeling van woningen gezocht moet worden naar ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het ontwikkelen van het centrum een uitgangspunt.

Aangezien de ontwikkeling van het centrum niet mogelijk is binnen de huidige locatie is er voor gekozen het centrum op de deellocatie 'Transvaal Eikenlaan' te ontwikkelen.

Uitbreidingen dienen afgestemd te zijn op de omgeving waarbij de landschappelijke onderlegger gevolgd dient te worden. Gesteld kan worden dat onderhavig plan hier op inspeelt. De nieuwe ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat deze past binnen de bestaande infrastructuur en bebouwingsstructuur, hiermee wordt aangesloten op de bestaande aanknopingspunten. De ontwikkeling zorgt hierdoor voor een logische invulling van de deelgebieden. Het feit dat het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' waarbinnen de ontwikkeling gaat plaats vinden is gemarkeerd als een zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling, onderstreept de passendheid van de beoogde ontwikkeling ter plaatse.

Door de verplaatsing van het centrum dient de vrijkomende locatie 'De Es' herontwikkeld te worden. Aangezien ruimtelijke mogelijkheden binnen de contouren van de kern zo veel mogelijk benut dienen te worden is de herontwikkeling van 'De Es' passend binnen de StructuurvisiePlus.

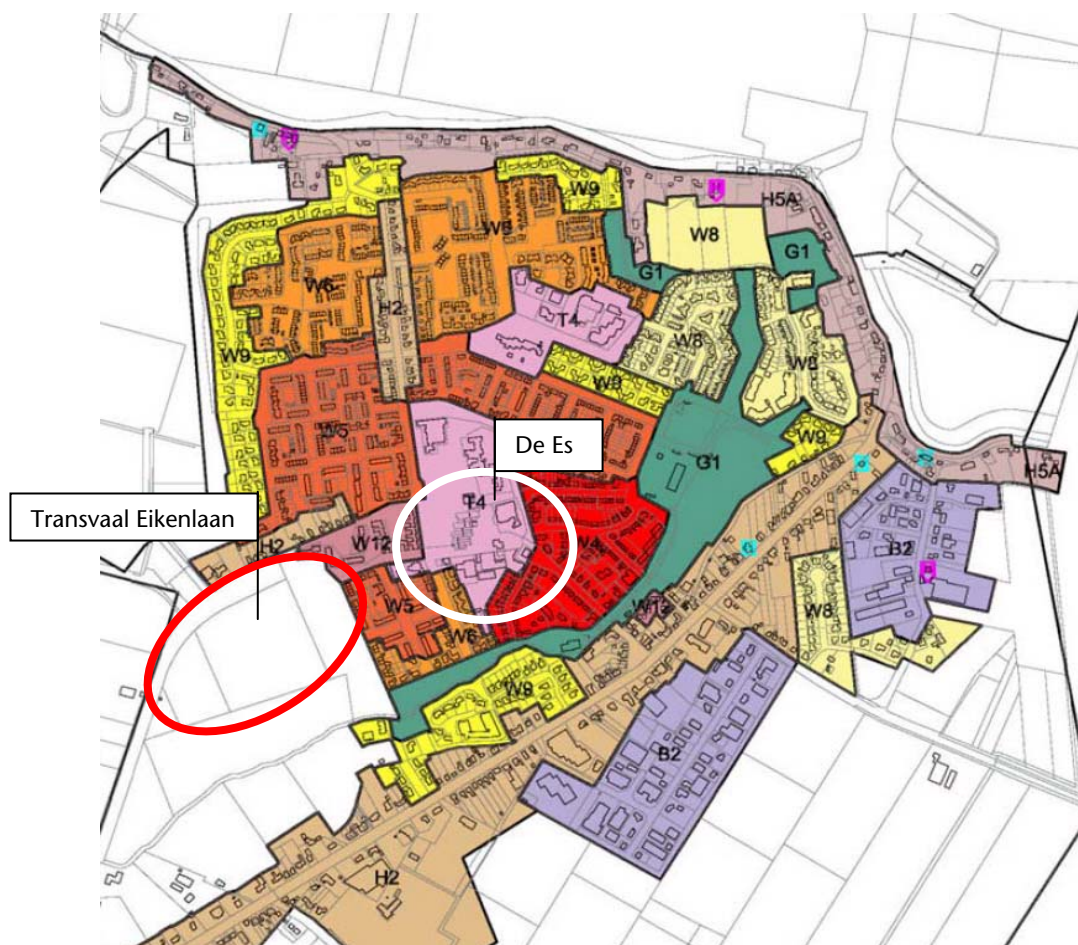
#### **Actualisatie volkshuisvestingsbeleid, februari 2009**

In 2004/2005 heeft de gemeente Werkendam in 2 nota's haar volkshuisvestingsbeleid voor een periode van 10 jaar geformuleerd. De eerste nota "lange termijn beleidskader woningbouw" heeft betrekking op de kwantitatieve ontwikkelingen. Daarin komen zaken aan de orde als waar gaan we bouwen, hoeveel gaan we bouwen en wie gaat er bouwen. De tweede nota "kwalitatief beleidskader woningbouw 2005-2015" gaat in op zaken als doelgroepen, koop/huurwoningen, toewijzingsbeleid, woningtypen en kwaliteitseisen. Deze nota's zijn gebaseerd op het toen meest actuele ruimtelijke -en volkshuisvestingsbeleid van de provincie Noord-Brabant.

Door de gemeente Werkendam is op grond van nieuw regionaal beleid haar lokale volkshuisvestingsbeleid in 2009 geactualiseerd. Voor de gemeente is vanaf 2008 een kwantitatieve productieopgave vastgesteld van 150 woningen per jaar tot 2019. De kwalitatieve opgave richt zich met name op starters (grondgebonden woningen) en zorgwoningen voor senioren.

#### *Toetsing*

De woningbouwopgave van de deelgebieden 'Transvaal Eikenlaan' en 'De Es' zijn in het volkshuisvestingsbeleid opgenomen. Onderhavig plan voorziet daardoor in een uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid.

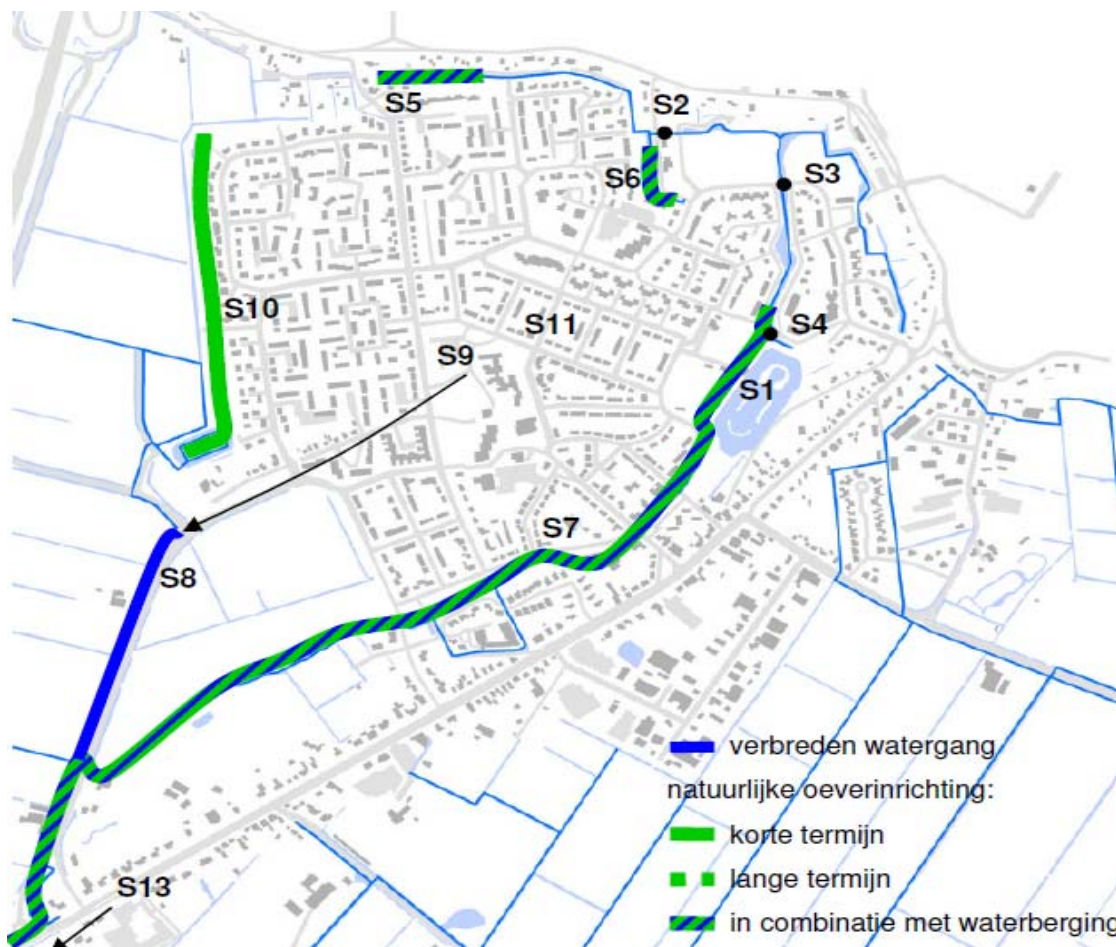


*Kaart behorende bij de Welstandsnota*

### **Welstandsnota**

In Sleeuwijk is de Welstandsnota Werkendam (december 2003) van kracht. In de Welstandsnota zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg uiteen. De Welstandsnota is een samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadviesing. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente.

