

# **TOELICHTING**

## **WIJZIGINGSPLAN**

### **De Es: gedeeltelijke wijziging**

#### **GEMEENTE WERKENDAM**

Opdrachtnummer : 99.362  
IDnr. : NL.IMRO.0870.02WP1145EsGWijzig-VA01  
Datum : mei 2018  
Versie : 5  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 29 mei 2018

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING EN DOEL .....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	3
1.3	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN .....	5
1.4	LEESWIJZER .....	6
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>7</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.2	NIEUWE SITUATIE .....	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
3.1	INLEIDING .....	14
3.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING .....	14
<b>4</b>	<b>TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID .....</b>	<b>15</b>
4.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN.....	15
4.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....	15
4.3	CONCLUSIE.....	17
<b>5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>18</b>
5.1	BODEM.....	18
5.2	GELUID .....	19
5.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	21
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	23
5.5	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.6	ECOLOGIE .....	27
5.7	WATER.....	29
5.8	ARCHEOLOGIE.....	32
5.9	CULTUURHISTORIE .....	34
5.10	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING .....	35
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>37</b>
6.1	INLEIDING .....	37
6.2	VERBEELDING .....	37
6.3	REGELS .....	38
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>39</b>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	39
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	39

### ***Bijlagen bij toelichting:***

1. BMA Milieu B.V., 'Evaluatie sanering Notenlaan 79A Sleeuwijk', 14 juni 2017.
2. Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Bij de gemeente Werkendam is een verzoek binnengekomen voor het bouwen van 8 grondgebonden woningen op een voormalig bedrijfsperceel aan de Notenlaan 79A te Sleeuwijk. Het betreft een inbreidingslocatie tussen de bestaande woningen aan de Notenlaan en de Schoolstraat enerzijds, en het nieuw te bouwen zorgcomplex en de 11 nieuwe rijwoningen aan de Esdoornlaan anderzijds.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es' (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2011) kan deze ontwikkeling niet zonder meer plaatsvinden.

In dit plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de geldende bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied', mits er voldaan wordt aan diverse voorwaarden.

In het voorliggende wijzigingsplan is de beoogde woningbouwontwikkeling nader gemotiveerd en getoetst aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es' aan deze locatie zijn gesteld. Doel is om de bouw van in totaal 8 grondgebonden woningen op de inbreidingslocatie aan de Notenlaan en Esdoornlaan in de kern Sleeuwijk planologisch-juridisch mogelijk te maken.

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied omvat het voormalige bedrijfsperceel aan de Notenlaan 79A waar voorheen een aannemersbedrijf gevestigd was. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie W, nummer 2049 (gedeeltelijk). Het plangebied is daarmee circa 3.270 m<sup>2</sup> groot.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Sleeuwijk. Het plangebied wordt aan noordzijde bepaald door (nu nog) braakliggende percelen waar ook nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn. De noordwestzijde wordt in dit kader begrensd door het nieuw te bouwen zorgcomplex aan de Esdoornlaan en aan de noordzijde door de achtertuinen van nieuw te bouwen rijwoningen aan de Esdoornlaan. In het oosten wordt de grens gevormd door een aantal bestaande woonpercelen aan de Schoolstraat en in het westen door een aantal woonpercelen aan de Notenlaan. In het uiterste zuiden grenst de planlocatie ook aan een braakliggend stukje grond.

In bijgaande figuren (1 en 2) is de ligging en begrenzing van het plangebied in beeld gebracht.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart (bron: Kadaster)



Figuur 2: Begrenzing plangebied op een luchtfoto: de loods binnen het plangebied en het gebouw direct ten zuiden daarvan zijn inmiddels gesloopt, waardoor die gronden ook verworpen zijn tot braakliggend terrein



### 1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 24 mei 2011 en is onherroepelijk.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder andere bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Verder is voor het gehele plangebied de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 2' opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd zijn de gronden met de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' ten behoeve van de realisatie van maximaal 8 grondgebonden woningen. Hieraan zijn diverse voorwaarden verbonden. Deze zijn hieronder benoemd:

- a. binnen het wijzigingsgebied zijn maximaal 8 grondgebonden woningen toegestaan zijnde vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen, met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en terreinen, als ook wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen,

- waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de planregels van artikel 8 (Woongebied) zijn overeenkomstig van toepassing;
  - c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
  - d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
  - e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad.

Zoals genoemd, is er bij de gemeente een verzoek binnengekomen om binnen het plangebied 8 grondgebonden woningen te bouwen. Daarmee kan gebruik gemaakt worden van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

#### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Vervolgens wordt de beoogde situatie (het initiatief) met de ruimtelijke uitgangspunten beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

In hoofdstuk 4 wordt de beoogde woningbouw getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es'. Vervolgens is de planontwikkeling in hoofdstuk 4 getoetst aan diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van de kern Sleeuwijk en het gebied rondom het plangebied uiteengezet.

#### **2.1.1 Historische ontwikkeling Sleeuwijk**

Sleeuwijk maakt historisch deel uit van het Land van Altena en werd gedurende een lange periode bestuurd vanuit Woudrichem. Sinds 1815 maakte Sleeuwijk deel uit van de gemeente De Werken en Sleeuwijk. In 1950 ging de toen 4218 inwoners tellende gemeente op in de gemeente Werkendam.

Uit de rechtsbronnen van Woudrichem blijkt dat Sleeuwijk al in 1307 bestond. Haar ontwikkeling dankt het dorp aan de ligging langs de belangrijke verbinding naar het verderop gelegen veer, dat eeuwenlang de zuidelijke oever van de Waal met Gorinchem verbond. De oudste vermelding van het 'vere tote Sleewijc' dateert uit 1327 uit een afschrift van de Leenkamer Holland, en daarmee is het één van de oudste veren van Nederland. Archeologische bewoningssporen zijn nauwelijks bekend, met uitzondering van sporen van vroeg-middeleeuwse bewoning bij de Roef. In 1589 werd de kerk van Sleeuwijk verwoest toen de dijk van de Boven-Merwede werd doorgestoken. Later werd deze kerk weer hersteld. In 1594 werd in opdracht van Willem van Oranje, de Muggenschans gebouwd, alsmede Fort De Werken, op de plaats waar later Fort Altena zou komen. Deze schans werd sinds het begin van het Twaalfjarig Bestand, 1609, niet meer gebruikt. Tot in de 2<sup>e</sup> helft van de 20<sup>e</sup> eeuw was de schans nog enigszins zichtbaar. Thans is de schans niet meer zichtbaar.

