



Ruimte. Mensen. Toekomst.

TAM-omgevingsplan ontwikkeling Wind-
roos blok B
Gemeente Sliedrecht

colofon

projectnaam
**TAM-omgevingsplan ontwikkeling
Windroos blok B**

datum
18 maart 2026

projectnummer
P08467

Opdrachtgever
ABB Bouwgroep B.V.

Concept
5 september 2025

Ontwerp
12 november 2025

Vaststelling
12 mei 2026

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
MvDo

projectteam
TSc, TAu

bron kافت
Movares | BRO Adviseurs B.V.

review
HVI

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

Motivering

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Juridisch planologisch kader	7
1.3.1	Omgevingsplan Sliedrecht	7
1.3.2	Strijdigheden	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
3	Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving	12
3.1	Rijksbeleid en Rijksregels	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.3.1	Ladder Wonen	
3.1.3.2	Ladder commerciële voorzieningen	
3.1.4	Nationaal Water Programma	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	19
3.2.2	Zuid-Hollandse Omgevingsverordening	20
3.3	Regionaal beleid	23
3.3.1	Groeiagenda 2030 (2023)	23
3.3.2	Drechtsteden Verbindende Gebiedsstrategie – Een agenda voor 2040	24
3.3.3	Regionale Energiestrategie (RES) Drechtsteden 1.0	24
3.3.4	Woonvisie 2017-2031: Goed wonen in de Drechtsteden (2017)	24
3.3.5	Beleid Waterschap Rivierenland	25
3.4	Gemeentelijk beleid	26
3.4.1	Omgevingsvisie Sliedrecht 2021	26
3.4.2	Beeldkwaliteit	27
3.4.3	Economische visie Sliedrecht 2021	27
3.4.4	Verkeers- en Mobiliteitsplan Sliedrecht 2035 (VMP)	27
3.4.5	Water- en rioleringsprogramma Sliedrecht 2024 – 2028	28
3.4.6	Gemeentelijk geluidbeleid	29
4	Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving	31
4.1	Stedenbouw	31
4.2	Verkeer en parkeren	31
4.2.1	Verkeer	31
4.2.2	Parkeren	33
4.3	Bezonnig	35
4.4	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	36
4.5	Mer-plicht	36
4.5.1	Toetsingskader	36
4.5.2	Doorwerking projectgebied	38
4.6	Geluid – wegverkeer	38

4.6.1	Toetsingskader	38
4.6.2	Onderzoek	39
4.6.3	Conclusie	42
4.7	Luchtkwaliteit	42
4.7.1	Toetsingskader	42
4.7.2	Onderzoek	43
4.7.3	Conclusie	43
4.8	Activiteiten en milieuzonering	43
4.8.1	Toetsingskader	44
4.8.2	Onderzoek	44
4.8.3	Conclusie	46
4.9	Omgevingsveiligheid	46
4.9.1	Toetsingskader	46
4.9.2	Onderzoek	47
4.9.3	Conclusie	49
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	49
4.10.1	Toetsingskader	49
4.10.2	Onderzoek	50
4.10.3	Conclusie	51
4.11	Bodem	51
4.11.1	Toetsingskader	51
4.11.2	Onderzoek	52
4.11.3	Conclusie	53
4.12	Weging van het waterbelang	53
4.12.1	Toetsingskader	53
4.12.2	Onderzoek	53
4.12.3	Conclusie	55
4.13	Natuur en landschap	55
4.13.1	Toetsingskader	55
4.13.2	Onderzoek	56
4.13.3	Conclusie	58
4.14	Geur	58
4.14.1	Toetsingskader	58
4.14.2	Onderzoek	58
4.14.3	Conclusie	58
4.15	Kabels en leidingen	59
4.15.1	Toetsingskader	59
4.15.2	Onderzoek	59
4.15.3	Conclusie	59
4.16	Trilling	59
4.16.1	Toetsingskader	59
4.16.2	Onderzoek	60
4.16.3	Conclusie	61
4.17	Gezondheid	61
4.17.1	Toetsingskader	61
4.17.2	Onderzoek	61
4.17.3	Conclusie	62
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
5.1	Economische uitvoerbaarheid	63
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
5.2.1	Participatie	63
5.2.2	Vooroverleg	64
5.2.3	Procedure	64
6	Juridische planopzet	65
6.1	Algemene opzet	65

6.2 Toelichting op de regels 66

7 Belangenafweging en conclusie 67

7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 67

7.2 Conclusie 67

Separate bijlagen

Bijlage 1 Parkeerbalans

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Ladder wonen

Bijlage 4 Ladder commerciële voorzieningen

Bijlage 5 Aanmeldnotitie

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Luchtkwaliteit

Bijlage 8 Milieuzonering

Bijlage 9 Externe veiligheid

Bijlage 10 Vooronderzoek bodem

Bijlage 11 Watertoets

Bijlage 12 Stikstofonderzoek en ecologische voortoets

Bijlage 13 Participatieverslag

Bijlage 14 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan

Bijlage 15 Besluit aanvraag ontheffing soorten

Bijlage 16 Nader bodemonderzoek

Bijlage 17 Ontwerpbeschikking PM

Bijlage 18 Situatietekening PM

Bijlage 19 Gevelaanzichten PM

Bijlage 20 Nota beantwoording Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het braakliggende terrein, gelegen tussen de Christiaan Huygensstraat, de Professor Lorentzlaan en de Antoine van Leeuwenhoekstraat in Sliedrecht, te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Daarbij worden 55 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt circa 585 m² bruto vloeroppervlak (BVO) beschikbaar gesteld voor commerciële functies in de plint. Ook wordt voorzien in parkeergelegenheid.

Op grond van het omgevingsplan van de gemeente Sliedrecht geldt ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Woongebied 2016' (vastgesteld op 26 januari 2016). Voor het projectgebied zijn bestemmingen 'Wonen-1', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' van toepassing. Binnen de regels van het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling van een appartementencomplex met commerciële ruimte niet mogelijk. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO. Voorliggend document voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het projectgebied.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Christiaan Huygensstraat, Professor Lorentzlaan en de Antonie van Leeuwenhoekstraat. In figuur 1.1 is de globale ligging van het projectgebied aangeduid en de begrenzing weergegeven. Het projectgebied staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Sliedrecht, sectie I, nummers 8317, 5177 en 7031. Tevens maken gedeelten van het openbaar gebied deel uit van het projectgebied. De locatie bevindt zich in de bebouwde kom van Sliedrecht. Een gedetailleerde omschrijving van de ligging, begrenzing en de omgeving van het projectgebied volgt in hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie'.