De beide deelgebieden vallen buiten de toetsing van de Welstandsnota omdat de gebieden een geheel nieuwe invulling krijgen. Om een passend toetsingskader voor beide deelgebieden op te stellen zal voor beide gebieden een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Deze beeldkwaliteitplannen worden opgenomen in de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan voor het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Beide plannen zullen als toetsingskader dienen voor verdere ontwikkelingen.



Maatregelen in Sleeuwijk (bron Waterplan Werkendam)

### Waterplan Werkendam 2008 - 2015

Het hoofddoel van het gemeentelijke Waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. In het Waterplan worden concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden.

De watergangen binnen Sleeuwijk liggen als een ring om de oude kern heen, maar niet alle verbindingen zijn aanwezig. Het grootste gedeelte van Sleeuwijk voert water via de Bijtelskil af naar het landelijk gebied. Langs de noordkant van de kern komt lokaal veel kwel (wellen) voor waardoor grondwateroverlast voorkomt en de basisafvoer vanuit de kern relatief groot is. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door zandbanen, die gevormd zijn door afzettingen van oude kreken en stroompjes. Op een aantal plaatsen treedt daardoor veel kwel op bij hoge rivierwaterstanden.

In het Waterplan staat een aantal maatregelen weergegeven. Voor het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' en voor het deelgebied 'De Es' zijn de maatregelen S8 en S9 relevant:

**S8 Verbreden watergang Transvaal**

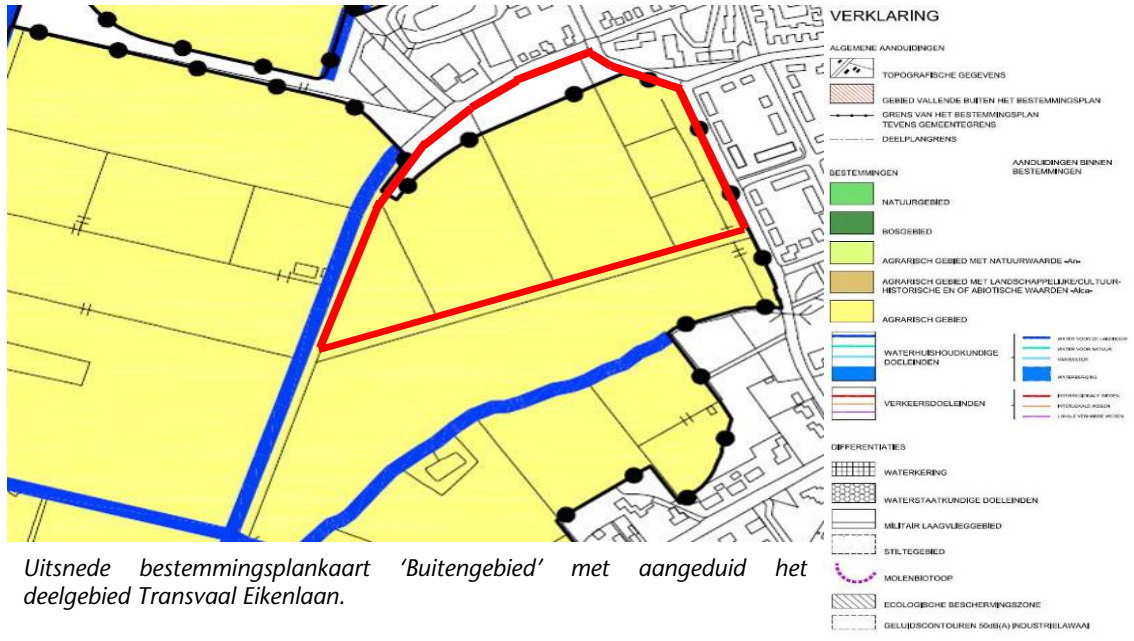
Verbreiding van de watergang dient om het ontvangend open water waarop de riooloverstort uitkomt te vergroten, om het effect ervan te verminderen en te voorkomen dat het overstortwater op de oever komt. Het extra wateroppervlak draagt bovendien bij aan waterberging.

**S9 Niet-aankoppelen nieuw woonzorgcomplex en/of nieuw winkelcentrum (herontwikkeling De Es).**

Doel is regenwater op de nieuwe verharde oppervlakken te benutten voor doorstroming/ verversing van het overstortwater in de sloot Transvaal (S8). Op dit moment is nog onduidelijk of het bestaande winkelcentrum De Es wordt verplaatst naar de rand van de kern en op welke van beide locaties een nieuw woonzorgcomplex wordt gerealiseerd. Bij een nieuw woonzorgcomplex op de plaats van het winkelcentrum De Es, wordt de nieuwe verharding niet aangekoppeld en kan het regenwater mogelijk via een bestaande RWA naar de sloot Transvaal worden gebracht (bij ontwerp controle staat en capaciteit RWA). Een neveneffect is dat de afvoerroute langs de Bijtelskil wordt ontlast (irt wateropgave). Voor een nieuwe winkelcentrum of woonzorgcomplex aan de rand van de kern geldt allebei: niet aankoppelen verhard oppervlak en regenwater in een singel bovenstrooms van de overstort laten uitkomen.

**Toetsing**

De ontwikkeling van diverse functies binnen beide deelgebieden past binnen het bovenstaande beleid.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied' met aangeduid het deelgebied Transvaal Eikenlaan.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Kern Sleuwijk" met globaal aangeduid het deelgebied De Es.

### **Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”**

Het deelgebied ‘Transvaal Eikenlaan’ valt grotendeels binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2007 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten 19 februari 2008. Op 24 juni 2009 is het bestemmingsplan door de Raad van State goedgekeurd. Op het gebied ligt de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Deze gronden zijn bestemd ten dienste van de volgende functies:

- Duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- Woondoeleinden;
- Behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische waarden;
- Extensief recreatief medegebruik.

#### *Toetsing*

Binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied’ is de ontwikkeling van woningbouw, een wooncomplex voor ouderen en een winkelgebied niet mogelijk. Om deze ontwikkelingen van het deelgebied ‘Transvaal Eikenlaan’ mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan nodig.

### **Vigerend bestemmingsplan “Kern Sleeuwijk”**

Het deelgebied ‘Transvaal Eikenlaan’ valt met het noordelijk deel tevens binnen het bestemmingsplan “Kern Sleeuwijk”. Het deelgebied ‘De Es’ valt geheel binnen dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 september 2001. Binnen het deelgebied ‘Transvaal Eikenlaan’ liggen de bestemmingen ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Groenvoorzieningen’.

Binnen het deelgebied ‘De Es’ liggen de volgende bestemmingen:

- Centrumdoeleinden met een differentiatievlak ‘wonen’ Deze gronden zijn bestemd ten dienste van de volgende functies: detailhandel, zakelijke maatschappelijke en overige dienstverlening, horeca, industriële en ambachtelijke bedrijven, een bovenwoning binnen het differentiatievlak wonen, verblijfsgebied, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen;
- Bedrijfsdoeleinden, met deels een wijzigingsbevoegdheid. Deze gronden zijn bestemd ten dienste van de volgende functies: industriële en ambachtelijke bedrijven, ten tijde van de tervisie legging aanwezige categorie 3 bedrijven, maximaal één bedrijfswoning per bedrijf ter plaatse van de aanduiding, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, (berm) sloten;
- Groenvoorzieningen, deze gronden zijn bestemd ten dienste van de volgende functies: openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, oriëntatie-rustpunten voor bewoners en bezoekers, nutsvoorzieningen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud, (berm) sloten, greppels en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding, wandelpaden en langzaam verkeerroutes.

#### *Toetsing*

Binnen de vigerende bestemmingen zijn de voorgenomen ontwikkelingen niet mogelijk. Om de (her)ontwikkeling van beide deelgebieden mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan nodig.





## 5 Planologisch relevante aspecten

### 5.1 Inleiding

In het kader van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dienen diverse (milieu) aspecten ex artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beoordeel en afgekaart te worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn voor enkele aspecten onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt per aspect aangegeven wat de onderzoeksresultaten en eventuele benodigde vervolgstappen zijn. Indien er een onderzoek is uitgevoerd is in dit hoofdstuk een samenvatting en/of conclusie van dit onderzoek opgenomen. Voor verdere details of bevindingen wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapporten.