#### **2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen**

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.

Het dorp bestaat grotendeels uit 20e-eeuwse woonwijken. De oudste bebouwing is te vinden langs het Hoekeinde en de Rijksstraatweg. Verspreid in de kern zijn diverse (maatschappelijke) voorzieningen gesitueerd.

Op de hoek van de Transvaal en de Eikenlaan is in het relatief nieuwe winkelcentrum 'De Nieuwe S' een concentratie van detailhandel aanwezig. Verder liggen er binnen de kern Sleeuwijk, oostelijk van de Rijksstraatweg, twee bedrijventerreinen: De Hoogjens en 't Zand.

### **2.1.3 Het plangebied en (directe) omgeving**

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sleeuwijk, midden in de kern, in een naorlogs uitbreidingsgebied. Het plangebied maakt deel uit van een gemengd gebied met maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kerk en een brede school, en groenvoorzieningen. Dit 'gemengde gebied' ligt als het ware ingeklemd tussen woonbuurten die een planmatige opbouw kennen. De woningtypen variëren sterk, van rijenwoningen tot vrijstaand. De woningen bestaan merendeels uit twee bouwlagen met een kap.

Het gebied rond de Esdoornlaan (oostelijk van de Notenlaan) wordt momenteel herontwikkeld. Zo is ten noorden van de Esdoornlaan recent een brede school gebouwd waar onder andere twee basisscholen en een kinderopvang gevestigd zijn. Op die locatie was in het verleden een winkelcentrum gesitueerd, dat verplaatst is naar de 'De Nieuwe S'. De brede school is aan de noordzijde omgeven door een openbaar groengebied. Ten zuiden van de Esdoornlaan, noordwestelijk van het plangebied, wordt een nieuw kleinschalig zorgcomplex gebouwd dat ruimte biedt aan circa 20 studio's voor mensen die 24-uurs zorg en verpleging nodig hebben. Ten oosten van dit zorgcomplex, en noordelijk van het plangebied, worden 11 nieuwbouwwoningen (rijenwoningen) gebouwd. Deze woningen worden met de voorgevel op de Esdoornlaan georiënteerd. Het plangebied grenst daarmee aan de achtertuinen van deze nieuw te bouwen rijenwoningen. Oostelijk van het plangebied zijn bestaande woonpercelen aanwezig. Deze woningen zijn gelegen aan en georiënteerd op de Schoolstraat. Ten westen van het plangebied bevinden zich ook bestaande woonpercelen, gelegen aan en georiënteerd op de Notenlaan. Op de hoek Notenlaan-Esdoornlaan is een klein kantoorgebouw aanwezig.

Binnen het plangebied zelf was een loods aanwezig, als onderdeel van een aannemersbedrijf dat op het perceel Notenlaan 79A gevestigd was. Het aannemersbedrijf is ter plaatse gestopt en de loods gesloopt. Het terrein is daarna gesaneerd en ingezaaid met gras. Het plangebied is daarmee al enige tijd een braakliggend terrein.

Het aannemersbedrijf werd ontsloten door een 'eigen' in- en uitrit op de Notenlaan. Deze is in de huidige situatie nog wel aanwezig.

Bijgaande afbeeldingen en figuren geven een impressie van de bestaande situatie.





*Figuur 4: Ligging en begrenzing plangebied (rood omlijnd) op de luchtfoto (ingezoomd), waarbij wordt opgemerkt dat de loods binnen het plangebied is gesloopt en de verharding als onderdeel van de sanering is verwijderd*



*In- en uitrit naar het perceel Notenlaan 79A, gezien de Notenlaan*



*Het plangebied gezien vanaf de Esdoornlaan, voor de sloop van de loods*

*Figuur 5: Foto's situatie plangebied (bron: Google Streetview)*

## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Het initiatief

Voor het voormalig bedrijfsperceel aan de Notenlaan 79A te Sleeuwijk is een plan ontwikkeld dat ruimte biedt aan 8 grondgebonden woningen: 2 twee-onder-een-kapwoningen en 4 rijwoningen. De woningen worden met de voorgevel georiënteerd op een nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg vanaf de Esdoornlaan. Omdat de voorgevels van de woningen op minimaal 8 meter van deze weg komen te liggen heeft het plan een relatief ruime opzet. Tussen de voorgevels en de nieuwe weg worden de gronden ingericht als tuin behorend bij de twee-onder-een-kapwoningen of als parkeerplaats behorend bij de rijwoningen. De (achter)tuinen van de nieuwe woningen grenzen daarmee aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Schoolstraat en de Notenlaan. In bijgaande figuur 6 is het stedenbouwkundig schetsontwerp nader in beeld gebracht.



Figuur 6: Stedenbouwkundig schetsontwerp ter hoogte van het plangebied en directe omgeving: 1 = zorgcomplex, 2 = 11 grondgebonden woningen, 3 = 3 grondgebonden woningen, 4 = 8 grondgebonden woningen (bron: Timmer Architecten)

De beoogde planontwikkeling staat niet op zich zelf. Het project sluit namelijk aan op de ontwikkelingen direct ten zuiden van de Esdoornlaan, te weten de bouw van een kleinschalig zorgcomplex dat ruimte biedt aan circa 20 studio's voor mensen die 24-uurszorg en verpleging nodig hebben. Ten oosten van dit

zorgcomplex, en noordelijk van het plangebied, worden 11 nieuwe woningen (rijenwoningen) gebouwd. Deze woningen worden met de voorgevel op de Esdoornlaan georiënteerd. Het plangebied grenst daarmee aan de achtertuinten van deze nieuw te bouwen rijenwoningen. Zuidoostelijk van deze rijenwoningen worden ook de braakliggende gronden in het bebouwingslint aan de Schoolstraat ingevuld met een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning. Net als de rijenwoningen worden ook deze woningen uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap.

Voor deze ontwikkelingen (nr. 1, 2 en 3 in figuur 6) zijn de planologische procedures al afgerond en wordt binnenkort gestart met de uitvoering ervan.

### **2.2.2 Bebouwing**

De twee-onder-een-kapwoningen binnen het voorliggende wijzigingsplan hebben een beukmaat (breedte) van ca. 6,5 meter en zijn ongeveer 11 meter diep. De rijwoningen zijn ongeveer 5,5 meter breed en ca. 10 meter diep. Alle woningen worden daarbij uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap, waarbij de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte op respectievelijk 6 en 11 meter is gesteld.