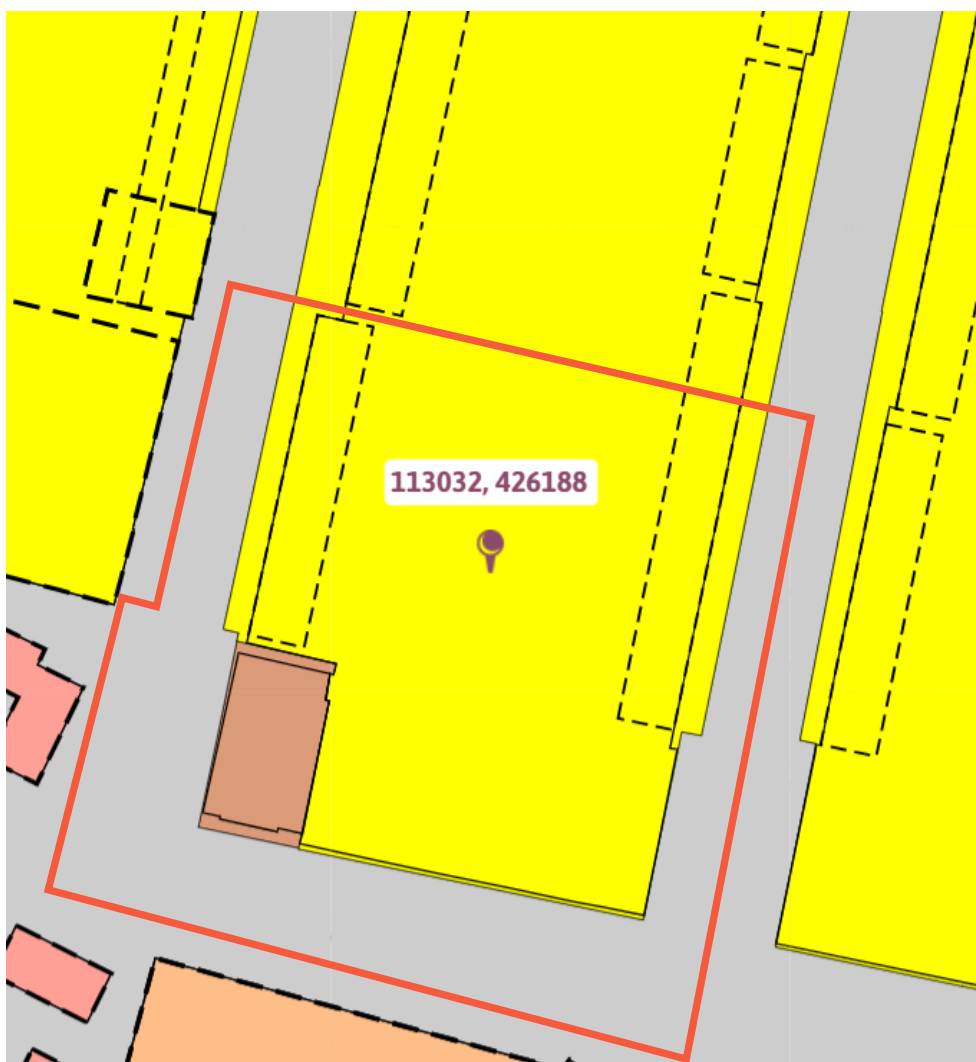


Figuur 1.1 Globale ligging en begrenzing projectgebied

1.3 Juridisch planologisch kader

1.3.1 Omgevingsplan Sliedrecht

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle bestemmingsplannen van rechtswege als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (artikel 22.1, onder a, Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1, Invoeringswet). Voor het plangebied geldt daarmee ook het bestemmingsplan Woongebied 2016, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Sliedrecht. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 14 oktober 2025 een wijziging van het omgevingsplan vastgesteld voor dit gebied. Deze wijziging is nog niet bekendgemaakt en overlapt gedeeltelijk met de onderhavige procedure. Zodra de wijziging in werking treedt, vormt deze het formele planologisch-juridische kader. Vanwege de overlap is het project zowel getoetst aan, het tijdelijk omgevingsplan (Woongebied 2016) als aan de wijziging van 14 oktober 2025. Het ruimtelijk kader op basis van het tijdelijke omgevingsplan betreft de bestemmingen Wonen-1, Maatschappelijk en Verkeer (zie figuur 1.2). Binnen Wonen-1 en Maatschappelijk zijn bouwvlakken opgenomen. In de wijziging van 14 oktober 2025 is het plangebied aangewezen voor de activiteiten Wonen, Maatschappelijk en Verkeer. Voor de eerste twee functies is ook een bouwvlak opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Sliedrecht

1.3.2 Strijdigheden

Het initiatief om een appartementencomplex te realiseren met commerciële ruimte op de begane grond is in strijd met de geldende regels voor de locatie. De voorgenomen nieuwbouw past qua omvang, maatvoering en functies niet binnen de bestemmingen Wonen-1, Maatschappelijk en Verkeer en de bouwvlakken zoals opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De ontwikkeling past ook niet binnen de wijziging van 14 oktober 2025, omdat detailhandel niet is toegestaan, de woonfunctie wordt vergroot en het gebouw hoger is dan volgens de bouwregels is toegestaan.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal het omgevingsplan van de gemeente Sliedrecht worden gewijzigd.

Dit zal worden gedaan door middels van de Tijdelijke alternatieve Maatregel (TAM) waardoor het mogelijk is om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen. Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden technisch niet geïntegreerd in het omgevingsplan. De TAM-IMRO biedt dus de mogelijkheid om de huidige IMRO-standaard te gebruiken voor planvorming onder vigeur van de Omgevingswet. De tijdelijke alternatieve maatregel is eenmalig met een extra jaar verlengd, tot en met 31 december 2025. Een ontwerp wijziging van het omgevingsplan die uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, kan worden afgemaakt met de TAM. TAM omgevingsplannen moeten voor 1 januari 2032 worden omgezet naar STOP/TPOD. Dit betreft wetgeving over de overgangstermijnen, maar zal in het Besluit elektronische publicaties worden verduidelijkt. Het omzetten is nodig om uiteindelijk tot 1 digitale geconsolideerde regeling te komen.

Voorliggend document voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het projectgebied.

1.4 Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding (inclusief bijlagen). De onderhavige motivering dient als onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie en het project nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op nationaal, regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische planopzet. Afgesloten wordt met een belangenafweging en conclusie in hoofdstuk 7.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen Sliedrecht in de woonwijk 'Oostwijk'. Dit is een woonwijk uit de jaren '60 van de 20^e eeuw. De wijk kent voornamelijk bebouwing in de vorm van rijtjeswoningen. De hoofdontsluiting van de wijk vindt plaats via de Rembrandtlaan en de Thorbeckelaan, twee belangrijke verkeersaders binnen Sliedrecht. Ten zuidwesten van het projectgebied is het Burgemeester Winklerplein gelegen. De winkelvoorzieningen op het Burgemeester Winklerplein en de winkelondersteunende functies maken onderdeel uit van een cluster van voorzieningen in een wijk uit de jaren '60. Het Burgemeester Winklerplein functioneert hoofdzakelijk als boodschappencentrum, waarbij het winkelaanbod vooral deel uitmaakt van de branchegroep dagelijkse artikelen. Het dagelijkse aanbod wordt aangevuld met diverse winkels in de niet-dagelijkse sector. Er zijn ook enkele winkelondersteunende functies aanwezig, zoals horeca, dienstverlening en een apotheek.

Het winkelcentrum aan het Burgemeester Winklerplein is verouderd. De uitstraling is niet meer van deze tijd en het gebied is toe aan een kwaliteitsimpuls. Daarom is in de afgelopen jaren gewerkt aan een complete herontwikkeling van het plein.

Het projectgebied betreft een braakliggend terrein aan de Christiaan Huygensstraat en Antonie van Leeuwenhoekstraat. De voormalige woningen zijn inmiddels gesloopt. Figuur 2.1 toont het projectgebied in de huidige situatie.



Figuur 2.1 Projectgebied huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

De gemeente wil het Burgemeester Winklerplein een grondige opknapbeurt geven. Met als uiteindelijk doel: het zorgen voor een winkelcentrum wat past bij de wensen en behoeften van ondernemers en inwoners. De opknapbeurt omvat een herontwikkeling met woonruimten, parkeervoorzieningen en winkels. Eén van de onderdelen van de herontwikkeling van het Burgemeester Winklerplein is de ontwikkeling van het gebouw blok B. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt de realisatie van blok B mogelijk gemaakt.

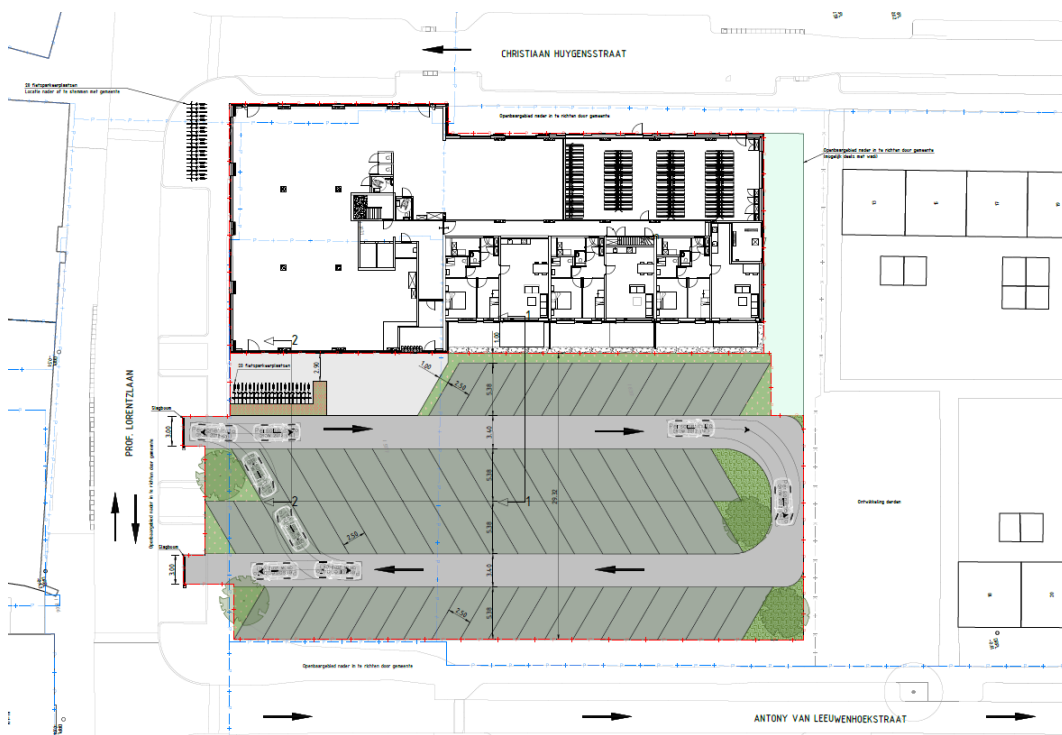
Ter plaatse van het projectgebied, gelegen aan de Christiaan Huygensstraat en Antonie van Leeuwenhoekstraat wordt een appartementencomplex gerealiseerd met in de plint tevens ruimte voor commerciële functies. In figuur 2.2 is een situatietekening opgenomen.

Het bouwplan omvat de ontwikkeling van 55 appartementen. Hiervan worden er 3 voorzien op de begane grond. Boven de plint worden gedeeltelijk 7 verdiepingen gerealiseerd (aan de zijde van de Professor Lorentzlaan). Richting het noorden neemt het aantal verdiepingen af tot 3 verdiepingen. Alle appartementen krijgen een eigen balkon of terras. De appartementen op de begane grond aan de achterzijde krijgen een tuin op maaiveld. Het betreffen 55 koopappartementen, waarvan 22 appartementen in het goedkope/middeldure segment vallen (begrensd door NHG) en 33 appartementen in de categorie duur.