### 5.2 Akoestiek (wegverkeerslawaa)

#### **Transvaal Eikenlaan**

Door AGEL adviseurs is in juli 2010 een akoestisch onderzoek verricht voor het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan'. Het deelgebied omvat de realisatie van een zorg- en winkelcentrum in combinatie met woningbouw.

Het deelgebied is gelegen aan de westzijde van de woonplaats Sleeuwijk. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de ontsluitingsweg Transvaal en aan de oostzijde aan de woonstraat Eikenlaan. Het deelgebied wordt middels 2 ontsluitingen ontsloten. Eén aan de noordzijde en één aan de oostzijde. De rijksweg A27 is gelegen aan de westzijde van het deelgebied op een afstand van circa 450 meter.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 1.51. De etmaalintensiteiten van het wegverkeer zijn gebaseerd op "Verkeersonderzoek Sleeuwijk (actualisatie)", d.d. 21 juli 2009, opgesteld door Grontmij Nederland bv. De verkeersgegevens voor de Rijksweg A27 zijn aangeleverd door Rijkswaterstaat.

Uit het onderzoek blijkt dat het deelgebied gelegen is binnen de geluidzone van de weg Transvaal. Voor alle overige wegen in de directe nabijheid van het plangebied is een maximale snelheid vastgesteld van 30 km per uur. Het deelgebied is gelegen buiten de geluidzone van Rijksweg A27.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van enkele vrijstaande woningen (max. 54 dB) en rijwoningen (max. 54 dB) alsmede ter plaatse van de woningen boven de winkels in de bouwblokken 1 en 3 (max. 49 dB respectievelijk 51 dB) sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt daarbij niet overschreden. Ter plaatse van de overige onderzochte woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conform het gangbare ontheffingenbeleid zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit

dit onderzoek blijkt dat er maar beperkte mogelijkheden zijn om op basis van de genoemde maatregelen de geluidbelasting te verlagen. Een mogelijk toepasbare geluidbeperkende maatregel kan zijn het verlagen van de snelheid op de Transvaal ter hoogte van het deelgebied van 50km/uur naar 30 km/uur. Aangezien de weg in die situatie niet meer gezoneerd is, is toetsing in het kader van de Wet geluidhinder niet meer noodzakelijk. Opgemerkt moet worden dat de maatregel gelet op de functie van de weg wellicht niet gewenst is en dat het verlagen van de snelheid geen maatregel is binnen de directe invloedssfeer van de initiatiefnemer.

Tot slot kan nog opgemerkt worden dat de planologische invulling van het deelgebied zodanig is dat voldaan kan worden aan de algemeen geldende ontheffingsvoorwaarde van geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Omdat voldaan wordt aan het criteria van het gangbare ontheffingenbeleid kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de cumulatie van de geluidbelasting ten gevolge van diverse wegen in de directe omgeving beschouwd. Voor de geprojecteerde woningen is gekeken naar de classificering van het akoestisch klimaat, de noodzaak van aanvullende gevelmaatregelen en de noodzaak van een geluidluwe gevel. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat. Opgemerkt moet worden dat indien in de tabel aangegeven wordt dat er gevelmaatregelen noodzakelijk zijn en/of er een geluidluwe gevel aanwezig moet zijn, dit niet voor alle woningen in het deelplan geldt. Hetzelfde geldt voor de genoemde classificering. Deze geldt uitsluitend voor de bepalende woning. Ter plaatse van de overige woningen is de classificering gelijk of beter.

<i>Deelplan</i>	<i>Type</i>	<i>Classificering akoestisch klimaat</i>	<i>Noodzaak gevelmaatregelen</i>	<i>Noodzaak geluidluwe gevel</i>
Woningen	Vrijstaand	matig/goed	Ja	Ja
	2-onder-1 kap	redelijk/goed	Ja	Nee
	Rijtjes woningen	matig/goed	Ja	Ja
Winkels	Bouwblok 1	matig/goed	Ja	Nee
	Bouwblok 2	redelijk/goed	Nee	Nee
	Bouwblok 3	matig/goed	Ja	Nee
Zorgcentrum	Zorgcentrum	matig/goed	Nee	Nee

*Tabel met resultaten cumulatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening.*

### *Conclusie*

Doordat binnen het deelgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor enkele woningen wordt overschreden, dient ontheffing te worden aangevraagd. Voor de overige woningen zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï. Met verlening van de ontheffing vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering. Deze ontheffing is op 19 april 2011 door het college van burgemeester en wethouders verleend. Met de ontheffing is een hogere geluidwaarde toegestaan ten aanzien van de woningen waar een overschrijding plaatsvond.

### **De Es**

Het deelgebied 'De Es' is gelegen in een 30 km/uur zone. Volgens de Wet geluidhinder is toetsing aan de wet niet noodzakelijk omdat er geen onderzoekszones aan dit snelheidsregimes

is gekoppeld. In het kader van de voorgenomen planontwikkeling ten aanzien van woningbouw worden er dan ook geen belemmeringen verwacht. Geconcludeerd mag worden dat het aspect wegverkeerslawaaï voor het deelgebied De Es geen belemmeringen oplevert. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door AGEL adviseurs in oktober 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de 30 km/uur zone op de geplande woningen in het deelgebied. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De gevolgen van dit onderzoek zullen bij de verdere planvorming van het deelgebied in acht moeten worden genomen.

### 5.3 Bodem

#### **Transvaal Eikenlaan**

##### Verkennd bodemonderzoek, oktober 2008

Door AGEL adviseurs is in oktober 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het deelgebied Transvaal Eikenlaan. De locatie betreft een weiland en akkerland met daarin verschillende doeleinden en heeft een oppervlakte van circa 59.000 m<sup>2</sup>.

##### *Aanleiding en doel van het onderzoek*

De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. Het deelgebied omvat de realisatie van een zorg- en winkelcentrum in combinatie met woningbouw. In dit kader is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en hieruit voortkomende risico's gewenst.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen. In de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

##### *Hypothese n.a.v. het vooronderzoek*

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

##### *Afwijkingen tijdens het veldwerk*

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. Tevens zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

##### *Chemische verontreinigingen grond*

In de bovengrond zijn behoudens een plaatselijk licht verhoogd gehalte aan PAK, geen verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd.

##### *Chemische verontreinigingen grondwater*

In het grondwater is een lichte verontreiniging aan barium, nikkel en zink aangetroffen. Van de overige geanalyseerde parameters zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond.

*Consequenties In relatie tot doel en beoogd gebruik*

De resultaten van het onderzoek geven geen reden tot het verwerpen van de onderzoekshypothese. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen overdracht en nieuwbouw te verwachten.

*Noodzaak vervolg onderzoek of aanvullende maatregelen*

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De grond afkomstig van de onderzoekslocatie is in principe (milieuhygiënisch gezien) geschikt voor de functie wonen / industrie. Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (APO4). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

*Aanvullend verkennend bodemonderzoek, september 2009*

In september 2009 heeft AGEL adviseurs een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de uitbreiding van het deelgebied Transvaal Eikenlaan met een perceel aan de zuidoostzijde van het te ontwikkelen gebied.

Het aanvullend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.

*Resultaten vooronderzoek*

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoeklocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

*Afwijkingen tijdens het veldwerk*

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuigelijk geen bijmengingen aangetroffen. Er zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen.

*Resultaten**Deelgebied 1 Bomenlaan:*

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan PAK is niet eenduidig te verklaren. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.

*Deelgebied 2 perceel zuidoost:**Grond*

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met barium en PAK. De oorzaak van de licht verhoogde gehalten aan barium en PAK zijn niet eenduidig te verklaren.

De ondergrond is licht verontreinigd met barium en nikkel. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.

#### *Grondwater*

Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijdt barium de streefwaarde voor grondwater. De oorzaak van het verhoogde gehalte van barium is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. Het betreffende metaal wordt regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.

#### *Conclusie*

Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

#### **De Es**

##### Verkennd bodemonderzoek, oktober 2008

AGEL adviseurs heeft voor de locatie De Es een verkennend bodemonderzoek (oktober 2008) uitgevoerd. Het onderzoek kan als volgt worden samengevat.

##### *Aanleiding en doel van het onderzoek*

De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen herinrichting en ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. Een deel van de huidige bedrijvigheid wordt verplaatst naar het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', waardoor ruimte ontstaat voor herontwikkeling van het deelgebied 'De Es'. In dit kader is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de hieruit voortkomende risico's gewenst.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

##### *Hypothese n.a.v. het vooronderzoek*

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

##### *Afwijkingen tijdens het veldwerk*

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij vrijwel alle boringen lichte tot matige bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen. Er zijn geen op asbest verdachte materialen aangetroffen.