Op het erf bij de woningen is bovendien ruimte voor aan- en, uitbouwen en bijgebouwen, zoals een garage of (vrijstaande) schuur. De bouwregels hiervoor zijn afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es'. Dit betekent dat de gezamenlijke oppervlakte hiervan per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel. Bovendien dienen deze aan- en, uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden opgericht. Verder gelden er maximale bouw- en goothoogten. De goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen. De maximale bouwhoogte is op 5 meter gesteld.

De nieuwe woningen op deze inbreidingslocatie sluiten daarmee qua situering, typologie en bouwmassa aan op de bebouwingsstructuur in de directe omgeving. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 7 en 8 waarin een 3D impressie van de beoogde ontwikkeling is getoond.

### **2.2.3 Ontsluiting en parkeren**

De nieuw te realiseren woningen worden via een centrale ontsluitingsweg op de Esdoornlaan ontsloten. De bestaande ontsluitingsweg in westelijke richting, aansluitend op de Notenlaan, wordt in de herinrichting van het gebied meegenomen maar is vooral voor langzaam verkeer bedoeld. Uitsluitend in geval van calamiteiten is deze ontsluiting ook door gemotoriseerd verkeer te gebruiken.

Op grond van de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (Publicatie 317) kan worden geconcludeerd dat de 8 grondgebonden woningen (2 twee-onder-een-kapwoningen en 4 rijwoningen) gelegen in de bebouwde kom en in een weinig stedelijk gebied, maximaal 64 verkeersbewegingen per etmaal genereren.

Dit aantal zal probleemloos afgewikkeld kunnen worden via de Esdoornlaan. Op deze laan rijden namelijk, inclusief de nieuwe brede school, gemiddeld circa 3.000 motorvoertuigen (mvt) per weekdag, waardoor geen sprake is van een significante toename. Tevens wordt met de extra verkeersbewegingen



van de beoogde woningbouw de capaciteit van de weg (circa 5.000 mvt) niet overschreden.



*Figuur 7: 3D impressie nieuwe ontwikkeling, gezien vanuit het oosten (bron: Timmer Architecten)*



*Figuur 8: 3D impressie nieuwe ontwikkeling, gezien vanuit het westen, ter hoogte van de ontsluitingsweg richting de Notenlaan (bron: Timmer Architecten)*

Verder zal er moeten worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de 8 te bouwen woningen. Op grond van het gemeentelijk beleid dienen er 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Dit betekent dat in totaal 16 parkeerplaatsen nodig zijn.

Op basis van de stedenbouwkundige inrichtingsschets uit figuur 6 blijkt dat hieraan wordt voldaan: er worden 9 parkeerplaatsen op 'eigen terrein' (privé terrein) gerealiseerd (2 bij elke twee-onder-een-kapwoning en 1 bij de hoekwoning van de rijwoningen) en 7 parkeerplaatsen in een parkeerkoffer in het openbaar gebied.

### **3 BELEIDSKADER**

#### **3.1 Inleiding**

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan dat uitsluitend de bouw van 8 grondgebonden woningen op het perceel Notenlaan 79A te Sleenwijk planologisch – juridisch mogelijk maakt.

Omdat het plan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels uit het moederplan, het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es', wordt een uitgebreide beleidsmatige afweging niet nodig geacht. Deze heeft reeds plaatsgevonden bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan. Het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is in het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es' uitgebreid beschreven, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Uitzondering hierop vormt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als onderdeel van het rijksbeleid (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

#### **3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

##### Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkeling in voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 8 nieuwe woningen.

Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij een dergelijk aantal woningen echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking kan in relatie tot het voorliggende plan (de bouw van 8 woningen) dan ook achterwege blijven. Wel kan opgemerkt worden dat de bouw van de woningen in overeenstemming is met de lokale volkshuisvestingsopgave.

Bovendien heeft het project betrekking op een locatie in bestaand stedelijk gebied die door de herontwikkeling optimaal wordt ingericht. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor nieuwe ontwikkelingen.



## 4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es', ook wel het moederplan genoemd.

### 4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het perceel Notenlaan 79A te Sleeuwijk van toepassing is (aangeduid met 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2') en waarmee de voormalige bedrijfsgronden gewijzigd kunnen worden naar woningbouw, is opgenomen in artikel 3.7.2 van het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es'. Dit artikel luidt als volgt:

#### Wro-zone - wijzigingsgebied – 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied - 2' de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. binnen het wijzigingsgebied zijn maximaal 8 grondgebonden woningen toegestaan zijnde vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen, met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en terreinen, als ook wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de planregels van artikel 8 (Woongebied) zijn overeenkomstig van toepassing;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad.

### 4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

#### Ad a.

Voor het plangebied (een voormalig bedrijfsperceel aan de Notenlaan 79A te Sleeuwijk) is een plan ontwikkeld dat ruimte biedt aan maximaal 8 grondgebonden woningen; 2 twee-onder-een-kapwoningen en 4 rijwoningen. Op het erf bij de woningen is bovendien ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, zoals een garage of (vrijstaande) schuur.

De woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg op de Esdoornlaan. Bovendien wordt er ruimte gereserveerd voor de aanleg van (voldoende) parkeerplaatsen.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

In de regels behorend bij dit wijzigingsplan zijn de regels van de bestemming 'Woongebied' uit het moederplan overeenkomstig van toepassing verklaard. Omdat deze regels met het oog op de ontwikkelingsgerichtheid veel flexibiliteit qua bebouwingsmogelijkheden bieden en er nu sprake is van een uitgewerkt bouwplan, is besloten om voor de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen een bouwvlak op te nemen op de verbeelding. Ook is aanvullend een maatvoeringssymbool voor het maximum aantal te bouwen wooneenheden op de verbeelding aangeduid. Door aanvullend in de regels te bepalen dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan is aangeduid, wordt de situering en het maximum aantal wooneenheden ook vastgelegd. Dit biedt meer rechtszekerheid voor omwonenden en garandeert de realisatie van de beoogde stedenbouwkundige opzet.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn verschillende milieuhygiënische aspecten beschouwd. Voor een aantal van deze aspecten is ook specifiek onderzoek uitgevoerd, zoals onderzoek naar de bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het onderhavige wijzigingsplan.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