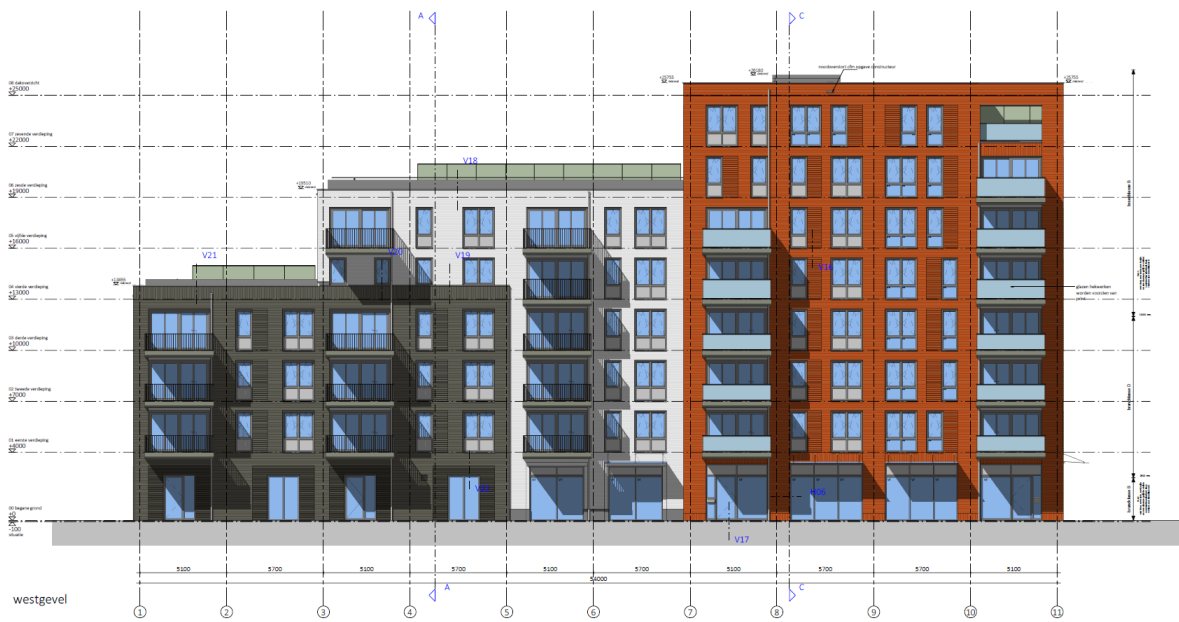
De commerciële ruimte bevindt zich in de plint en omvat in totaal maximaal 585 m² BVO. Voor de invulling wordt momenteel gedacht aan ca. 85 m² bvo aan detailhandel en ca. 500 m² bvo aan horeca, maar de definitieve invulling is nog niet bekend. Op de begane grond bevinden zich ook woningen met daarnaast een entreehal, een fietsenberging (voor de bewoners van de woningen) en technische ruimten.

Voor, achter en naast het complex worden parkeerplaatsen gerealiseerd die bedoeld zijn voor de bewoners en bezoekers van de woningen en bezoekers van de commerciële functies. Op de begane grond is in pandig een fietsenberging voorzien welke ruimte biedt aan 253 fietsen. Ook worden er buiten het pand 20 openbare fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Naast het trappenhuis zijn er 2 liften aanwezig.

In figuur 2.3 is een ontwerp van de westgevel van het appartementencomplex weergegeven. Het gebouw heeft op het hoogste punt een bouwhoogte van maximaal 26,5 meter. Het 'tussendeel' heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter en het lagere gedeelte van het pand is maximaal 14 meter hoog.



Figuur 2.2 Situatietekening toekomstige situatie



Figuur 2.3 Ontwerp van de westgevel

3 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied en het planvoornemen. Onderhavig plan is niet strijdig met nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Her realiseren van nieuwe woningen en commerciële voorzieningen past te-

vens binnen het nationale belang van het zorgdragen voor voldoende woningen. De realisatie van de woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorgdragen voor voldoende woningen. Binnen het plan wordt er breed aandacht geschonken aan ruimte voor klimaatadaptatie en duurzaamheid, zodoende dat het plan bijdraagt aan een de ontwikkeling van een sterk en gezond Sliedrecht. Het plan sluit daarmee aan bij enkele van de genoemde prioriteiten van het rijksbeleid.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Bij een wijziging van het omgevingsplan moeten de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en eventuele instructies, in acht worden genomen. Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Doorwerking projectgebied

In deze ruimtelijke motivering wordt in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van de instructieregels op de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten binnen het projectgebied. Hierbij wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk het omgevingsplan te wijzigen. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die

voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500 m² BVO aangehouden als ondergrens.

Daarnaast is een vereiste dat het moet gaan om een stedelijke ontwikkeling die nieuw is. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe beslag op de ruimte die met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging.

3.1.3.1 *Ladder Wonen*

Het programma voorziet in 55 koopappartementen in het middeldure- en dure segment. De appartementen bevinden zich op de begane grond en op de verdiepingen. De appartementen op de verdieping zijn bereikbaar per trap én lift. Ze beschikken over twee of drie slaapkamers. Elk appartement heeft een balkon of terras. Op de begane grond komen tevens commerciële ruimtes (hiervoor is een separate ladder opgesteld, zie paragraaf 3.1.3.2). Een specifieke doelgroep is er niet, maar de appartementen zijn geschikt voor ouderen (gelijkvloers met lift) en kleine gezinnen (ruime appartementen met twee of drie slaapkamers). Het planinitiatief ligt grofweg tussen het centrum van Sliedrecht en station Sliedrecht in en nabij winkelcentrum Burgemeester Winklerplein aan, met diverse winkels en andere voorzieningen.

Er is een laddertoets Wonen uitgevoerd. De volledige laddertoets is opgenomen als bijlage 3.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente.

- In lijn met provinciaal beleid vindt de woningbouw plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingespeeld op langzaam vervoer en openbaar vervoer, met de ligging nabij voorzieningen en het station.
- Het programma voldoet in beginsel niet aan de regionale streefopgave om twee derde van de woningen in een betaalbaar segment te realiseren. Het totale woningaanbod in Sliedrecht kent echter een goede balans, waarbij bovendien meer dan 30% het sociale segment betreft.
- Het project voldoet aan het streven naar hoogwaardig wonen nabij voorzieningen en wonen in een centrum stedelijk woonmilieu.
- Bovendien is er veel behoefte aan meergezins koopwoningen. De regio zet hier nadrukkelijk op in.
- Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat de wens is dat er voldoende nieuwbouw komt in het midden- en hoger segment om doorstroming te bevorderen. Dit planinitiatief met zowel middeldure al dure woningen voorziet hierin.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, binnen stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Conclusie: het initiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

De planlocatie heeft in het vigerende omgevingsplan de functies 'Wonen – 1' en 'Maatschappelijk'. Daarmee heeft de locatie een stedelijke functie. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen, waaronder 'Detailhandel', 'Gemengd – 1' en 'Horeca'. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is daarom niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: de gemeente Sliedrecht is het primaire verzorgingsgebied. Circa 44% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De regio Drechtsteden, waar gemeente Sliedrecht onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 26% van de verhuisbewegingen naar gemeente Sliedrecht is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio Drechtsteden. Beide verzorgingsgebieden zijn samen goed voor 70% van de verhuisbewegingen in gemeente Sliedrecht.

Kwantitatieve behoefte

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: de beoogde ontwikkeling van maximaal 55 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Sliedrecht en regio Drechtsteden neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe doordat huishoudens kleiner worden.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Sliedrecht is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 248 woningen, tegenover een behoefte van circa 800 woningen.
- Ook in de regio Drechtsteden is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 9.440 woningen extra, terwijl de harde plancapaciteit slechts circa 4.453 woningen bedraagt.
- Ook vanuit de woondeal Samenwerkende Regio's, blijkt een behoefte aan extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: het initiatief om 55 appartementen te realiseren in het middeldure en dure koopsegment, geschikt voor onder meer kleine gezinnen en ouderen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- In de gemeente Sliedrecht is een tekort aan zowel huur- als koopwoningen. Het tekort aan huurwoningen is weliswaar groter, maar ook aan koopwoningen is een tekort.
- Verder is er een tekort aan appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers.
- De gemeente Sliedrecht wil inzetten op doorstroming. Door middeldure en dure koopwoningen te realiseren, geschikt voor ouderen en kleine gezinnen, komen er goedkopere woningen vrij voor starters. Op die manier worden diverse doelgroepen bediend.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leeg-stands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 55 woningen in Sliedrecht onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

- De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen.
- Een gezonde woningmarkt heeft volgens het Planbureau voor de Leefomgeving bovendien circa 2% leegstand¹. De gemeente Sliedrecht en had in 2024 een woningleegstand van 2%.

Laddertoets

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functies 'Wonen – 1' en 'Maatschappelijk' en is daarmee onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

Bovenstaand zijn deze conclusies toegelicht.

3.1.3.2 Ladder commerciële voorzieningen

Naast het realiseren van 55 appartementen komt in de plint een commercieel programma van maximaal 585 m² bvo. Er kan detailhandel, horeca of commerciële dienstverlening komen. De indeling en de totale invulling van het metrage is nog niet bepaald. De toevoeging van het commerciële programma is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) wettelijk verplicht. Er is een toets aan de ladder uitgevoerd. De volledige laddertoets is opgenomen als bijlage 4.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling – jurisprudentie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo 500 m² bvo of groter is. Bij de afweging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het erom of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft en of de locatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt, aangewezen in de provinciale verordening.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Het plan met een maximum van 585 m² bvo aan commercieel programma, is een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar mogelijk wordt er uiteindelijk minder dan 500 m² bvo per losse functie of in totaal gerealiseerd, waardoor het plan uiteindelijk feitelijk niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling klasseert. De kans is namelijk aanwezig dat niet meer dan 500 m² aan één functie wordt ingevuld. In dat geval is de Ladder niet van toepassing en volstaat een 'lichtere toets' op een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL). Volledigheidshalve gaan we uit van het maximale programma en doorlopen we de Ladder.