##### *Chemische verontreinigingen grond*

In de bovengrond overschrijden zware metalen (kwik, cadmium en zink) de achtergrondwaarde zoals vastgesteld in het generieke beleid. De aangetoonde gehalten zijn gering. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket liggen alle beneden de achtergrondwaarden.

In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de parameters ten opzichte van het generieke beleid aangetoond.

#### *Chemische verontreinigingen grondwater*

In het grondwater zijn uit twee peilbuizen licht verhoogde getallen aan barium aangetoond. In een derde peilbuis is in het grondwater een matig verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Binnen de gemeente Werkendam zijn geen gegevens bekend over de hoedanigheid van barium in het grondwater. Uit de analysesresultaten van de herbemonstering van het grondwater uit de peilbuizen is gebleken dat het een verhoogde (en fluctuerende) achtergrondwaarde betreft.

#### *Consequenties in relatie tot doel en beoogd gebruik*

De resultaten van het onderzoek geven reden tot het verwerpen van de onderzoekshypothese. De reden hiervan is het aangetoonde gehalte aan barium in het grondwater.

#### *Noodzaak vervolg onderzoek*

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en van het aanvullend onderzoek (herbemonstering grondwater) is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De grond afkomstig van de onderzoekslocatie is in principe (milieuhygiënisch gezien) geschikt voor de functie wonen / industrie. Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (APO4). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

#### *Aanvullend verkennend bodemonderzoek, april 2010*

##### *Aanleiding en doel*

Door AGEL adviseurs is in april 2010 een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van diverse winkels aan de Esdoornlaan te Sleeuwijk. De locatie staat bekend als winkelcentrum De Es.

De locatie heeft een oppervlakte van ca 5.500 m<sup>2</sup>. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een aantal van de bestaande panden aan de Esdoornlaan te Sleeuwijk te slopen ten behoeve van herontwikkeling van het gebied. In het verleden is eerder binnen het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Als aanvulling hierop is inzicht milieuhygiënische kwaliteit van de bodem gewenst.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.

##### *Resultaten vooronderzoek*

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie, behoudens de aanwezige vetputten. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie worden de twee aanwezige vetputten aangemerkt als mogelijk verdachte locaties ten aanzien van mogelijke verontreinigingen.

#### *Afwijkingen tijdens het veldwerk*

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn geen zintuiglijke afwijkingen waargenomen. Er zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

#### *Resultaten grond*

De ondergrond is zeer plaatselijk licht verontreinigd met zink. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan zink is niet eenduidig te verklaren. De aangetoonde gehalten liggen onder de gebiedsspecifieke achtergrondwaarde.

De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.

In de overige onder- en bovengrondmonsters zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.

#### *Resultaten grondwater*

Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijdt barium de streefwaarde voor grondwater. De oorzaak van het verhoogde gehalte van barium is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.

#### *Consequenties*

De resultaten van het onderzoek wijken niet significant af van het beeld van het verkennend bodemonderzoek uit 2008 voor de gehele planlocatie. Bij het onderzoek zijn ten hoogste enkele lichte verontreinigingen in de bodem aangetoond. De hypothese 'onverdacht' dient hierdoor formeel te worden verworpen. De resultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het verrichte bodemonderzoek zijn er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen beletsel voor de voorgenomen eigendomsoverdracht en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.

#### *Aanbevelingen en opmerkingen*

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (APO4). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

#### 5.4 Water

In de Wet ruimtelijke ordening is de watertoets wettelijk verankerd ex artikel 3.1.6 Bro. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. De watertoets omschrijft de opvang en verwerking van het regen- en huishoudelijk afvalwater.

##### **Transvaal Eikenlaan**

Ten behoeve van de planontwikkeling in het deelgebied Transvaal Eikenlaan is door ADCIM een watertoets opgesteld. De basis van deze watertoets is de concept watertoets welke door AGEL adviseurs is opgesteld d.d. 09-02-2009 "Watertoets Plangebied Transvaal/Eikenlaan te Sleeuwijk concept01".

Het deelgebied Transvaal Eikenlaan heeft in de huidige situatie een 'agrarische' bestemming en een klein gedeelte fungeert als evenemententerrein. De grootte van het plangebied bedraagt circa 64.660 m<sup>2</sup>.

Het project bestaat uit de nieuwbouw met grondgebonden woningen, appartementen en een woon-zorgcomplex met steunpunt en een winkelcentrum.

Deze watertoets beschrijft grotendeels het watersysteem binnen de plangrenzen.

Het plangebied van de bouwlocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Naar aanleiding van overleggen en planwijzigingen heeft de gemeente aangegeven, dat het perceel ten zuid-oosten, groot 4940 m<sup>2</sup>, ingericht kan worden als waterbergingsgebied als er binnen de bouwplannen onvoldoende waterberging gerealiseerd kan worden.

De grootte van het plangebied neemt hiermee met 4940 m<sup>2</sup> toe, en bedraagt 69.600 m<sup>2</sup>.

De hoeveelheid verhard oppervlak inclusief dakoppervlak neemt toe met 36.240 m<sup>2</sup>.

Het plangebied is gelegen in peilgebied AL PG 29 wat in beheer is van het waterschap Rivierenland waarvan in het peilbesluit Alm en Biesbosch (geconsolideerde versie, geldend vanaf 06-01-2011) het zomer- en winterpeil zijn vastgesteld op 1,30 m –NAP.

De door het waterschap opgegeven praktijkpeilen komen overeen met de huidige vigerende peilen.

In of in de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De "Bijtelskil" is de belangrijkste watergang met een status A in de omgeving. Langs de noordelijke plangrens, aan de noordzijde van Transvaal, is een watergang met A status aanwezig. De in het plangebied aanwezige watergangen hebben allen een B-status.

Het plangebied wordt rondom niet begrensd door dijken en/of kades.



Het bestaande maaiveld verloopt van ca. 0,80m –NAP tot 0,15 m +NAP in het midden van het plangebied. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied door waterschap Rivierenland zijn gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) opgegeven. Het plangebied kent ter plaatse een GHG welke tussen de 1,00-1,40 m beneden maaiveld ligt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen langjarige gegevens van de freatische grondwaterstand beschikbaar. Verwacht wordt dat de freatische grondwaterstand met name wordt beïnvloed door de aanwezigheid van watergangen, het oppervlaktewaterpeil, de afstand tot de watergangen en neerslag.

Grondwaterpeilgegevens van de gemeente Werkendam zijn onbekend daar de gemeente onvoldoende peilbuizen in het onderhavige gebied heeft om te monitoren.

Voor het bepalen van de straat- en bouwpeilen wordt uitgegaan van een GHG 1,00 m –NAP.

Het plangebied valt niet binnen de door de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) aangegeven "boringsvrije zone". Tevens is het plangebied niet gelegen in de attentiezone en of beschermd gebied van waterschap Rivierenland. Het plangebied is wel gelegen binnen de beschermingszones van B-watergangen.

Het plangebied is gesitueerd in een kwelgebied, deze kwel komt regelmatig voor.

Op de locatie is naar verwachting sprake van een kwelsituatie vanuit het 1<sup>e</sup> watervoerende pakket richting de deklaag. Uit de grondwaterkaart van Nederland kan worden afgeleid dat de grondwaterstroming in het 1<sup>e</sup> watervoerende pakket globaal zuidelijk gericht is.

Berging dient zoveel mogelijk binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Indien dit niet haalbaar blijkt kan deze berging ook elders in hetzelfde peilvak gerealiseerd worden. De gemeente heeft aangegeven dat het perceel ten zuid-oosten van het bestemmingsplan is in te richten als compenserend water als er binnen de plangrenzen geen ruimte voor is.

Uitgangspunt is de aanleg van een duurzaam gescheiden rioleringsstelsel. Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op het aantal woningen, zorgcentrum en winkelcentrum dat in het plangebied wordt gebouwd.

Afvoer van het hemelwater kan plaatsvinden naar het oppervlaktewater rondom het plan. Daar waar wegen parallel liggen aan watergangen leent het plan zich goed voor oppervlakkige afstroming van het hemelwater. Voor het verhardoppervlak dat niet kan afstromen via "bermpassages" zal een HWA-systeem worden aangelegd welke direct in verbinden staat met het oppervlaktewater. Uit onderzoeken blijken twijfels over de toegevoegde waarde van bepaalde types mechanische filters op hemelwaterlozingen. Voorts blijkt uit aanbevelingen van de Stichting Toegepast Wateronderzoek (STOWA) dat gescheiden gerioleerde woonwijken over het algemeen geen probleem vormen voor de waterkwaliteit.

Het regenwater zal groot en deels worden opgevangen binnen het plangebied aanwezige en nieuwe te graven oppervlaktewater. Hiervoor worden de aanwezige waterlopen verbreed zodat circa 3.569 m<sup>2</sup> wordt geborgen. In het zuidoosten is een waterberging voorzien van circa 3.000 m<sup>2</sup>.