In paragraaf 5.3 'Bedrijven en milieuzonering' van deze plantoelichting is beoordeeld of de beoogde 8 grondgebonden woningen een belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Hieruit blijkt dat de bestaande bedrijvigheid niet in hun bedrijfsvoering wordt belemmerd en binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder heeft de voorliggende bestemmingswijziging (van 'Bedrijf' naar 'Woongebied') een positieve invloed op de omgeving. Een voormalige bedrijfslocatie wordt omgevormd naar een woongebied, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt en milieuhinder voor omwonenden afneemt. Ook sluit het plan in functioneel opzicht goed aan bij de omgeving en wordt er voldoende afstand aangehouden tussen de bestaande woningen in de omgeving en de nieuwe woningen. Kortom, de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

Zoals in paragraaf 2.2.1 van deze toelichting benoemd wordt met voorliggend plan invulling gegeven aan een inbreidingslocatie tussen de bestaande woningen aan de Notenlaan en de Schoolstraat enerzijds, en het nieuw te

bouwen zorgcomplex en de 11 nieuwe rijwoningen aan de Esdoornlaan anderzijds. De nieuwe woningen sluiten daarbij zowel qua functie alsook wat betreft (bouw)hoogte en afstand tot de omliggende bestaande woningen aan bij de omgeving.

Verder worden de woningen via een centrale ontsluitingsweg in noordelijke richting op de Esdoornlaan ontsloten. De bestaande ontsluitingsweg in westelijke richting, aansluitend op de Notenlaan, is vooral voor langzaam verkeer bedoeld en uitsluitend in geval van calamiteiten door gemotoriseerd verkeer te gebruiken. Zie in dit kader ook paragraaf 2.2.2 van deze plandoelichting. In deze paragraaf is ook ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan, de afwikkeling van het verkeer en de parkeersituatie. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Ook aan deze laatste wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

### **4.3 Conclusie**

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in artikel 3.7.2 van het moederplan.

## 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk komen deze aspecten aan de orde.

Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met de beoogde planontwikkeling in het plangebied: de realisering van 8 grondgebieden woningen op een inbreidingslocatie tussen de Notenlaan en Esdoornlaan in de kern Sleeuwijk.

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 *Wettelijk kader*

In het kader van een ruimtelijk plan (zoals een wijzigingsplan) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Indien de grond niet geschikt is kan tot sanering worden overgegaan.

#### 5.1.2 *Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Specifiek voor het plangebied zijn in het (recente) verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Om vast te stellen of de gronden geschikt zijn voor het toekomstige gebruik (woningbouw) is door adviesbureau BMA Milieu B.V. een actualiserend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: NEN-NO.2016.0299, d.d. 15 maart 2017). Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

#### Resultaten (actualiserend) verkennend en nader bodemonderzoek

De kwaliteit van de grond, onder de puinfundering / gebroken puinlaag, en het grondwater is op basis van eerdere bodemonderzoeken uit 2005 geactualiseerd.

Geconcludeerd wordt dat een deel van de grond verontreinigd is met minerale olie. Het betreft verontreinigde grond met een omvang van in totaal 75 m<sup>3</sup>, waarvan circa 14 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd is. De totale omvang van de verontreiniging in het grondwater (inclusief gehalten boven de streefwaarde) bedraagt 208 m<sup>3</sup>. Hiervan is circa 15 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. In het kader van de Wet Bodembescherming is echter geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

#### Nader asbestonderzoek

Door BMA Milieu B.V. is op basis van het aantreffen van asbestverdachte plaatmaterialen en het asbest verdachte funderingsmateriaal binnen het projectgebied een nader bodemonderzoek naar asbest (kenmerk: VOA.2016.0299, d.d. 14 maart 2017) verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de

zintuiglijk waargenomen asbestverdachte materialen zich beperken tot het maaiveld. In de grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Verder is geconcludeerd dat de asbestverdachte verzamelmonsters, afkomstig van het maaiveld, analytisch asbest bevatten. De interventiewaarde (en het criterium voor nader onderzoek) wordt echter niet overschreden. In het kader van de Wet bodembescherming is geen sprake van een asbestverontreiniging.

#### Bodemsanering

Naar aanleiding van de resultaten van de bovengenoemde onderzoeken is voor de gronden aan de Notenlaan 79A te Sleenwijk een saneringsplan opgesteld. BMA Milieu B.V. heeft in dit kader een plan van aanpak opgesteld en vervolgens de bodemsanering begeleid.

De saneringswerkzaamheden hebben inmiddels plaatsgevonden. De verontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater is daarbij volledig verwijderd. Ook het asbest verdacht plaatmateriaal is afgevoerd.

De uitgangspunten van de saneringswerkzaamheden, de uitvoering van de bodemsanering, de milieukundige aspecten en de evaluatie van de sanering, zijn gerapporteerd<sup>1</sup>. Volledigheidshalve is deze rapportage als bijlage 1 bij deze plandoelichting opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat er geen gebruiksbepalingen (meer) gelden.

#### **5.1.3 Conclusie**

Naar aanleiding van de uitgevoerde en afgeronde bodemsanering staat het aspect bodem niet in de weg aan de beoogde woningbouwontwikkeling.

## **5.2 Geluid**

### **5.2.1 Wettelijk kader**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen met geluidgevoelige bestemmingen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit wijzigingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezonde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

#### Wegverkeerslawaai

##### *Geluidzones*

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

---

<sup>1</sup> BMA Milieu B.V., 'Evaluatie sanering Notenlaan 79A Sleenwijk', 14 juni 2017

### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### **5.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de realisatie van maximaal 8 nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als een geluidgevoelig object.

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wgh. Alle wegen in de omgeving van het plangebied, waaronder de Esdoornlaan en Notenlaan, hebben namelijk een maximumsnelheid van 30 km/uur en derhalve conform de Wgh geen geluidzone. De Wgh is derhalve niet van toepassing op deze wegen.

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Als onderdeel van het aangrenzende bestemmingsplan voor de realisatie van een kleinschalige zorgvoorziening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>, waarin de geluidsbelastingen van wegverkeer over de Esdoornlaan en Notenlaan zijn berekend en beschouwd.

In deze notitie wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting afkomstig van de Notenlaan op de gevel van het nieuwe gebouw van de zorgvoorziening 41 dB bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

De geluidsbelasting afkomstig van de Esdoornlaan bedraagt 56 dB op de gevel van dit gebouw. Hoewel daarmee de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Reden is dat de zorgvoorziening tevens beschikt over geluidsluwe gevels. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het plan, bezien vanuit het aspect geluid.