Ruimtelijk verzorgingsgebied - jurisprudentie

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Een DPO moet worden uitgevoerd voor het juiste ruimtelijke verzorgingsgebied. Het beoogde commerciële programma zal vooral de eigen kern/gemeente verzorgen. Daarom hanteren we gemeente Sliedrecht als verzorgingsgebied.

Initiatief past in beleidskaders

De beleidstoets is formeel geen onderdeel van de Laddertoets. Gemeenten dienen initiatieven echter te toetsen aan beleidskaders. Bovendien kan uit beleid vaak ook de kwalitatieve behoefte van een ontwikkeling worden afgeleid.

- Het planinitiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden van de provinciale omgevingsverordening (voor detailhandel). Het plan voorziet in een beperkte toevoeging van planologische meters aan detailhandel, aansluitend aan het Burgemeester Winklerplein dat beleidsmatig een 'overig centrum' is. Een beperkte groei kan daar nodig zijn. Verder blijkt uit voorliggend onderzoek dat er geen onaanvaardbare leegstandseffecten te verwachten zijn. Het opvragen van advies van de Adviescommissie detailhandel is niet nodig, omdat het plan (585 m² bvo) ruim onder de grens van 2.000 m² blijft.
- Het plan sluit aan op de ambities van de gemeentelijke omgevingsvisie (vitaal houden detailhandel) en de economische visie: namelijk het Burgemeester Winklerplein versterken als boodschappencluster binnen centrum Sliedrecht.

De kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel volgt uit distributieplanologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied. Een eventueel gebrek aan kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) betekent overigens niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel, vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Er is een modelmatige dpo-benadering uitgevoerd voor de winkelsector dagelijkse artikelen en horeca. Voor de andere winkelsectoren (recreatief en doelgericht) zijn dergelijke benaderingen nietszeggend. Het zijn groepen waar een groot aantal totaal verschillende branches toe behoren. Mede daarom laten deze groepen zich ook lastig voorspellen in zo'n model. Ook voor commerciële diensten geldt dit en daarvoor zijn bovendien geen omzetkengetallen beschikbaar. Dit gezegd hebbende, blijkt uit de dpo-benadering voor zowel dagelijkse detailhandel als horeca dat er ruimte is voor een versterking van het winkelaanbod. Dat mag worden gezien als kwantitatieve behoefte. Genuanceerd wordt dat de distributieve uitbreidingsruimte niet maatgevend is, maar indicatief.

De kwalitatieve behoefte

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet in samenhang gezien worden. Ook voor de kwalitatieve

behoefte is een confrontatie tussen vraag en aanbod nodig. Daarbij dienen kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Denk hierbij aan locatie (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en in hoeverre het initiatief een eigen vraag (behoefte) creëert.

Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte:

- Het plan sluit aan op de trends en ontwikkelingen. Het Burgemeester Winklerplein wordt versterkt als boodschappencentrum en krijgt een upgrade (zowel qua uitstraling als programma). Er zijn in beginsel kansen voor een klein aanvullend commercieel programma. Het programma kan zowel worden ingevuld met detailhandel, dienstverlening als horeca. Dat biedt voldoende flexibiliteit om in te spelen op de dynamiek van dit type centra.
- Daarbij blijkt uit de vraag- en aanbodanalyse dat het totale voorzieningenapparaat van Sliedrecht (kern als centrum), achterblijft t.o.v. de referentie en dat met name voor wat betreft winkels in dagelijkse artikelen en horeca. Dat is een indicatie dat een passend niveau van voorzieningen nodig is.
- De beleidsmatig beoogde upgrade van het Burgemeester Winklerplein biedt kansen voor voorzieningen. Er komen marktcourante units van moderne omvang in een goed bereikbaar deel van het centrum. Te meer, als daar een extra supermarkt bijkomt, die meer bezoekers trekt en loop genereert in dit deel van het centrum.
- Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er verhoudingsgewijs weinig leegstand is in centrum Sliedrecht en meer specifiek het Burgemeester Winklerplein. Tezamen met het gemiddeld kleine aanbod is dat een indicatie dat er behoefte is aan voldoende marktcourante panden. Het plan voorziet daarin.
- Ook blijkt uit de leegstandsanalyse en de analyse van de onbenutte plancapaciteit dat er geen ontwikkelingen voorzien in de voorgaand beschreven marktcourante panden.

Effecten – jurisprudentie

Het plan mag niet tot zodanige leegstand leiden dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dus niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Het gaat om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten. Winkelplannen kunnen effecten hebben op andere winkels en zodoende op de voorzieningencentra. Van belang is dat het bij een toets aan de Ladder niet gaat om omzeteffecten. Het gaat erom of die omzeteffecten dusdanig groot zijn, dat er leegstand wordt verwacht en zo ja, of die leegstand ruimtelijk aanvaardbaar is.

Effectenanalyse

Ontwikkeling van nieuw commercieel programma aan winkels, horeca of dienstverlening, kan effect hebben op andere winkels en voorzieningen. In de ruimtelijke ordening gaat het echter niet om economische effecten op andere voorzieningen. Het gaat erom of die effecten dusdanig zijn dat er leegstand verwacht wordt en vervolgens of die leegstand ruimtelijk aanvaardbaar is vanuit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat (zie ook figuur 2, p.15 bijlage 4). Van onaanvaardbare leegstandseffecten zal geen sprake zijn. Hierbij is het volgende relevant:

- Het betreft een kleinschalig programma van maximaal circa 585 m² bvo (ofwel circa 460 m² wvo). Dat is een uitbreiding van circa 2% van het commercieel programma van centrum Sliedrecht.
 - Daarbij wordt voorzien in een verdeling van de functies (winkels, horeca, dienstverlening) al waarvoor naar gelang de meeste marktbehoefte voor is.
 - Gelet op de beschreven marktverhoudingen is het niet de verwachting dat de beperkte toevoeging van commercieel programma zal leiden tot dusdanige concurrentie dat er voorzieningen elders in het centrum zullen verdwijnen.

– Wel bestaat er altijd de kans dat er voorzieningen zullen verplaatsen naar de nieuwe marktcourante units. Ook als er voorzieningen vanuit elders in centrum Sliedrecht verplaatsen, kan dat eventueel leiden tot tijdelijke leegstand. Dat is ruimtelijk gezien niet erg en is reguliere marktdynamiek. In dat geval is sprake van versterking. Voorzieningen verhuizen omdat zij daar meer perspectief hebben. Per saldo voorziet het plan in de nodige upgrade van het Burgemeester Winklerplein.

3.1.4 Nationaal Water Programma

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben in 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaerwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022-2027 om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterprogramma richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Belangrijke punten uit het nationaal waterprogramma zijn:

- Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
- Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen.

Voor de relatie van het plan ten aanzien van water wordt verwezen naar paragraaf 4.12 en het onderzoek in de bijlagen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op d.d. 1 mei 2024 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

De provincie Zuid-Holland heeft met haar uitgebreide instrumentarium grote meerwaarde bij het oplossen van de maatschappelijke opgaven van vandaag en morgen. En met inbreng van kennis en creativiteit vanuit de samenleving kan nog meer worden bereikt. De kunst is het oplossend vermogen van de maatschappij te stimuleren en te benutten. Zuid-Holland biedt daarom ruimte en vertrouwen aan maatschappelijke initiatieven. Maar ruimte en vrijheid gedijen alleen binnen grenzen. Daarom werkt de provincie Zuid-Holland vanuit een aantal principes en kaders, voor haarzelf én haar partners, als waarborg voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De Provincie zet in op acht sturingsprincipes:

1. Opgavegericht
2. Provinciaal belang
3. Netwerkaanpak
4. Maatwerk
5. Uitgaan van passen Schaalniveau
6. Ruimte voor differentiatie
7. Lever meerwaarde
8. Effectief en betrouwbaar

Daarbij is leidend dat de provincie Zuid-Holland een aantrekkelijke provincie is om te wonen en te werken en dat onze leefomgeving gezond en veilig is. De ruimte is beperkt. Zuinig, duurzaam en efficiënt ruimtegebruik is daarom het uitgangspunt. Ze streven naar slim en meervoudig ruimtegebruik, door combineren en mengen van functies.

Doorwerking projectgebied

Met de beoogde ontwikkeling wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 55 appartementen voor verschillende doelgroepen. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de ambitie dat provincie Zuid-Holland een aantrekkelijke provincie is om te wonen en te werken en dat onze leefomgeving gezond en veilig is.

Een braakliggend terrein in het bestaand stedelijk gebied krijgt een nieuwe invulling, hiermee is er sprake van inbreiding. Door het combineren van appartementen met commerciële functies in de plint is er sprake van het mengen van functies.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen.

De ZHOV is in werking vanaf 1 januari 2024 gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De ZHOV is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV enkele keren gewijzigd en aangevuld (ook al voor de inwerkingtreding). Er zijn ook nu nog wijzigingen in procedure.

De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Zuid-Holland. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

In artikel 2.18 van de Omgevingswet zijn taken aan de provincie toegedeeld. In de omgevingsverordening Zuid-Holland is aan een deel van deze taken uitvoering of invulling gegeven. Hierbij gaat het om de volgende taken:

- de gebiedsgerichte coördinatie van de uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen;
- het houden van toezicht op het beheer van watersystemen voor zover dat is toegedeeld aan waterschappen;

- het voorkomen of beperken van geluid in stiltegebieden;
- het beschermen van de kwaliteit van het grondwater in grondwaterbeschermingsgebieden, in verband met de winning daarvan voor de bereiding van voor menselijke consumptie bestemd water;
- het beheer van watersystemen (waaronder vaarwegen) en het zwemwaterbeheer;
- het behoeden van de staat en werking van wegen in beheer bij de provincie voor nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die infrastructuur;
- op het gebied van natuur:
 - het behoud of herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
 - en de preventie en beheersing van de introductie en verspreiding van invasieve uitheemse soorten.