Dakwater wordt door het waterschap als relatief schoon gezien. Om dit water schoon te houden worden bij de bouw van de woningen geen uitlogende materialen gebruikt.

Voor de afvoer van het water van verhardoppervlak door oppervlakkige afstroming via bermassage's dient deze berm een breedte van minimaal 2,50 m te hebben.

Om aan het interim-beleid van het waterschap te voldoen moet een geschikte locatie voor een "mechanisch filter" beschikbaar worden gehouden, zowel in fysieke al juridische zin (bestemmingsplan) en dient dit te worden vastgelegd in een bestuurlijke brief. Voor een filtervoorziening, dient, voor een optimaal zuiveringsrendement, rekening te worden gehouden met een maximale belasting van 14 l/s ha. Ook het aantal locaties van de lozingspunten dient zo klein mogelijk gehouden te worden.

Het HWA-stelsel dient nog nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan waarbij rekening dient te worden gehouden met het interim-beleid en de Nota Rioleringsbeleid 2005 van het Waterschap.

### **De Es**

Ten aanzien van de het deelgebied 'De Es' geldt het volgende voor het aspect water.

#### *Regenwater*

Met de herontwikkeling van het deelgebied blijft het bestaand verhard oppervlak gelijk of zal wellicht nog afnemen. Hierdoor verandert het bestaande afvoersysteem voor regenwater niet, zodat er geen extra berging noodzakelijk is.

#### *Afvalwater*

Alle nieuwe woningen zullen in het deelgebied worden aangesloten op een gescheiden rioelstelsel. Met de bouw van de woningen zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

## 5.5 Flora en fauna

### **Transvaal Eikenlaan**

Door AGEL adviseurs is in januari 2009 een quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan'. Aanvullend op dit onderzoek is er door de gemeente Werkendam verzocht een onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van vleermuizen en de kamsalamander.

#### *Resultaten quickscan flora en fauna, januari 2009*

Het beeld dat uit het onderzoek is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerde uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen ingreep voor beschermde soorten en gebieden.

### *Conclusies*

De voorgenomen ingreep zal geen negatieve dan wel te verwaarlozen effecten hebben op het deelgebied.

Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke Invloed) van beschermde soorten. Het gaat hierbij mogelijk om de egel, veldmuis, bosspitsmuizen, bruine rat, de gewone pad en de bruine kikker. Al deze soorten komen algemeen voor. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht.

Voor andere aangetroffen diersoorten zijn geen effecten te verwachten.

De vegetatie die in het deelgebied voorkomt is niet beschermd dan wel beschermd middels de Natuurbeschermingswet. Er gaan dus geen zeldzame of beschermde vegetatiesoorten verloren.

### *Vrijstellingen en ontheffingen*

Ten aanzien van de categorie 1 soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing is niet nodig.

### *Nader onderzoek vleermuizen en de kamsalamander, september 2009*

#### *Vleermuizen*

Tijdens de veldbezoeken zijn er geen waarnemingen gedaan van vleermuizen. Dit is echter een indicatie dat er geen vleermuizen gebruik maken van het deelgebied Transvaal Eikenlaan. Gezien de geschiktheid van het deelgebied en waarnemingen uit het verleden is het volgende te concluderen en aan te bevelen;

- Door afwezigheid van gebouwen gaan er geen potentiële vaste rust- en verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen verloren.
- Op basis van het reeds uitgevoerde VTA-Onderzoek zullen een aantal bomen van de bomenrij aan de zuidzijde van het deelgebied worden gekapt, gezien de vitaliteit en veiligheid. Het verloren gaan van mogelijke verblijfsplekken of vliegroutes wordt gezien de hoeveelheid te kappen bomen nihil geacht.
- De planontwikkeling zal weinig invloed op foeragerende vleermuizen hebben, aangezien de werkzaamheden hoofdzakelijk overdag zullen plaatsvinden en vleermuizen 's avonds pas actief worden. De geplande ontwikkeling verandert echter het foerageergebied niet negatief er is namelijk voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de directe omgeving van het deelgebied.
- De planontwikkeling heeft ook positief effect op het leefgebied van de vleermuis. Door de aanleg en verbreden van de watergangen en de aanleg van een retentievoorziening ontstaan er nieuwe foerageergebieden.

#### *Amfibieën (kamsalamander)*

In de aanwezige greppels is voortplanting van algemene soorten als de Bruine kikker, Bastaardkikker, Meerkikker, Kleine watersalamander en Gewone pad te verwachten. De waterbodem en de aanwezige oevers vormen ook (potentieel) overwinteringgebied voor bovenstaande soorten.

Strikt beschermde soorten zijn tijdens het veldonderzoek niet aangetroffen. Op basis van de terreinkenmerken en beschikbare verspreidingsgegevens is de kamsalamander en de rugstreeppad binnen het deelgebied niet te verwachten.

Aangezien de rugstreeppad echter wel in de omgeving is waargenomen wordt, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het deelgebied door de rugstreeppad tijdens de bouw aanbevolen om:

- Tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);
- Als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, dienen paddenschermen te worden geplaatst;
- Afdekken of dempen van natte plekken.

De planontwikkeling heeft ook een positief effect op het leefgebied van amfibieën. Door de aanleg en verbreden van de watergangen en de aanleg van een retentievoorziening ontstaan er nieuwe leef- en voortplantingsgebieden.

### **De Es**

Agel adviseurs heeft voor het deelgebied 'De Es' een quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (januari 2009). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Het beeld dat uit het onderzoek is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerde uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen ingreep voor beschermde soorten en gebieden.

De voorgenomen ingreep zal geen negatieve dan wel te verwaarlozen effecten hebben op het deelgebied. Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfsplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke invloed) van beschermde soorten. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht. Voor andere aangetroffen diersoorten zijn geen effecten te verwachten.

Ten aanzien van de categorie 1 soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing is niet nodig.

### **Zorgplicht deelgebieden Transvaal Eikenlaan / De Es**

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. In dit geval verdient het aanbeveling het plangebied daar waar mogelijk voor de winter te maaien en het maaisel op te ruimen, zodat hierin geen soorten in winterslaap gaan.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als Egel en amfibieën nog

niet in winterslaap zijn. Indien een locatie in die periode gemaaid wordt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

## 5.6 Cultuurhistorie en archeologie

### *Cultuurhistorie*

In beide deelgebieden bevinden zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn er geen waardevolle stedenbouwkundige patronen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt hierdoor geen belemmering voor de planontwikkeling in beide deelgebieden.

### *Archeologie*

Past2Present-Archeologic heeft voor de deelgebieden 'Transvaal Eikenlaan' en 'De Es' een archeologisch bureauonderzoek (januari 2009) uitgevoerd. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

#### **Transvaal Eikenlaan**

Het noordwestelijk deel van het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan', waar de Rijswijkstroomgordel gesitueerd is, kent een hoge verwachting voor het aantreffen van bewoningssporen uit de periode Romeinse tijd-Vroege Middeleeuwen. Deze stroomgordel bevindt zich op een geringe diepte beneden het maaiveld (20 cm).

De geplande bouwactiviteiten (waterpartij en riolering) in dit deel van het deelgebied zullen de eventueel aanwezige archeologische resten zeker verstoren. De agrarische activiteiten die zeer waarschijnlijk in dit deelgebied hebben plaatsgevonden, zullen de eventueel aanwezige archeologische resten reeds mogelijk verstoord hebben.

Archeologic adviseert om ter hoogte van deze stroomgordel door middel van een karterend booronderzoek eventueel aanwezige archeologische (bewonings)sporen uit de periode Romeinse tijd-Vroege Middeleeuwen te traceren en te bepalen in hoeverre hier sprake is van onverstoorde archeologische resten.

De locatie in het deelgebied waar de Gorkum-Arkel-stroomgordel in de ondergrond aanwezig is, dient indien er inderdaad (zoals nu gepland) geen aanzienlijke diepteverstoringen plaatsvinden, niet verder onderzocht te worden. Deze stroomgordel heeft dan wel een middelhoge verwachting maar bevindt zich op een grote diepte (-3,5 m-Mv/NAP) waardoor eventueel aanwezige archeologische sporen hoogstwaarschijnlijk niet verstoord worden door de realisatie van de geplande woningbouw ter plaatse.

De verstoring ten gevolge van heipalen is dermate gering, dat deze geen bedreiging vormt voor eventueel aanwezige archeologische resten.

Het overige deel van het deelgebied heeft een lage verwachting. Archeologic adviseert om dit deel van het deelgebied, evenals het deel waar de Gorkum-Arkel-stroomgordel in de ondergrond aanwezig is, vrij te geven voor ontwikkeling.

### **De Es**

Het zuidelijk deel van het deelgebied 'De Es' kent een middelhoge verwachting, vanwege de aanwezigheid van de Gorkum-Arkel-stroomgordel, die in de ondergrond aanwezig is. Ter hoogte van deze stroomgordel is niet zeker of er gebouwd gaat worden. Daarnaast bevindt deze stroomgordel zich op grote diepte beneden maaiveld. Het overige deel van dit deelgebied kent een lage archeologische verwachting, waardoor er voor dit deel geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Archeologic adviseert om dit deelgebied vrij te geven voor het realiseren van de bouwplannen.