Een dergelijke conclusie kan ook zonder meer voor het voorliggende plan getrokken worden, vooral ook omdat de woningen op een grotere afstand van zowel de Notenlaan alsook de Esdoornlaan gebouwd worden. Bovendien wordt aangenomen dat de geluidsbelasting afkomstig van de Esdoornlaan op de gevels van de nieuwe woningen sowieso lager liggen, in vergelijking met de bovengenoemde notitie, aangezien er sprake is van afschermd werking van de zorgvoorziening en de nieuw te bouwen rijenwoningen direct ten zuiden van de Esdoornlaan.

---

<sup>2</sup> *Alcedo bv, Notitie: 'Nieuwbouw zorgvoorziening aan de Esdoornlaan Sleeuwijk – Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawai', 21 april 2017*



### 5.2.3 Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) staat de beoogde ontwikkeling van de voorgenomen bouw van 8 grondgebonden woningen niet in de weg.

## 5.3 Bedrijven en milieuzonering

### 5.3.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid (in de omgeving).

Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De meest voorkomende categorieën worden weergegeven in tabel 2.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500m

Tabel 1: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en buitengebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden

met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

### **5.3.2 Relatie met het plangebied**

Het plangebied is gelegen in een gebied waar maatschappelijke voorzieningen en wonen op korte afstand van elkaar voorkomen. Ook is er in het gebied een aantal dienstverlenende en kantoorfuncties aanwezig. In de motivering van de planprocedure voor het aangrenzende en nieuw te bouwen zorgcomplex aan de Esdoornlaan is aangegeven dat in dit deel van de kern Sleeuwijk bewust functiemenging wordt nagestreefd. Om die reden is bij het bepalen van de milieuzonering voor het zorgcomplex uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling). In de verantwoording van de milieuzonering voor het plangebied in het voorliggende wijzigingsplan wordt daarbij aangesloten.

#### Invloed omgeving op plangebied

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 8 grondgebonden woningen. Dit is aan te merken als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied is geen (zware) bedrijvigheid aanwezig. In de directe omgeving komen wel maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening voor. Deze functies worden tot categorie A of B gerekend. Bij de uitvoering van hun activiteiten leveren deze functies geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen, aangezien de nieuwe woningen niet-aanpandig aan de genoemde functies worden gerealiseerd. De 8 woningen worden immers als 2 twee-onder-een-kapwoningen en 4 rijwoningen uitgevoerd, en daarmee bouwkundig afgescheiden van de niet-woonfuncties.

#### Invloed plangebied op omgeving

Binnen het plangebied is op grond van de bestemming 'Woongebied' een achttal nieuwe grondgebonden woningen toegestaan. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Voor de maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies in de omgeving van het plangebied, levert de ontwikkeling van de nieuwe woningen ook geen beperkingen in de bedrijfsvoering op. Dit omdat de woningen niet-aanpandig aan de genoemde functies worden gerealiseerd.

### **5.3.3 Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Er kan immers een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gegarandeerd

en in de omgeving aanwezige niet-woonfuncties ('bedrijvigheid') worden niet in hun belangen geschaad.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 *Beleid en regelgeving*

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

#### Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

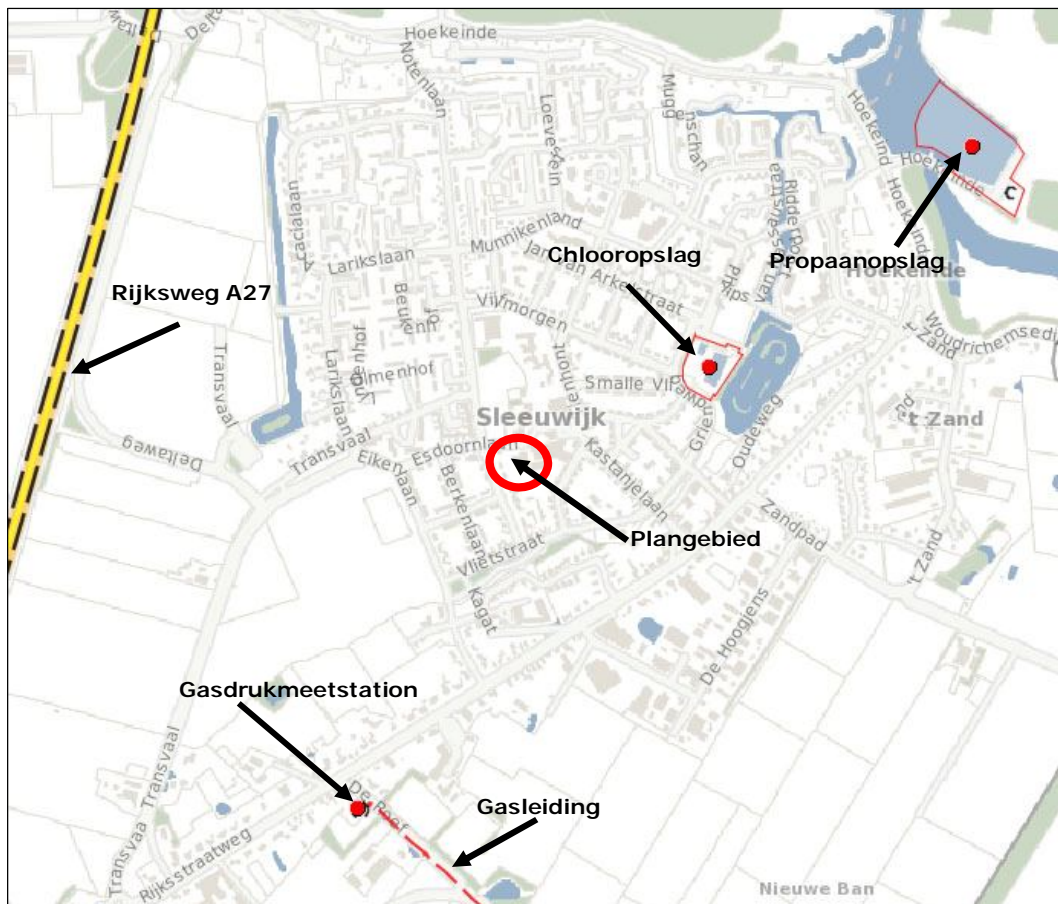
#### Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017

De gemeente Werkendam heeft in samenwerking met de gemeenten Aalburg en Woudrichem een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld, die op 19 december 2017 door de raad is vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en

vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.

#### 5.4.2 Externe veiligheid in relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Op enige afstand van het plangebied zijn een Gasdrukregel- en meetstation (GOS), een propaanopslag en een zwembad (chlooropslag) gelegen die worden aangemerkt als risicovolle inrichting. De afstand van het plangebied tot deze inrichtingen is echter dusdanig groot (minimaal > 350 meter) dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze inrichtingen.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water

aanwezig. De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft de rijksweg A27, op ruim 800 meter afstand.