Een deel van deze taken wordt in de omgevingsverordening geregeld via instructieregels aan bestuursorganen en zijn te vinden in hoofdstuk 7 van de omgevingsverordening. Het Rijk legt, naast de algemene taaktoedeling, ook verplichte instructieregels op aan de provincie. Deze volgen uit artikel 2.27 van de Omgevingswet en hoofdstuk 7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aan deze verplichtingen, die vlogen uit de instructieregels van het Rijk, is voldaan door daarvoor regels op te nemen in de ZHOV.

Doorwerking projectgebied

Hierna worden de relevante artikelen uit de omgevingsverordening voor dit project beschreven en behandeld.

Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)

Een omgevingsplan houdt rekening met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag,*
- b. overstroming,*
- c. hitte,*
- d. droogte.*

In paragrafen 4.4 en 4.12 en ook de watertoets in de bijlage wordt hierop ingegaan. Bij het plan is voldoende rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast en de afwikkeling van hemelwater, zoals ook is vastgelegd in de planregels. Daarnaast wordt het openbare terrein zo min mogelijk verhard opgeleverd, wat hitte beperkt. Groen draagt bij aan het vasthouden van water, waarmee dus enerzijds wateroverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen en ook droogte. Er zijn in het plan hogere verdiepingen dus in het geval van overstromingen kan ook gevluht worden naar de hoger gelegen appartementen. Dit kan ook als vluchtplek voor de omgeving dienen. Voor meer informatie wordt verwezen naar eerdergenoemde paragrafen en de watertoets in de bijlagen.

Artikel 7.41aa (toekomstbestendig bouwen van woningen)

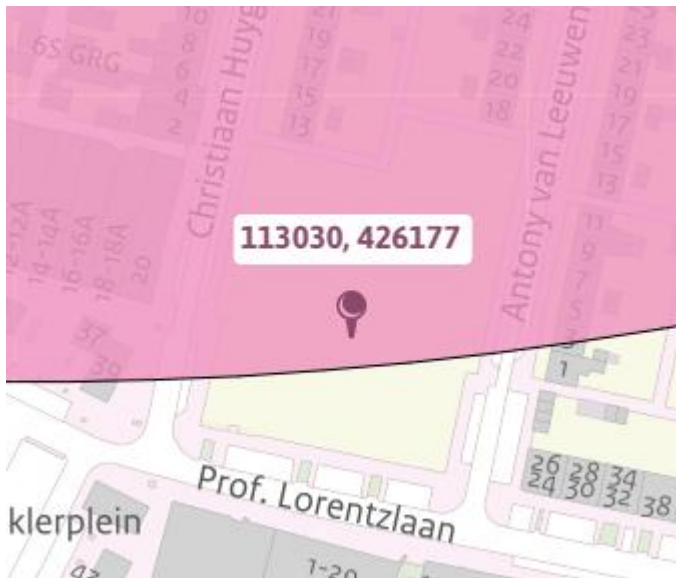
Een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt met een of meer gebouwen met een totaal vloeroppervlak van 1.000 m² of meer, moet de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrekken. Deze zijn mede afhankelijk van de functie van het gebouw en de samenhangende gebiedsontwikkeling.

In dit geval worden 55 woningen/appartementen ontwikkeld. Het betreffen woningen uit verschillende categorieën die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen waaronder senioren. De woningen zijn gelijkvloers en ook levensloopbestendig. De plattegrond van de woningen is aanpasbaar. Daarnaast is de invulling van de

commerciële functies flexibel. Het gebouw wordt duurzaam gebouwd. De verhardingstoename wordt daarnaast gecompenseerd, zoals ook eerder beschreven.

Artikel 7.45e Parkeernorm stationsomgevingen

1. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving als bedoeld in artikel 7.45d, hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld gebaseerd op het autobezit per woningtype of woonoppervlak.



Figuur 3.1 Uitsnede Stationsomgeving Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Artikel 7.5 Aanwijzing regionale wateren peilbesluit

1. Het waterschapsbestuur stelt één of meer peilbesluiten als bedoeld in artikel 2.41, eerste lid, van de Omgevingswet vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de peilbesluitgebieden waarvan de indicatieve geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.
2. Peilbesluiten moeten actueel zijn.

Deze gebiedsaanwijzingen vanuit de verordening hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt voldaan aan deze eisen zoals blijkt uit deze motivering en bijlagen.

Tevens worden in paragrafen 7.3.6a (Toekomstig bouwen en ontwikkelen), 7.3.7 (Ruimtelijke kwaliteit), 7.3.8 (Stedelijke ontwikkelingen) en 7.3.8a (Wonen) geen aandachtspunten beschreven waarmee dit plan in strijd is. Er is sprake van een duurzame nieuwe stedelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving wordt verbeterd/versterkt. Er is sprake van een passende functie op een passende plek, zoals mede blijkt uit de ladderonderbouwing en de aspecten uit hoofdstuk 4 van deze motivering. Ten aanzien van 7.3.8a Wonen en het aantal sociale huurwoningen kan gesteld worden dat hierover specifieke afspraken tussen de initiatiefnemer en gemeente zijn gemaakt. Dit blok is een deelproject van het Burgemeester Winklerplein. In artikel 7.47a lid 2 sub b en artikel 4.47b lid 2 sub b van de omgevingsverordening is daarnaast een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen voor een afwijkend aantal sociale huurwoningen indien dit is vastgelegd in een afgestemde regionale woningbouwprogrammering, mede vastgesteld door gedeputeerde staten, in het kader van de regionale behoefte. In dit geval is door gedeputeerde staten het regionaal woningbouwprogramma vastgesteld. In de regionale realisatie agenda wonen van de

samenwerkende regio's Alblasterwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche waard (<https://pzh.notubiz.nl/document/12759282/1>) staat dat de 30% geldt per gemeente en het betreft een in-groeimodel. Sliedrecht zit boven de 30% en in dit geval is een andere keuze gemaakt voor een meer gebalanceerde woningvoorraad. In totaal zal de gemeente niet onder de 30% uitkomen. Daarnaast staat de ontwikkeling van Blok B al enkele jaren opgenomen in de planmonitor die de gemeente Sliedrecht deelt met de regio, en die door de regio weer met de provincie wordt gedeeld.

Daarnaast is paragraaf 7.3.9 / artikel 7.48 (detailhandel) nog relevant.

Artikel 7.48 (detailhandel)

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in detailhandel in gebieden:
 - a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
2. De detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in bijlage IX, onder C, beschreven ontwikkelings- perspectief voor de daarin opgenomen te consolideren centra, te herpositioneren centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
 - b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
 - c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto-vloeroppervlakte in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte in de andere centra, is ook met het oog op de eisen a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Het plan voorziet in een beperkte toevoeging van planologische meters aan dagelijkse detailhandel, aansluitend aan het Burgemeester Winklerplein dat beleidsmatig een 'overig centrum' is. Een beperkte groei kan daar nodig zijn. Verder blijkt uit de ladderonderbouwing dat er geen onaanvaardbare leegstandseffecten te verwachten zijn. Het opvragen van advies van de Adviescommissie detailhandel is niet nodig, omdat het plan (circa 585 m² bvo) ruim onder de grens van 2.000 m² blijft.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Groeiagenda 2030 (2023)

In de Groeiagenda formuleren de Drechtsteden doelen en ambities tot 2030. De groeiagenda bevat acties voor de korte, middellange en lange termijn. In de Groeiagenda staat het volgende over wonen:

De Drechtsteden streven naar een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving met voldoende werk en voorzieningen. Het woningaanbod is momenteel te eenzijdig en kenmerkt zich door te veel middelmaat. We gaan ons richten op aantrekkelijke woningen in onderscheidende woonmilieus. Hierdoor kunnen we nieuwe doelgroepen, zoals hoger opgeleiden aantrekken en behouden.

De regio wil doorgroeien naar meer dan 300.000 inwoners. Hiervoor moeten er veel nieuwe woningen worden gebouwd. Er wordt gestreefd naar een evenwichtigere verdeling van woonsegmenten, duurzame gezonde woongebieden en het transformeren van kwetsbare buurten.

3.3.2 Drechtsteden Verbindende Gebiedsstrategie – Een agenda voor 2040

Ambitie Drechtsteden De regio Drechtsteden wil groeien. Daarvoor werken overheid, onderwijs en bedrijfsleven samen onder de vlag Smart Delta Drechtsteden en investeren zij gezamenlijk in mensen, innovatie en de economie. De ambitie is om 25.000 woningen te bouwen, 30.000 banen te creëren en het inwoneraantal te laten groeien naar meer dan 300.000. Groei klinkt interessant, maar brengt ook de nodige uitdagingen met zich mee. Zo komt er extra druk te staan op de infrastructuur en op de arbeidsmarkt. Daarom wordt vanuit Smart Delta Drechtsteden ook ingezet op goede bereikbaarheid over de weg, water en spoor en de regio energieneutraal maken in 2050. Smart Delta Drechtsteden maakt de regio toekomstbestendig samen met haar partners, zoals de Economic Development Board (EDB).