## 5.7 Bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid

### **Transvaal Eikenlaan**

#### *Bedrijven en milieuzonering*

In en nabij het deelgebied bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen met een milieuhindercontour conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, 2009'. Voor de ruimtelijke ontwikkeling dienen dan ook geen richtafstanden te worden aangehouden. Het aspect vormt voor de ontwikkeling van het deelgebied geen belemmering.

#### *Externe veiligheid*

In de directe omgeving van het deelgebied zijn geen inrichtingen aanwezig waar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) op van toepassing is. Binnen Sleeuwijk is geen sprake van de aanwezigheid van transportroutes waarbij sprake is van enige relevantie van vervoer van gevaarlijke stoffen en de afstand van het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' tot Rijksweg A27 (ca. 400 meter) is zodanig groot dat het deelgebied ruim gelegen is buiten de algemeen geldende veiligheidszone van 200 meter vanaf de Rijksweg.

### **De Es**

#### *Bedrijven en milieuzonering*

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied en de directe omgeving woningen en winkels. In de toekomstige situatie hebben de winkels plaats gemaakt voor grondgebonden woningen. Het gebied zal derhalve getypeerd worden als rustige woonwijk en kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering 2009 toegepast worden.

In de omgeving zijn de volgende instellingen en aan te houden afstanden relevant:

- Kerk (Tienhont 5):  
De grootste aan te houden afstand tot een kerkgebouw (categorie 2) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 30 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 35 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.

- Peuterspeelzaal (Tienhont 1):  
De grootste aan te houden afstand tot kinderopvang (categorie 2) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 30 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 40 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- School (Tienhont 7):  
De grootste aan te houden afstand tot scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 30 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 50 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Kantoor (Esdoornlaan 19a):  
De grootste aan te houden afstand tot overige zakelijke dienstverlening: kantoren (categorie 1) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 10 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 0 meter. Aangezien het deelgebied binnen het omgevingstype gemengd gebied valt te beschouwen kan deze afstand met één afstandstap verminderd worden naar 0 meter. Het kantoor vormt daardoor geen belemmering voor de planvorming.
- Juwelier (Kastanjelaan 31):  
De grootste aan te houden afstand tot detailhandel (categorie 1) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 10 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 0 meter. Aangezien het deelgebied binnen het omgevingstype gemengd gebied valt te beschouwen kan deze afstand met één afstandstap verminderd worden naar 0 meter. De juwelier vormt daardoor geen belemmering voor de planvorming.
- Jongeren centrum (Esdoornlaan 28a):  
De grootste aan te houden afstand tot buurt- en clubhuizen (categorie 2) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 30 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 19 meter. Om deze reden is een onderzoek naar de geluidbelasting van het jeugdhonk uitgevoerd.

Milieuonderzoek jongeren centrum 't Honk, oktober 2010

Door AGEL adviseurs is in oktober 2010 een milieuonderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het jeugdhonk richting de geplande geluidsgevoelige objecten (lees nieuwe woningen). Aanleiding voor het onderzoek is het voornemen om de winkels ten zuiden van het jongeren centrum te vervangen door woningen.

De akoestische situatie ter plaatse van de beoogde woningen is beoordeeld, rekening houdend met de volgende punten:

- Is de locatie geschikt voor woningbouw, kan een goed woon- en leefklimaat bij de geplande woningen worden gerealiseerd?
- Wordt het jongeren centrum door de komst van de woningen niet onevenredig in haar bedrijfsvoering geschaad?

In de bedrijfsvoering van jongeren centrum 't Honk zijn twee bedrijfssituaties te onderscheiden die apart worden beoordeeld. Dit betreft de barfunctie en een feestavond.

Barfunctie (representatieve bedrijfssituatie)

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat, indien het geluid bij de ontvanger geen muziekkarakter heeft, ter plaatse van de beoogde woningbouw voldaan wordt aan de standaardgrenswaarde BARIM van 50 dB(A) en de VNG richtwaarde van 45 dB(A).

Gelet op de bepalende bronnen mag er voor de barfunctie van worden uitgegaan dat het geluid ter plaatse van de beoogde woningbouw geen muziekkarakter heeft. De situatie inclusief 10 dB toeslag wordt derhalve niet verder beoordeeld.

Het bovenstaande sluit goed aan op de bevindingen via het uitgevoerde stappenplan, waaruit blijkt dat de barfunctie geen strijdigheid oplevert voor de beoogde woningen.

Verder blijkt dat indien maximale geluidniveaus afkomstig van laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode buiten beschouwing worden gelaten, ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan wordt aan de standaardgrenswaarden uit het BARIM en de VNG richtwaarden.

Ook geluidbelasting veroorzaakt door de indirecte hinder (inrichtingsgebonden verkeer op de openbare weg) kan naar verwachting voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Bij de berekeningen is uitgegaan van normaal gebruik van brommers en scooters.

Voor de barfunctie kan dan ook worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Door de realisatie van de nieuwe woningen hoeft de bedrijfsvoering van het jongeren centrum op dit punt niet te worden geschaad.

Feestavond (regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie)

Voor de inwerkingtreding van het BARIM was het jongeren centrum in het bezit van een vergunning op grond van de Wet milieubeheer. In deze vergunning was ontheffing geregeld voor 12 feestavonden per jaar. Na inwerkingtreding van het BARIM is deze ontheffing komen te vervallen en treedt de APV van de gemeente Werkendam in werking. De APV regelt ontheffing voor slechts 4 feestavonden per jaar. Teneinde 12 feestavonden mogelijk te maken is een maatwerkvoorschrift noodzakelijk en hoeven de berekende waarden niet te worden getoetst aan de standaard grenswaarden uit het BARIM.

Ter plaatse van de woningen moet echter wel een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd zonder dat het jongeren centrum wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Uitgaande van de situatie dat er maatregelen worden getroffen aan de reeds dichtgetimmerde ramen en deuren is het toepassen van de 10 dB muziek geluidcorrectie niet nodig. In de situatie dat de maatregelen nog niet zijn uitgevoerd bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen 52 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt de VNG richtwaarde met 7 dB overschreden. Of de maatregelen voldoende zijn om te kunnen voldoen aan de VNG richtwaarde is op voorhand onduidelijk.

*Externe veiligheid*

In de directe omgeving van het deelgebied zijn geen inrichtingen aanwezig waar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) op van toepassing is. Binnen Sleeuwijk is geen sprake van de aanwezigheid van transportroutes waarbij sprake is van enige relevantie van vervoer van gevaarlijke stoffen en de afstand van het deelgebied 'De Es' tot Rijksweg A27 (800 meter) is



zodanig groot dat het deelgebied ruim gelegen is buiten de algemeen geldende veiligheidszone van 200 meter vanaf de Rijksweg.

### ***Garagebedrijf Van Andel en Terrein Molhoek***

#### *Bedrijven en milieuzonering*

In het deelgebied bevinden zich in de huidige situatie diverse winkels, garagebedrijf Van Andel en Aannemingsbedrijf Molhoek (kavel 2049). De winkels zullen gesloopt worden. Het aannemingsbedrijf en de garage zullen vooralsnog gehandhaafd blijven. Om de invloed van deze bedrijven op het deelgebied in beeld te brengen heeft BK Ruimte en Milieu b.v. in februari 2008 een onderzoek gedaan naar de milieuaspecten van beide bedrijven.

#### *Garagebedrijf Van Andel*

Het bedrijf is gelegen in de bebouwde kom van Sleeuwijk en wordt ingesloten door woningen, het aannemersbedrijf en de supermarkt. De kortste afstand van de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevels van woningen bedraagt 4 meter. Het bedrijf is niet milieuvergunningplichtig en valt onder het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd ten aanzien van bodem, geluid en trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geur.