Ingevolge de regeling Basisnet heeft het deel van de A27 tussen afrit Avelingen en knooppunt Hooipolder een veiligheidszone (de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar) van 12 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Het invloedsgebied voor het groepsrisico wordt bepaald door de stof GF3 en bedraagt op grond van de 'Handleiding Risicoanalyse Transport' 355 meter aan weerszijden van de weg. Tot slot kent de A27 een Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rechter rand van de rechter rijstrook. Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidszone, het invloedsgebied en het PAG van de A27.

### Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 700 meter afstand ligt langs De Roef een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie met een werkdruk van 40 Bar en een diameter van 6,61 inch. Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geldt voor gasleidingen met een druk van 40 Bar een plaatsgebonden risicocontour van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Het plangebied is dus niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de leiding. Op grond van de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017' bedraagt het invloedsgebied van de leiding 70 meter. Het plangebied ligt derhalve niet in het invloedsgebied van de leiding.

### Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2018

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies (d.d. 8 december 2017, referentie U.018861) opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft een standaard verantwoording groepsrisico ontwikkeld aansluitend aan het standaard advies van de Veiligheidsregio.

Aangezien het plangebied op meer dan 750 meter afstand van een niet-categorale Bevi-inrichting en op meer dan 200 meter afstand van een categorale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding gelegen is, valt het plan onder de werking van het standaardadvies. Dit blijkt ook uit de bijgaande figuur.

#### **5.4.3 Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.



Legenda

- 30 meter zone (vanaf categoriale installaties, buisleidingen & transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties en transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

*Figuur 10 Zone indeling standaard standaardadvies veiligheidsregio (bron: Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017)*

## 5.5 Luchtkwaliteit

### 5.5.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

### 5.5.2 *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

In voorliggend plan wordt de bouw van maximaal 8 nieuwe woningen planologisch mogelijk gemaakt. Het project valt daarmee binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling niet in betekende mate'. Een toetsing aan de grenswaarden kan derhalve achterwege blijven.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM blijkt dat de



achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2016 ter hoogte van het plangebied rond de 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ligt en voor fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) rond de 19  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie  $\text{PM}_{2,5}$  kan het volgende opgemerkt worden.  $\text{PM}_{2,5}$  maakt deel uit van de bijdrage  $\text{PM}_{10}$ . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10  $\mu\text{m}$  of kleiner.

Aangezien de bijdrage  $\text{PM}_{10}$  lager is dan 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , is de bijdrage  $\text{PM}_{2,5}$  dat ook. De huidige achtergrondconcentratie (2016)  $\text{PM}_{2,5}$  bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 11  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (bron: GCN kaarten RIVM).

Derhalve zal de beoogde woningbouwontwikkeling niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor  $\text{PM}_{2,5}$  (25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### **5.5.3 Conclusie**

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

## **5.6 Ecologie**

### **5.6.1 Beleid en regelgeving**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

##### *Natuurnetwerk Brabant*

Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB en heeft dit in de Verordening Ruimte vastgelegd.

### Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

### **5.6.2 Ecologie in relatie met het plangebied**

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet natuurbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de gebieden Biesbosch en het deelgebied Loevestein van het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem. Beide gebieden liggen op ruim 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan (de realisatie van 8 woningen), de ligging van het plangebied midden in het bestaand stedelijk gebied van de kern Sleeuwijk en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied veel bestaande bebouwing aanwezig is, worden er geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

##### *Natuurnetwerk Brabant*

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het NNB behoort betreft gronden nabij de rivier de Merwede op circa 850 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Gezien deze afstand zullen de ecologische waarden en kenmerken van dit NNB-gebied door het plan niet worden aangetast.

### Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijk gebied van de kern Sleeuwijk en is jarenlang in gebruik geweest door een aannemingsbedrijf. De voormalige bedrijfsopstallen zijn gesloopt en het terrein is in juni 2017 gesaneerd. Vervolgens is het perceel ingezaaid met gras, dat thans met regelmaat gemaaid wordt. Voor de realisatie van de woningen worden er geen

bomen gekapt, geen bosschages verwijderd en geen wateren gedempt. Gelet op al deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn en door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

### **5.6.3 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **5.7 Water**

### **5.7.1 Beleid en regelgeving**

De gemeente Werkendam is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in

een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

### **5.7.2 Relatie met het plangebied**

#### Huidig watersysteem

##### *Bestaande verharding*

Momenteel bestaat het plangebied uit een braakliggend stuk grond. Tot enkele jaren geleden was er in het plangebied een aannemingsbedrijf gevestigd. Het plangebied (ca. 3.270 m<sup>2</sup> groot) was voor een groot deel verhard met bebouwing (ca. 400 m<sup>2</sup>) en terreinverharding (ca. 1.650 m<sup>2</sup>).

##### *Bodem*

De bodem in het plangebied bestaat blijkens het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) tot ca. 0,5 m-mv overwegend uit matig grof, zwak siltig zand met een plaatselijke kleilaag. Daaronder bestaat de bodem vooral uit een klei.

##### *Grondwater*

Tijdens het bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) lag de grondwaterstand gemiddeld op circa 0,30 m-mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

##### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater bevindt zich op ca. 100 meter ten zuiden van het plangebied en betreft de Bijtelskil. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gelegen.

##### *Riolering*

In de directe omgeving van het plangebied is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig, onder meer ten behoeve van de direct nabij het plangebied gelegen woningen.

#### Toekomstig watersysteem

##### *Keuze watersysteem en watercompensatie*

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Het voorliggende plan gaat uit van de bouw van acht nieuwe woningen: 2 twee-onder-een-kapwoningen en 4 rijwoningen. De twee-onder-een-kapwoningen hebben een beukmaat (breedte) van ca. 6,5 meter en zijn ongeveer 11 meter diep. De rijwoningen zijn ongeveer 5,5 meter breed en ca. 10 meter diep. De grondoppervlakte van deze woningen (de hoofdgebouwen) bedraagt daarmee in totaal ca. 505 m<sup>2</sup>. Bovendien zijn er bij de woningen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, zoals een garage of (vrijstaande) schuur. De bouwregels hiervoor zijn afgestemd op regeling uit

het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es'. Dit betekent dat de gezamenlijke oppervlakte hiervan per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte aan bijgebouwen in het plangebied komt daarmee op 480 m<sup>2</sup>. Omdat er als onderdeel van de voormalige bedrijfsactiviteiten ca. 400 m<sup>2</sup> aan gebouwen aanwezig was, neemt het aantal vierkante meters aan gebouwen binnen het plangebied met ca. 585 m<sup>2</sup> toe. In bijgaande tabel 2 is dit in beeld gebracht.