In de nota wordt daarnaast het volgende beschreven:

Een goed vestingsklimaat voor bedrijven hangt samen met een fijne, hoogwaardige woonomgeving. Een inclusief woongebied om ook de hogeropgeleide te verleiden. Dit houdt in dat het aanbod van recreatie, vrijetijdsbesteding en cultuur goed bereikbaar en zichtbaar is. Een veilige woonomgeving met goede bereikbaarheid naar grote steden zoals Rotterdam. Het rivierenlandschap biedt de regio vele kansen, niet alleen in de maritieme sector, maar ook in het bieden van deze inclusieve, fijne woonomgeving. In de nota zijn verder enkele transformatieopgaven/-ambities beschreven. Dit plan heeft heur geen invloed op of een relatie mee. Dit plan draagt bij aan de ontwikkeling van Sliedrecht en de ontwikkeling van nieuwe woningen in de kern.

3.3.3 Regionale Energiestrategie (RES) Drechtsteden 1.0

In de RES 1.0 staat hoe en waar we in de regio Drechtsteden zonne- en windenergie willen opwekken. Dat is nodig om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te halen. We zetten hierbij fors in op zonnepanelen op daken. Maar ook op het besparen van energie. De RES 1.0 is opgesteld door de gemeenten in de Drechtsteden.

De schil van het appartementencomplex zal in de basis voorzien worden van hoogwaardige isolatie, isolerende beglazing en daar waar nodig zonwerende beglazing. Samen met een pakket aan installatietechnische maatregelen zoals een gasloos gebouw, aansluiting op het warmtenet van HVC, balansventilatie met WTW en PV panelen, zal dit resulteren in energie zuinig gebouw. Vanzelfsprekend hoort hierbij ook het gebruik van energiezuinige LED-verlichting in de algemene ruimten.

Het plaatselijk aanbrengen van de groene daken zorgt voor het opvangen en vertraagd afvoeren van regenwater, het isoleren van een gebouw, het zuiveren van de lucht en het bevorderen van de biodiversiteit.

3.3.4 Woonvisie 2017-2031: Goed wonen in de Drechtsteden (2017)

De woonvisie 2017-2031: Goed wonen in de Drechtsteden (2017) focust zich op de kwaliteit van wonen in de Drechtsteden. Het doel is realiseren van aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen waarbij aandacht is voor de toekomstwaarde van bestaande wijken en de kwaliteit en spreiding van de sociale voorraad. Tegelijkertijd moeten de Drechtsteden ook groeien, maar hierbij moet kwaliteit in het oog worden gehouden. In de woonvisie staan onder meer de volgende ambities:

- In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal.
- Ouderen moeten langer zelfstandig blijven wonen.

In de woonvisie van regio Drechtsteden staat dat de behoefte tot 2031 het grootste is aan eengezinskoopwoningen, gevolgd door meergezinskoopwoningen. Daarnaast bestaat behoefte aan meergezinshuurwoningen. Er is een overschot aan eengezinshuurwoningen. De regio Drechtsteden zet bij nieuwbouw in op koop-

woningen duurder dan € 300.000,-. Door in te zetten op het duurdere segment wil de regio een meer evenwichtig samengestelde bevolking realiseren. Tegelijkertijd geeft de regio aandacht aan het vasthouden van jongeren en studenten en het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

Er is in de koopsector vraag naar vijf woonmilieus:

- Centrum stedelijk: historische binnensteden en nieuwe stedelijke centra met een centrale ligging, hoge woondichtheid, een hoog voorzieningenniveau en functiemenging.
- Suburbaan: goed functionerende, bestaande woonwijken. Grotendeels monofunctioneel, maar wel met kleinschalige wijkgerichte winkelcentra.
- Groen- en blauw-stedelijk: (villa)wijken in het groen en/of aan het water met veel groen en minder voorzieningen.
- Dorps: suburbaan woonmilieu met een dorps karakter, ruim en groen van opzet.
- Landelijk: lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groene omgeving binnen de komgrenzen en niet in de aangewezen groengebieden.

Doorwerking projectgebied

Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Sliedrecht en regio Drechtsteden neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens. In de gemeente Sliedrecht zijn er in verschillende segmenten tekorten aan woningen. Met de ontwikkeling wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd met 55 appartementen voor diverse doelgroepen. De ontwikkeling van koopappartementen draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Gezinnen of ouderen verlaten hun eengezinswoningen om een appartement te betrekken.

3.3.5 Beleid Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwaliteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Versnelde afvoer van hemelwater

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat is voor plannen met een toename van verharding compenserende waterberging nodig. Het waterschap bepaalt aan de hand van normbuien hoeveel waterberging nodig is. Er zijn vuistregels vastgesteld voor de benodigde waterberging in ruimtelijke plannen.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Waterberging in open water

Bij waterberging in open water bedraagt de waterberging technisch gezien de ruimte tussen het zomerwaterpeil in de sloot en de bovenzijde van de oever (zie onderstaande figuur). Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%. De maatgevende afvoer bedraagt 1,5 l/s/ha. Bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in principe maximaal 0,30 meter stijgen. In het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt voor die situatie een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen (T= 100+10%) mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau.



Waterberging in kunstmatige bergingsvoorziening

In sommige situaties kan waterbergingscompensatie niet plaats vinden in de vorm van open water. Indien het realiseren van open water niet mogelijk is kan hemelwater worden geborgen in een alternatieve kunstmatige bergingsvoorziening. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen (T= 100+10%) mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau. De ledigingstijd van het systeem bedraagt maximaal 48 uur.

Voor de relatie van het plan ten aanzien van water wordt verwezen naar paragraaf 4.12 en het onderzoek in de bijlagen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Sliedrecht 2021

Met de omgevingsvisie Sliedrecht 2021 (vastgesteld 14 december 2021) zet de gemeente de koers uit naar 2030. De Koers 2030 kent drie hoofduitgangspunten:

1. Evenwichtige ontwikkeling met focus op ruimte, kwaliteit en duurzaamheid.
2. In Sliedrecht zorgen we voor elkaar.
3. Verbinden, organiseren en promoten.

Deze uitgangspunten zijn nader uiteengezet langs de volgende thema's:

1. Werk maken van ruimtelijke vernieuwing.
2. Werk maken van een veilige en inclusieve samenleving.
3. Werken aan een ondernemend en betrokken Sliedrecht.

Voor de beoogde ontwikkeling is voornamelijk thema 1 Werk maken van ruimtelijke vernieuwing relevant. Binnen dit thema zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Ambitie woningbouw: We zien de woningbouwopgave als katalysator voor ruimtelijke vernieuwing.
- Ambitie ruimtelijke kwaliteit: We versterken de ruimtelijke kwaliteit door het creëren van groene verbindingen, toegankelijke rivieroeveren en leefbare, veilige en groene wijken en bedrijventerreinen.
- Ambitie duurzaamheid: We zetten serieuze eerste stappen in de grote transitie in het energiedomein op weg naar het einddoel: 'Sliedrecht energieneutraal' in 2050.
- Ambitie bereikbaar en verbonden: Het dorp, de bedrijventerreinen boven de A15 en het gebied boven het spoor worden beter met elkaar verbonden.

- Ambitie gemeentelijk vastgoed: Uitgebalanceerd, duurzaam en energieneutraal vastgoed, dat bijdraagt aan de ambities en doelen van de gemeente Sliedrecht.

Doorwerking projectgebied

Er is een grote woningbehoefte in de gemeente, alsook in de regio, provincie en landelijk. De groei van het aantal huishoudens neemt het sterkst toe tot 2030. Met de ontwikkeling wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd met 55 appartementen voor diverse doelgroepen. Tevens geeft de ontwikkeling invulling aan een braakliggend terrein binnen de kern Sliedrecht, waarmee de ontwikkeling gezien kan worden als katalysator voor ruimtelijke vernieuwing. Ook de buurtcentra in de wijken blijven van belang. Hier is ruimte voor detailhandel, horeca en maatschappelijke functies.

3.4.2 Beeldkwaliteit

In het verleden is voor de totaalontwikkeling een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Voor bouwdeel B is dit beeldkwaliteitsplan nog actueel en van toepassing. Het BKP is als bijlage bij deze toelichting maar ook als bijlage bij de regels toegevoegd. Voor de inhoud wordt dan ook daarnaar verwezen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van dit BKP. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal aan dit BKP moeten worden voldaan.

3.4.3 Economische visie Sliedrecht 2021

De detailhandel, horeca en recreatieve voorzieningen in het centrum – met name op het Burgemeester Winklerplein als locatie voor dagelijkse boodschappen en op de Kerkbuurt als locatie voor recreatief winkelen – hebben allereerst een lokale functie, als belangrijke voorziening voor inwoners, maar ook als belangrijke werkgever. Tegelijkertijd dienen beide winkelclusters regionaal aantrekkelijk te zijn om een solide economische basis te hebben. Daarbij gaat de lokale functie verder dan alleen de economische: de vitaliteit van het centrum is van groot belang voor het voorzieningsniveau in het dorp en daarmee de aantrekkelijkheid van Sliedrecht als woon en werkgemeente. De belangrijkste opgave voor beide genoemde winkelgebieden is de ruimtelijke kwaliteit en de transformatie van verouderd incourant vastgoed, op de Kerkbuurt aangevuld met bestrijding van de leegstand. De focus voor detailhandel ligt op de beide winkelgebieden, van waaruit voor elders in woonwijken verspreid liggende winkels wordt gezocht naar kansen voor transformatie naar wonen. Om de economische aantrekkingskracht van het centrum te vergroten is ten slotte inzet nodig op de recreatieve mogelijkheden in en nabij het dorpshart.