#### *Terrein Molhoek*

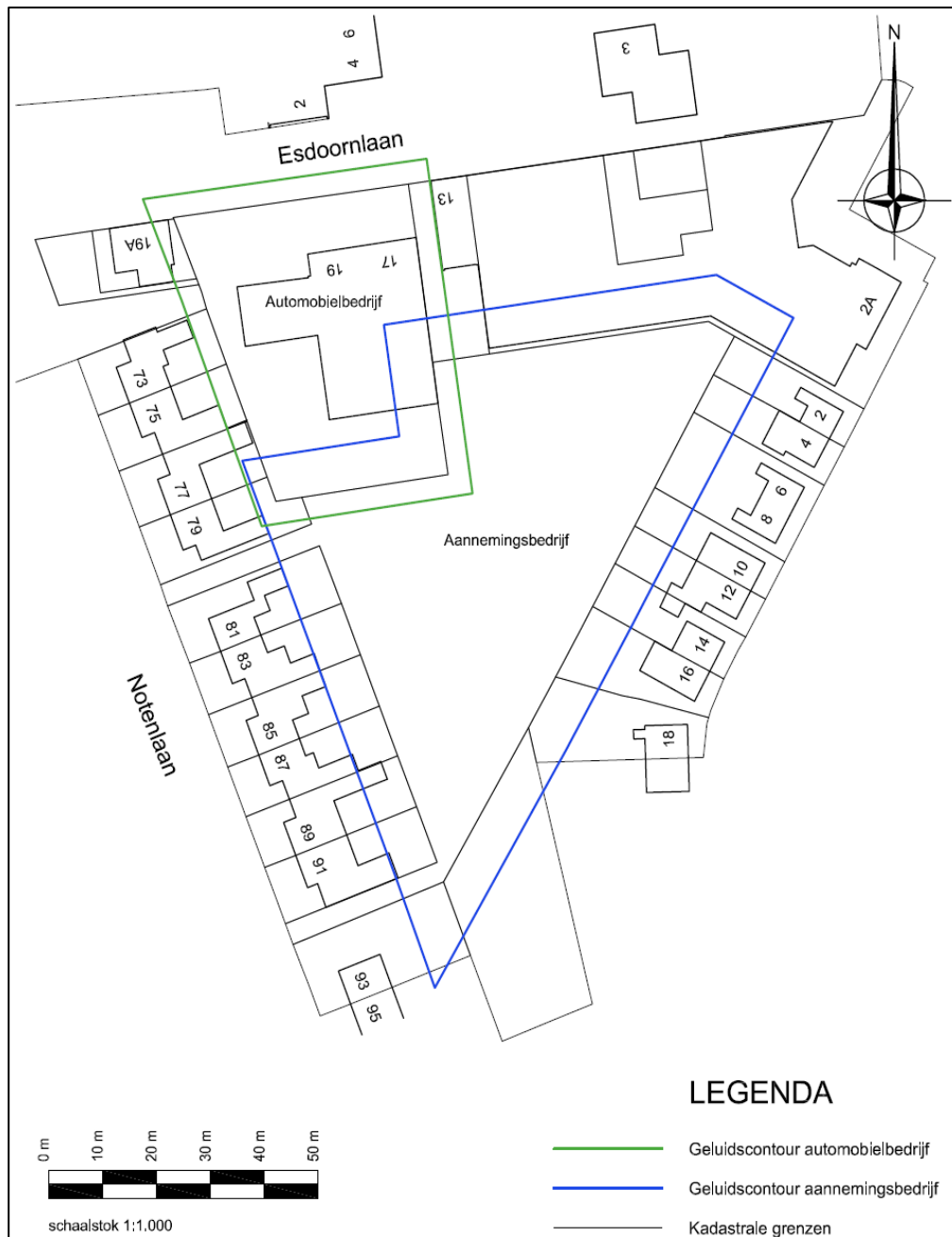
Het terrein is gelegen in de bebouwde kom van Sleeuwijk en wordt ingesloten door woningen. Anno oktober 2010 vinden er geen activiteiten plaats op het terrein, maar er is wel een milieuvergunning van kracht.

In verband met de aangrenzende woningen is de milieugebruiksruimte van het terrein zeer beperkt. Geluid is daarbij een belangrijk knelpunt. De aangrenzende woningen zorgen ervoor dat de geluidsemissies zeer beperkt dienen te blijven. De indicatieve afstand tussen het terrein en woningen behorende bij de door middel van het bestemmingsplan toegestane bedrijven voldoen niet aan de beoogde afstanden. Voor het terrein geldt het volgende: milieucategorie 3, aan te houden afstand: 50 - 100 m. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de afstanden in de klasse-indeling zijn bedoeld als indicatie en niet als absolute norm. Het bedrijf wordt nu reeds in milieugebruiksruimte beperkt door de aangrenzende woningen. De afstand tot deze woningen (8 meter) kan als richtwaarde gelden voor de minimum afstand ten opzichte van de beoogde ontwikkeling. Gedetailleerd akoestisch onderzoek zal kunnen uitwijzen of afwijken van deze afstanden raadzaam is.

Het bedrijf viel onder de voorlopers van het Activiteitenbesluit. Op basis van de huidige activiteiten en het feit dat het bedrijf onder het Activiteitenbesluit valt, is niet te verwachten dat buiten de inrichtingsgrens het plaatsgebonden risico zal worden overschreden als gevolg van de opslag van gevaarlijke stoffen, (enk hierbij bijvoorbeeld aan het risico op explosies, chemische branden en het vrijkomen van giftige gassen). Indien de opslag van gevaarlijke stoffen zoals de propaantank direct naast de perceelsgrens plaatsvindt, dienen wel, conform de oude en nieuwe AMvB's, veiligheidsafstanden in acht te worden genomen.

Wel zou bij de opslag van brandgevaarlijke stoffen de brandveiligheid een punt van aandacht kunnen zijn. Op basis van de overgangsregeling in de nieuwe AMvB worden gevoelige objecten die gebouwd zijn, of die in het bestemmingsplan toegestaan zijn, beschermd (art A638). Bij

herontwikkeling van het naastgelegen perceel met de supermarkt moet men realiseren dat het bedrijf alleen verplicht is de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwing te beschermen. Het verleggen van gevels kan tot gevolg hebben dat deze nieuwe gevels onvoldoende beschermd zijn tegen brandoverslag en stralingswarmte. Aanvullende maatregelen boven de eisen beschreven in het Bouwbesluit kunnen daarom noodzakelijk zijn.



*Geluidscontouren aannemingsbedrijf en automobilbedrijf*

De opslag van propaan bij het aannemingsbedrijf bestaat uit bulkopslag (1.000 liter) en naar verwachting wordt door middel van bulktransport de voorraad aangevuld. Afhankelijk van de frequentie waarmee dit plaatsvindt, en overige transporten die op de Esdoornlaan plaatsvinden, kan dit transport een veiligheidsrisico langs de Esdoornlaan geven. In combinatie met de (nieuwe) woningbouw kan dit overschrijding van normen tot gevolg hebben (zie Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). In voorschrift A4. 7.1 van het Activiteitenbesluit is bovendien opgenomen dat de afstand van geparkeerde vervoerseenheden met gevaarlijke stoffen tot een woning minimaal 20 meter dient te zijn (exclusief laden/lossen en kort parkeren in verband met formaliteiten). Voorzover dit plaatsvindt, is het gezien de omgeving moeilijk deze afstand te bereiken.

In de bij het Activiteitenbesluit opgenomen ministeriele regeling is in R6.6 de mogelijkheid opgenomen ruimere bouwkundige eisen te stellen dan de PGS 15 voor de opslag van gevaarlijke stoffen in emballage. Dit houdt verband met het feit dat de oude AMvB's de CPR 15 voorschreven, die op enkele punten minder streng was dan de vernieuwde versie, de PGS 15. Overigens is tot op heden niet bekend dat de gemeente gebruik zal maken van deze overgangsregeling.

#### *Aandachtspunten en aanbevelingen*

In verband met de geluidemissies van de bedrijven verdient het aanbeveling om de minimale afstanden aan te houden bij de ontwikkeling van het terrein:

- Bij het ontwerp van de nieuwe woningen dient aandacht te zijn voor de bescherming van nieuwe gevels tegen brandoverslag en stralingswarmte;
- Bij het ontwerp van de nieuwe woningen dient aandacht te zijn voor het optreden van lichthinder als gevolg van eventuele lichtmasten.

## 5.8 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

### **Transvaal Eikenlaan**

Door AGEL adviseurs is in juli 2010 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd voor het te ontwikkelen deelgebied 'Transvaal Eikenlaan'. Het deelgebied omvat de realisatie van een zorg- en winkelcentrum in combinatie met woningbouw.

Doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling in de omgeving als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit'. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook het aspect luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling in beeld te worden gebracht.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt echter buiten de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van projecten. Indien gemotiveerd kan worden dat een project binnen de

getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt of de 3% grens niet overschrijdt, is geen verdere toetsing nodig. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat het project voor de omgeving NIBM is.

Op 10 meter uit de wegrand bedraagt de toename langs de Transvaal maximaal 0,4% voor NO en 0,5% voor PM10. Voor de Eikenlaan bedraagt de toename maximaal 2,5% voor NO2 en 0,5% voor PM10. De grootste procentuele toename vind langs de Eikenlaan noord plaats.

De 3% grens wordt niet overschreden zodat het effect van de ontwikkeling op de omgeving al NIBM kan worden beschouwd.