Verder zal het gebied ook opnieuw worden ingericht in verband met de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen (openbaar terrein), evenals erfverharding (privé terrein). Voor wat betreft laatstgenoemde wordt uitgegaan van een verhardingsgraad van 30% van de tuinen van de woningen. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie neemt het totaal aantal vierkante meters verharding binnen het plangebied als onderdeel van de woningbouwontwikkeling met ruim 100 m<sup>2</sup> toe (zie tabel 2). Vanwege deze relatief beperkte toename aan verharding in stedelijk gebied is watercompensatie op grond van de geldende beleidsregels niet aan de orde.

<b>Functie</b>	<b>Bestaand (in m2)</b>	<b>Nieuw (in m2)</b>	<b>Saldo (in m2)</b>
Bebouwing	400	985	+ 585
- <i>Bedrijfsruimte</i>	400	-	
- <i>Woningen (hoofdgebouw)</i>	-	505	
- <i>Aan- uitbouwen en bijgebouwen</i>	-	480	
Verharding	1.650	1.175	- 475
- <i>erf bij bedrijf</i>	1.650		
- <i>ontsluitingsweg, parkeerplaatsen</i>	-	700	
- <i>erf bij woningen, 30% van 1.585 (3.270 – 700 – 985)</i>	-	475	
Totaal verharding	2.050	2.160	+ 110

*Tabel 2: Overzicht verharding (uitgesplitst in diverse functies) in zowel de 'bestaande situatie' (onderdeel van de voormalige bedrijfsactiviteiten) alsook na de beoogde woningbouwontwikkeling (nieuwe situatie) op het terrein Notenlaan 79A in Sleeuwijk*

### *Riolering*

Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal worden afgevoerd via het bestaande gemengde rioleringssysteem dat in de buurt aanwezig is. De nieuwe woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via het rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

### *Hemelwaterafvoer*

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woningen neerkomt, dient apart te worden ingezameld en moet zoveel mogelijk gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit geldt ook voor het hemelwater dat neerkomt op de verharding op het terrein. Het

hemelwater van de woningen en de verharding kan worden afgevoerd via het in het omliggende gebied aangelegde regenwaterriool, dat uitkomt op de watergang Bijtelskil. Direct noordelijk van het plangebied wordt een groenstrook aangelegd. Deze zal een enigszins verdiepte inrichting krijgen, zodat deze kan dienen als wadi, waarin hemelwater opgevangen kan worden. Deze wadi komt niet voort uit een waterbergingsbehoefte van het bouwplan, maar dient puur als extra buffer ten behoeve van extremen.

#### *Waterkering*

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

#### *Wateroverlast en verdroging*

Doordat de verharding in het plangebied per saldo nauwelijks toeneemt, en vanwege de afvoer van het hemelwater naar het regenwaterriool en uiteindelijk de Bijtelskil, wordt wateroverlast voorkomen. Om wateroverlast in de tuinen bij de aangrenzende woningen te voorkomen, wordt het maaiveld in het plangebied niet opgehoogd. Gezien de hoge grondwaterstand is verdroging in het gebied niet aan de orde.

#### *Waterkwaliteit*

Omdat het hemelwater rechtstreeks via het regenwaterriool wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater van de Bijtelskil, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

#### Watertoets

De gemeente Werkendam heeft het plan in het kader van de watertoets besproken met het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft positief geadviseerd over het plan.

### **5.7.3 Conclusie**

Ten aanzien van het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane woningbouwontwikkeling in het plangebied.

## **5.8 Archeologie**

### **5.8.1 Beleid en regelgeving**

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De uitkomsten hiervan dienen door het bevoegde gezag te worden meegenomen in de belangenafweging.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelde:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wamz. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting zal de Omgevingswet niet eerder dan 2021 in werking treden.

#### Gemeentelijk beleid

De Wamz heeft ertoe geleid dat de gemeente Werkendam 'eigen' archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit beleid bestaat uit de 'Nota Archeologie', de gemeentelijke Erfgoedverordening en de archeologische beleidskaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar binnen het bestemmingsplangebied welke archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte. In de bijbehorende legenda zijn de verschillende verwachtingszones en plaatsen met een archeologische waarde weergegeven, alsmede de verwachte diepteligging daarvan. Deze zones zijn beleidsmatig gecategoriseerd; aan elke waarde of verwachtingswaarde is een diepte- en oppervlakte ondergrens gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan een omgevingsvergunning worden verleend.

#### **5.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied**

Bijgaand is in figuur 11 ter hoogte van het plangebied een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Hieruit blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als een gebied met "middelhoge



Figuur 11: Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemeente Werkendam met ligging plangebied

archeologische verwachting" (categorie 3) en het noordelijk deel als een gebied met "lage archeologische verwachting" (categorie 4). Voor het gebied met een "middelhoge archeologische verwachting" geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 3 meter onder maaiveld én groter dan 100 m<sup>2</sup> er voortijdig archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Voor het gebied "lage archeologische verwachting" gelden geen nadere restricties / eisen gezien vanuit het aspect archeologie.

Omdat de grondwerkzaamheden voor de beoogde woningbouwontwikkeling niet dieper gaan dan 3 meter onder het maaiveld (de woningen hebben geen kelders) hoeft er ten behoeve van de woningbouw geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