Instrumenten:

- Collectieve acties en promotie via gezamenlijke ondernemersfondsen. Voor de opzet van nieuwe collectieve inzet is provinciale subsidie beschikbaar.
- Inzet op ruimtelijke kwaliteit, vastgoedtransformatie en leegstandbestrijding in en rondom de winkelgebieden.
- Met de nieuwe Recreatievisie 2021 worden de recreatieve en toeristische mogelijkheden in het centrum en daaromheen van een basis voor verdere benutting en versterking voorzien, inclusief de daarbij behorende promotie.

Het plan sluit aan op de ambities van de gemeentelijke economische visie: namelijk het Burgemeester Winklerplein versterken als boodschappencluster binnen centrum Sliedrecht. Er is sprake van een passende functie op een passende locatie.

3.4.4 Verkeers- en Mobiliteitsplan Sliedrecht 2035 (VMP)

Het college van de gemeente Sliedrecht heeft begin juli 2024 het nieuwe Verkeers- en Mobiliteitsplan Sliedrecht 2035 (VMP) vastgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad. Het plan richt zich op het verbeteren

van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid in Sliedrecht. Dit gebeurt volgens het STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, (deel-)Mobiliteit en Personenauto. Vijf uitgangspunten zijn in het plan leidend: veilig, bereikbaar, duurzaam, inclusief en actief. Een uitwerking van het Verkeers-en mobiliteitsplan is de Nota Parkeernormen 2025.

3.4.5 Water- en rioleringsprogramma Sliedrecht 2024 – 2028

De gemeente Sliedrecht heeft in het Water- en rioleringsprogramma Sliedrecht 2024 – 2028 beschreven hoe er binnen de gemeente omgegaan dient te worden met hemelwater. In dit programma staat dat de gemeente de verplichting heeft om afvloeiend hemelwater in te zamelen en te verwerken, zolang een perceeleigenaar dat redelijkerwijs niet zelf kan.

Schoonhouden – Scheiden – Zuiveren

Hemelwater is relatief schoon water en dient zo schoon mogelijk te worden gehouden. De gemeente zamelt hemelwater bij voorkeur gescheiden in van huishoudelijk of bedrijfsafvalwater. Wanneer een gemengd rioolstelsel aan vervanging toe is, wordt dit vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt vervolgens afgevoerd naar bergings- en infiltratievoorzieningen of naar oppervlaktewater.

Om verontreiniging te voorkomen, streeft de gemeente ernaar zo min mogelijk uitlogende materialen toe te passen, zoals lood en zink. Indien hemelwater afkomstig is van verontreinigde oppervlakken, worden passende maatregelen getroffen voordat het water wordt geïnfiltreerd of geloosd op oppervlaktewater. Op deze wijze wordt een negatief effect op de (grond)water- en bodemkwaliteit zoveel mogelijk beperkt. Indien deze maatregelen niet haalbaar of doelmatig zijn, wordt het hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Vasthouden – Bergen – Afvoeren

Voor de verwerking van hemelwater hanteert de gemeente de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren'. Deze werkwijze geldt zowel voor de openbare ruimte als voor particulier terrein. Hemelwater wordt zoveel mogelijk verwerkt in het gebied waar het valt, met als doel het verminderen van wateroverlast in omliggende gebieden en het bijdragen aan het vasthouden van water ter voorkoming van droogte.

De verwerkingsvolgorde is als volgt:

1. Vasthouden en verwerken op het eigen terrein;
2. Bovengronds afvoeren naar lokaal oppervlaktewater of groenvoorzieningen;
3. Ondergronds afvoeren via een hemelwaterstelsel naar lokaal oppervlaktewater of groen.

Indien bovenstaande opties niet mogelijk zijn, wordt het hemelwater afgevoerd naar de RWZI, samen met huishoudelijk en bedrijfsafvalwater.

Dimensionering van voorzieningen

De gemeente treft voorzieningen om overlast en schade door hemelwater te voorkomen. In bestaand stedelijk gebied zijn hemelwatervoorzieningen (of gemengde riolering) in het verleden doorgaans gedimensioneerd op basis van bui 08 uit de Kennisbank Stedelijk Water (19,8 mm/uur). In nieuwe situaties worden voorzieningen gedimensioneerd op bui 09 (29,4 mm/uur) en wordt de bovengrond zodanig ingericht dat ook een bui 10 (35,7 mm/uur) geen overlast of schade veroorzaakt.

Hinder – Overlast – Schade

Hoewel voorzieningen worden afgestemd op de verwachte neerslaghoeveelheden, kunnen er zich altijd zwaardere buien voordoen dan waarvoor de voorzieningen zijn ontworpen. Dit kan leiden tot hinder, overlast of schade door water. Met name op laaggelegen locaties, zoals bij woningen met een vloerpeil onder het straatniveau, is het risico op waterophoping en schade groter.

In gevallen van hinder worden geen aanvullende maatregelen genomen. Water op straat zal in toenemende mate voorkomen en wordt beschouwd als een acceptabel gevolg van extreme neerslag. Om overlast zoveel mogelijk te beperken, worden – waar dit mogelijk en doelmatig is – structurele verbetermaatregelen getroffen.

Voor de relatie van het plan met het aspect water wordt verwezen naar de waterparagraaf in de bijlagen.

Vertaling naar regels

De uitgangspunten uit het Water- en Rioleringsprogramma 2024–2028 zijn beleidsmatig richtinggevend, maar binden uitsluitend de gemeente. Omdat deze uitgangspunten ook voor initiatiefnemers moeten gelden, zijn de relevante eisen vertaald in juridisch bindende planregels.

3.4.6 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Sliedrecht beschikt over een eigen geluidbeleid, te weten *Beleid hogere grenswaarde Wet geluidhinder* d.d. 12 februari 2010. Omdat dit beleid dateert uit 2010, ten tijde van de Wet geluidhinder, is er sprake van een afwijking in terminologie ten opzichte van de huidige wetgeving.

Het geluidbeleid stelt eisen bij het verlenen van een hogere waarde. Het beleid stelt onder andere dat bij het verlenen van een hogere waarde gekeken dient te worden naar maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Indien de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan een hogere waarde worden verleend. Gekeken dient te worden naar maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger.

Bij grootschalige ontwikkelingen (meer dan 25 woningen) dient gekeken te worden naar bronnen/of overdrachtsmaatregelen. Als blijkt dat geluid reducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of de uitvoering ervan stuit op ernstige bezwaren dan kunnen hogere waarden worden vastgesteld met aanvullende eisen om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te kunnen waarborgen.

De gemeente stelt voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat de volgende eisen:

- Geluidluwe zijde per woning per bron bekeken,
- Geluidluwe buitenruimte per woning,
- Woningindeling en gebruik van de woningen,
- Cumulatie bij berekening geluidluwe zijde,
- Afscherpende werking.

Het beleid stelt dus dat iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel waar de optredende belasting aan 48 dB voldoet (voorkeursgrenswaarde), inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Een geluidluwe zijde kan ook bestaan uit een bouwkundige maatregel zoals een loggia. Daarnaast dient iedere woning een geluidluwe buitenruimte te hebben. In beginsel ligt deze ruimte niet

aan de hoogst belaste zijde. Indien deze wel aan de hoogst belaste zijde ligt mag de maximale optredende waarde hier niet meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde liggen. Indien geen geluidluwe buitenruimte mogelijk is, kunnen serres of afsluitbare balkons (loggia's) worden toegepast. Voor de indeling ligt ten minste een slaapkamer niet aan de hoogst belaste zijde.

Conform het geluidbeleid is een gevel geluidluw wanneer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Onder de nieuwe Omgevingswet wordt geen voorkeursgrenswaarde meer gehanteerd, in de plaats hiervan is de standaardwaarde opgenomen. In dit rapport is ervan uitgegaan dat er sprake is van een geluidluwe gevel indien aan de standaardwaarde wordt voldaan.

Voor een uitwerking van het aspect geluid wordt verwezen naar dit hoofdstuk in deze motivering en naar het onderzoek in de bijlagen. Daar wordt ingegaan op het gemeentelijk geluidbeleid.

4 Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. De ontwikkeling wordt als het ware getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er een bredere kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid.

4.1 Stedenbouw

De herontwikkeling van het Burgemeester Winklerplein kent een lange geschiedenis, waarbij diverse plannen zijn gepasseerd. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden door de gemeenteraad vastgesteld. Deze vormen de kaders voor nieuwbouwprojecten, waaronder dit plan. Het document met deze kaders is als bijlage bij deze motivering opgenomen en is tevens als planregel voor welstandtoetsing verbonden aan van het omgevingsplan. Hiermee is geborgd dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit gehaald wordt. Het nieuwe gebouw wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van het Burgemeester Winklerplein. Het bouwvolume sluit aan op de belendende bebouwing: maximaal vier bouwlagen aan de zijde van de bestaande woonblokken en een hoogteaccent van maximaal acht bouwlagen aan het plein. Deze opbouw zorgt voor een geleidelijke overgang in schaal en behoudt de menselijke maat. De architectuur volgt het credo “eenheid door diversiteit” en maakt gebruik van warme baksteentinten, conform het beeldkwaliteitsplan. Dichte gevelvlakken en dode plinten zijn uitgesloten; de plint wordt actief ingericht met functies zoals bijvoorbeeld detailhandel, horeca of maatschappelijke voorzieningen, waardoor levendigheid aan het plein wordt gewaarborgd. Achter het gebouw is ruimte gereserveerd voor het parkeren en beperkt groen. Door deze opzet voldoet het plan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en versterkt het de identiteit van het Burgemeester Winklerplein als levendig winkel- en verblijfsgebied.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. Naast parkeren voor zowel de auto als de fiets moet aandacht besteed worden aan de verkeersgeneratie en -veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe met het planvoornemen hier rekening mee wordt gehouden.