Ter plaatse van de toekomstige woonbebouwing langs de Transvaal is voor NO2 als jaargemiddelde concentratie 31,9  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en 31,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  berekend voor Transvaal oost respectievelijk Transvaal west. Voor PM10 is als jaargemiddelde concentratie 21,5  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en 21,8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  berekend voor Transvaal oost respectievelijk Transvaal west. De overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde voor PM10 zijn berekend op 11 dagen voor Transvaal oost en 12 dagen voor Transvaal west. Deze concentraties gelden voor het zichtjaar 2010. Voor de zichtjaren daarna vindt er een daling plaats. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 bedraagt 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde voor PM10 bedraagt 35 dagen.

Ter plaatse van de toekomstige woonbebouwing langs de Eikenlaan is voor NO2 als jaargemiddelde concentratie 28,6  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en 31,7  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  berekend voor Eikenlaan noord respectievelijk Eikenlaan zuid. Voor PM10 is als jaargemiddelde concentratie 21,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en 21,8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  berekend voor Eikenlaan noord respectievelijk Eikenlaan zuid. De overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde voor PM10 zijn berekend op 10 dagen voor Eikenlaan noord en 12 dagen voor Eikenlaan zuid. Deze concentraties gelden voor het zichtjaar 2010. Voor de zichtjaren daarna vindt er een daling plaats.

Samengevat blijkt dat voor alle zichtjaren, in zowel de autonome als in de plansituatie, voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO2 en PM10. Dit geldt zowel voor de rekenafstand van 10 meter langs de wegrand als ter plaatse van de woonbebouwing van de planontwikkeling.

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

### **De Es**

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL

inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De norm voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO<sub>2</sub> uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Gezien de gescheiden ligging van de beide plangebieden en de verschillende verkeersontsluitingswegen kunnen het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' en het deelgebied 'De Es' als twee aparte deelgebieden worden gezien.

Deelgebied 'De Es' betreft de realisatie van circa 45 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1.500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

## 5.9 Kabels en leidingen

### **Transvaal Eikenlaan**

Ter plaatse zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig waar bij de realisatie van onderhoudig plan rekening mee gehouden dienen te worden. Ten tijde van de realisatie zal een Klic-melding worden uitgevoerd.

### **De Es**

Ter hoogte van het deelgebied ligt onder de Esdoornlaan een groot aantal kabels en leidingen. Om deze leidingen te kunnen handhaven is de loop van de Esdoornlaan in het deelgebied gehandhaafd. Ten tijde van de realisatie zal een Klic-melding worden uitgevoerd.



## 6 Juridische opzet van het plan

### 6.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro/Bro.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de verkavelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de plankaart aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

### 6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3: Bedrijf

Artikel 4: Centrum

Artikel 5: Groen

Artikel 6: Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 7: Water

Artikel 8: Woongebied

Het stramien voor de voorschriften is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels

- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemming 'Bedrijf' omvat de regels die betrekking hebben op gronden aangewezen voor industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven in de categorieën 1 en 2. De bestemming is toegeschreven naar de huidige situatie. Uitbreidings- en/of verbouwmogelijkheden zijn beperkt in verband met de toekomstige uitplaatsing. Over de bestemming liggen twee wijzigingsbevoegdheden naar de bestemming 'Woongebied'. Per bedrijf kunnen deze bevoegdheden worden toegepast.

De bestemming 'Centrum' omvat de regels die voorzien in de realisatie van gebouwen ten behoeve van detailhandel, een supermarkt en gestapelde woningen. Naast de detailhandel zijn ook zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en horecabedrijven toegestaan.

De bestemming 'Groen' omvat de groenelementen in het plan. In de regels is een aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen voor het gebruik van een deel van de gronden als evenemententerrein. Tevens is de bestemming geschikt voor inlaadplaats voor boten ten behoeve van het normale onderhoud van de waterlopen.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is gegeven aan de gronden die dienen voor de ontsluiting van het gebied. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

De bestemming 'Water' is gegeven aan de gronden waar sprake is van oppervlaktewater zoals vijvers en watergangen en waterlopen.

De bestemming 'Woongebied' biedt de mogelijkheid tot realisatie van vrijstaande en twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Binnen de gebruiksbepalingen is ruimte voor het oprichten van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Bij een omgevingsvergunning kunnen B&W afwijken van het bestemmingsplan en toestaan dat mantelzorg plaatsvindt. Op de verbeelding is ter plaatse van het deelgebied 'Transvaal Eikenlaan' voorts een specifieke bouwaanduiding opgenomen waarbinnen de realisatie van een wooncomplex voor ouderen met gemeenschappelijke ruimten, comfort en veiligheid kan worden opgericht.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Artikel 9: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 10: Algemene bouwregels

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Artikel 13: Algemene procedureregels



Artikel 9 bevat regels die betrekking hebben op de anti-dubbeltelbepaling. Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

Artikel 10 bevat algemene regels die betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. Voorkomen moet worden dat het bouwen van enig bouwwerk er toe leidt dat een ander bouwwerk afwijkt van het plan. Wel zijn direct vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

Artikel 11 geeft een algemeen verbod gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die of tot een doel dat strijdig is met het plan.

Artikel 12 bevat een algemene afwijkingsmogelijkheid. er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders van het bestemmingsplan kunnen afwijken middels een omgevingsvergunning.

Artikel 13 bevat de algemene procedureregels. In dit artikel wordt beschreven hoe de procedures voor een omgevingsvergunning en een wijziging eruit zien.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

Artikel 14: Overgangsrecht

Artikel 15: Slotregel

Artikel 14 bevat overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik en uitzondering hierop.

Artikel 15 tenslotte geeft de slotregel met de titel: "Bestemmingsplan Transvaal Eikenlaan / De Es".



## **7 Economische uitvoerbaarheid**

### **7.1 Samenwerkingsovereenkomst**

Tussen de gemeente Werkendam en initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst is de financiële haalbaarheid gewaarborgd. Derhalve zal voor de ontwikkeling van beide plangebieden geen exploitatieplan worden opgesteld.



## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Voorontwerp bestemmingsplan

Vanaf 5 november tot 4 december 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Transvaal Eikenlaan / de Es" gedurende 4 weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op 23 november 2010 is tevens een inloopbijeenkomst georganiseerd in de Bolderik te Sleeuwijk. Het bestemmingsplan maakt de realisering van centrumvoorziening met appartementen, grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex mogelijk aan Transvaal/Eikenlaan te Sleeuwijk en voorziet ook in een herinvulling met grondgebonden woningbouw van de vrijkomende locatie van het winkelcentrum te Sleeuwijk.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan tevens toegezonden naar de relevante (bestuurlijke) vooroverleginstanties.

#### *Inspraak- en overlegreacties*

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn 3 inspraakreacties en 2 overlegreacties binnengekomen. Een overzicht van de reacties met beantwoording is in bijlage 16 van het bijlagenboek opgenomen.

Opsomming inspraak en vooroverleg reacties:

- Bestuursrechtelijk adviesbureau Menhart namens de belangengroep bewoners/eigenaren Eikenlaan/Transvaal te Sleeuwijk
- J. Bakker, Munnikenland 10 te Sleeuwijk
- Waterschap Rivierenland
- VROM-inspectie
- Provincie Noord-Brabant

De VROM-inspectie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben over het plan. Van de gemeente Woudrichem is geen reactie ontvangen. Ook van de provincie is geen reactie ontvangen.

#### *Beantwoording inspraak- en overlegreacties*

De beantwoording van de reacties is als bijlage 16 opgenomen in het bijlagenboek behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

#### *Aanpassing aan het bestemmingsplan*

Als gevolg van de reacties is het voorontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De afweging uit het haalbaarheidsonderzoek om voor de huidige locatie te kiezen wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De opmerkingen van het waterschap worden in het bestemmingsplan verwerkt.

### 8.2 Ontwerp bestemmingsplan

Vanaf 11 februari tot 25 maart 2011 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Transvaal Eikenlaan / de Es" gedurende 6 weken ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wro. Het bestemmingsplan is op 24 mei 2011 gewijzigd vastgesteld.

*Zienswijzen*

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Een overzicht van de reacties is in bijlage 17 van het bijlagenboek opgenomen.

*Beantwoording zienswijzen*

De beantwoording van de zienswijzen is als bijlage 17 opgenomen in het bijlagenboek behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

*Aanpassing aan het bestemmingsplan*

Als gevolg van de zienswijzen is het plan op één onderdeel gewijzigd. In de toelichting is in hoofdstuk 4 ten aanzien van het provinciaal beleid nader ingegaan op de compensatieregeling zoals deze voortvloeit uit de Verordening ruimte.

Aanvullend zijn tevens ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In de regels is artikel 4.2.1 sub c. verwijderd, omdat meer ondergrondse bouwwerken dan enkel afvalcontainers in het plangebied zijn voorzien. In de toelichting is in hoofdstuk 5 ten aanzien van het aspect akoestiek aangevuld met de alinea dat het college van B&W op 19 april 2011 ontheffing heeft verleend voor het toestaan van hogere geluidwaarde voor enkele grondgebonden woningen en appartementen in de winkelblokken 1 en 3.