### **5.8.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan.

## **5.9 Cultuurhistorie**

### **5.9.1 Beleid en regelgeving**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen,

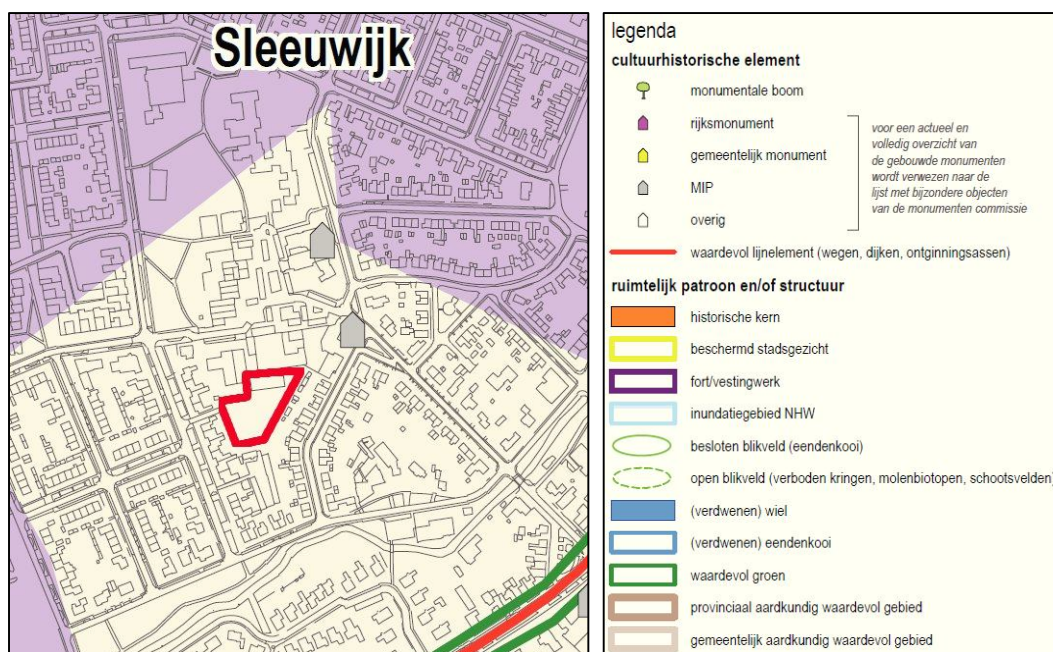


bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

In het verlengde van de in paragraaf 5.8 genoemde gemeentelijke archeologische beleidskaart en Erfgoedverordening is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen. Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.

### 5.9.2 Cultuurhistorie in relatie met het plangebied

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistorische beleidsadvieskaart zijn er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, waardevolle lijnelementen of waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische beleidsadvieskaart Gemeente Werkendam met ligging plangebied

### 5.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 5.10.1 Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve

van een nieuw ruimtelijk besluit dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

#### **5.10.2 Relatie met het plangebied**

Het onderhavige initiatief voorziet in het realiseren van maximaal 8 grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie tussen de Notenlaan en Esdoornlaan in de kern Sleeuwijk, waar voorheen een aannemingsbedrijf gevestigd was.

Gelet op de kenmerken van dit project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., 2000 of meer woningen), de plaats van het project (binnenstedelijk) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijving en afweging van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het wijzigingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Inleiding**

#### **6.1.1 Algemeen**

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die de realisatie van maximaal 8 grondgebonden woningen in het plangebied mogelijk maakt, zoals opgenomen in artikel 3.7.2 uit het moederplan. Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het perceel Notenlaan 79A te Sleeuwijk.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft onder meer een weergave van de beweegredenen en de onderzoeksresultaten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

#### **6.1.2 Digitaliseringvereisten**

Omdat het wijzigingsplan na 1 juli 2013 in procedure wordt gebracht en het moederplan al is opgesteld conform de destijds geldende RO-standaarden (SVBP2008), moet het wijzigingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld en gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012). Aangezien het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen van het moederplan, ook al is dit plan volgens de SVBP2008 opgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

### **6.2 Verbeelding**

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de opname van de bestemming 'Woongebied' op het perceel Notenlaan 79A te Sleeuwijk. Hiermee wordt de bouw van maximaal 8 grondgebonden woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. De hoofdgebouwen van de woningen kunnen alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden opgericht. Het maximaal aantal woningen en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn ook straten en paden,

parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan, waardoor ook de aanleg van de openbare ruimte in het gebied mogelijk is. Op de betreffende gronden vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan.

### 6.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de betreffende regels van het bestemmingsplan 'Transvaal Eikenlaan / De Es' van overeenkomstige toepassing. De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn (net als het moederplan) afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het moederplan, waarbij voor de overige begrippen verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Hier wordt verwezen naar de regels voor 'Woongebied' die in (artikel 8 van) het moederplan zijn opgenomen. Deze zijn één op één van toepassing. Daarnaast worden deze ten behoeve van de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen in het plangebied aangevuld met twee regels:

- Eén regel die verwijst naar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' die op de verbeelding is aangeduid. Hiermee wordt gewaarborgd dat maximaal 8 woningen in het plangebied kunnen worden opgericht.
- Eén regel die verwijst naar het bouwvlak dat op de verbeelding is aangeduid. Hiermee wordt bepaald dat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Zo is de positie van de woningen en daarmee de stedenbouwkundige opzet vastgelegd.

In hoofdstuk 3 zijn onder meer algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelregel opgenomen. Dit omdat het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in ieder bestemmingsplan, waaronder ook wijzigingsplannen, een anti-dubbeltelregel moet worden opgenomen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. De regeling voor het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is vermeld hoe de regels van het onderhavige wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het onderhavige wijzigingsplan maakt de bouw van maximaal 8 nieuwe grondgebonden woningen planologisch mogelijk op een inbreidingslocatie tussen de Notenlaan en Esdoornlaan in de kern Sleeuwijk. Het betreft een voormalig bedrijfsperceel aan de Notenlaan 79A.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten die verbonden zijn aan het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente kosten voor de ontwikkeling kan verhalen op de initiatiefnemer. Hierdoor is het niet nodig om bij de vaststelling van dit wijzigingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is immers anderszins verzekerd.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 *Inspraak*

Op dinsdagavond 24 oktober 2017 heeft de initiatiefnemer van het bouwplan in een vergaderruimte van de Ontmoetingskerk in Sleeuwijk zijn plannen gepresenteerd aan de omwonenden.

Hierbij waren ook de architect van het bouwplan en vertegenwoordigers van de gemeente Werkendam aanwezig. De aanwezigen konden vragen stellen en hun op- en aanmerkingen meegeven aan de initiatiefnemer voor de verdere uitwerking. De gemaakte vragen en opmerkingen zijn opgenomen in een aparte 'Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de vragen en opmerkingen wordt derhalve verwezen naar deze nota. De informatiebijeenkomst had het karakter van een inspraakavond.

#### 7.2.2 *Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro*

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de

ruimtelijke ordening. In totaal hebben 4 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

### **7.2.3 Zienswijzen ontwerpplan**

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren brengen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf vrijdag 9 maart 2018 tot en met donderdag 19 april 2018 (zes weken) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende wijzigingsplan is daarom ongewijzigd door de het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam vastgesteld.