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

4.2.1 Verkeer

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de verkeersgeneratie in beeld te worden gebracht. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde parkeernormen en kencijfers in de publicatie “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering uitgegeven door het CROW (744) in 2024. Zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Sliedrecht 2025 is het projectgebied gelegen in het Centrumgebied. Daarnaast is aangegeven dat de gemeente Sliedrecht gemiddeld 1.637 adressen per vierkante kilometer heeft. Met deze dichtheid is de gemeente volgens het CBS als geheel ‘Sterk stedelijk’ (tussen de 1.500 en 2.500 adressen per km²).

De verkeersgeneratie van de toekomstige woningen en commerciële functies is berekend in onderstaande tabellen (2.1 en 2.2) De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de CROW-kencijfers. Voor de berekening is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en de gebiedsindeling 'centrum'. Daarnaast is uitgegaan van de gemiddelde CROW normen. Dit geeft het meest realistische scenario.

De verkeersgeneratie van de toekomstige woningen is weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Verkeersgeneratie toekomstige appartementen (bron: CROW-publicatie 744)

Verkeersgeneratie woningen			
Woningtype	Aantal woningen	CROW norm per woning	Totaal
Koop, appartement, groter dan 100 m ²	33	7,2	237,6
Koop, appartement, tussen 75 m ² en 100 m ²	22	5,5	121
Totaal	55		358,6

*exclusief vermenigvuldiging met 1,11 (omzetting weekdag naar werkdag)

Uitgaande van het bovenstaande komt de verkeersgeneratie voor de toekomstige appartementen op 358,6 mvt/etmaal.

Naast woningen worden er ook commerciële functies mogelijk gemaakt. In dit geval wordt dagelijkse detailhandel (m.u.v. supermarkt), dienstverlening en horeca toegestaan tot 585 m² bvo. De verkeersgeneratie van de toekomstige functies is weergegeven in tabel 2.2.

Tabel 2.2 Verkeersgeneratie toekomstige functies (bron: CROW-publicatie 744)

Verkeersgeneratie toekomstige functies			
Functie	m² BVO	CROW norm per 100 m² BVO	Totaal
Wijkwinkelcentrum (gemiddeld)	585	63,6	372,1
			372,1

De totale verkeersgeneratie voor de toekomstige woningen en de commerciële functies komt gezamenlijk op 730,7 mvt/etmaal.

Als gevolg van de 'bestaande functies', zoals deze op basis van het geldende (tijdelijk deel) van het omgevingsplan zijn toegestaan is er ook sprake van verkeersgeneratie. Deze verkeersgeneratie wordt in mindering gebracht op de totale toekomstige verkeersgeneratie. In tabel 2.3 is de verkeersgeneratie berekend van de voormalige/huidige planologische situatie. Rekening houdende met de omzetting van weekdag naar werkdag (vermenigvuldiging van 1,11) bedraagt de totale verkeersgeneratie voor de sociale huurwoningen 65,93 mvt/etmaal per werkdag. De absolute (planologische) toename in verkeersbewegingen bedraagt hiermee ca. 567 (730,7-163,43) mvt/etmaal.

Tabel 2.3 Verkeersgeneratie bestaande functies (bron: CROW-publicatie 744)

Verkeersgeneratie voormalige/huidige planologische situatie			
Functie	Aantal / m ² BVO	gemiddelde CROW norm	Totaal
Woningen (huis, sociale huur)	22	2,7 per woning	59,4
Apotheek	1	97,5 per apotheek	97,5
			156,9

*exclusief vermenigvuldiging met 1,11 (omzetting weekdag naar werkdag)

Door de (her)ontwikkeling van bedraagt de verkeerstoename ca. 567 mvt / etmaal. Door verschillende één-richtingswegen zal het extra gemotoriseerde verkeer gelijkmatig worden verdeeld richting verschillende hoofdroutes:

- in noordelijke richting via de Antonie van Leeuwenhoekstraat richting de Thorbeckelaan en vervolgens verder in oostelijke of westelijke richting; en,
- in zuidoostelijke richting via de Professor Lorentzlaan, de Professor Kamerlingh Onneslaan op de Rembrandtlaan; en,
- in zuidwestelijke richting via de Professor Lorentzlaan, het Burgemeester Winklerplein op de Rembrandtlaan of richting het noorden op de Simon Stevinstraat.

De hoofdroutes (Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en Simon Stevinstraat) kunnen het extra verkeer goed verwerken. Deze verbindingen ontsluiten immers het winkelcentrum Burgemeester Winklerplein met de andere gebiedsontsluitingswegen van Sliedrecht.

Conclusie

Uit de bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

4.2.2 Parkeren

Om te bepalen wat de effecten zijn op het gebied van parkeren vanwege de toekomstige ontwikkeling kan gekeken worden naar de gemeentelijke parkeernota, met daarin de parkeernormen per functie. De Nota Parkeernormen Sliedrecht 2025 gaat over hoe het fiets- en autoparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen moet worden opgelost en welke eisen de gemeente hierbij stelt. Het beleidsuitgangspunt wordt gehanteerd dat de volledige fiets- en autoparkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Eigen terrein is gedefinieerd als grond waarover de initiatiefnemer kan beschikken ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling of in de directe nabijheid hiervan (binnen de maximaal acceptabele loopafstand).

4.2.2.1 Autoparkeren

Er is een parkeerbalans opgesteld, de volledige notitie is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering. Hier wordt dan ook naar verwezen.

Op basis van de uitgangspunten van de gemeente parkeernota is een parkeerbalans opgesteld. Tabel 1.5 geeft de parkeerbalans weer van de nieuwe functies in het projectgebied. De totale parkeerbehoefte komt uit op 96 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte die direct voortkomt uit de woningen, 64 parkeerplaatsen, worden op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee resteert een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de bezoekers en de commerciële voorzieningen. Daarnaast zullen met het plan 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen te vervallen, waardoor nog 34 parkeerplaatsen nodig zijn in de openbare ruimte.

Tabel 1.5 – Parkeerbalans projectgebied

Pro-gramma	Categorie	Aan-tal	Eenheid	Kencijfer	Parkeerbe-hoeft
Woningen	Koop, appartement, gro-ter dan 100m ²	33	Wonin-gen	1,2	39,6
Woningen	Koop, appartement, tus-sen 75m ² en 100 m ²	22	Wonin-gen	1,1	24,2
TOTAAL (eigen terrein)					64
Woningen	Bezoekers	55	Wonin-gen	0,1	5,5
Commerci-eel	Wijkcentrum	585	100 m ² bvo	4,5	26,3
SUBTOTAAL (openbare ruimte)					32
Te vervallen openbare parkeerplaatsen					2
TOTAAL (openbare ruimte)					34

Opgemerkt wordt dat de 585 m2 bvo aan commerciële functies ook ingevuld kan worden als 'horeca'. Deze functie heeft op basis van de Nota Parkeernormen Sliedrecht 2025 een parkeerbehoefte van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. De normatieve parkeervraag is hiermee 29,3 parkeerplaatsen. De parkeerbalans is opgenomen in bijlage 3 van de parkeernota in de bijlagen.

De 64 parkeerplaatsen voor de bewoners worden dus op eigen terrein opgelost. In de nieuwe situatie is deze resterende parkeerbehoefte in de openbare ruimte het grootst op een zaterdagmiddag, met 32 parkeerplaatsen. Bovendien worden 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgeheven voor het realiseren van de in- en uitgang naar het eigen parkeerterrein. Deze extra parkeerruimte is aanwezig in de openbare ruimte. Uit beschikbare parkeerdrukmetingen blijkt dat op zowel momenten mét weekmarkt als zonder weekmarkt er voldoende restcapaciteit aanwezig is binnen de acceptabele loopafstand van 200m van de Windroos. Op de zaterdagmiddag (maatgevende moment voor het project) neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte af van 75 parkeerplaatsen tot 41 parkeerplaatsen als geen rekening wordt gehouden met de blauwe zone (en van 83 parkeerplaatsen tot 49 parkeerplaatsen indien wel rekening wordt gehouden met de blauwe zone).

4.2.2.2 Fietsparkeren

In de Nota Parkeernormen Sliedrecht 2025 zijn fietsparkeernormen opgenomen. De fietsparkeernormen zijn gebaseerd op de fietsparkeerkencijfers van CROW.

Het uitgangspunt is dat de fietsparkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Dit geldt zowel voor de fietsparkeerbehoefte van vaste gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) als van bezoekers. Bij de toepassing van dit uitgangspunt is er nadrukkelijk aandacht voor de praktijk. Met name voor bezoekers geldt dat het niet altijd mogelijk en wenselijk is om hen op eigen terrein te laten parkeren.

Concreet worden de volgende eisen voor de toepassing van de fietsparkeernormen gehanteerd:

- Fietsparkeerplaatsen voor vaste gebruikers moeten op eigen terrein zijn aangelegd.
- Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden in beginsel op eigen terrein aangelegd. Als dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet door de initiatiefnemer worden onderzocht of het mogelijk is om het bezoekers

in de openbare ruimte te laten parkeren. Hiervoor wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van bestaande fietsparkeerplaatsen. Als deze voorzieningen niet aanwezig zijn of al door andere doel- groepen worden gebruikt, dan wordt op basis van de geldende planologische kaders beoordeeld of de aanleg van nieuwe fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk is. Loopafstand vormt hierbij een belangrijk criterium. De kosten voor de eventuele aanleg van nieuwe fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Fietsparkeerbehoefte			
Functie	Aantal / m2 BVO	fietsparkeernorm	Totaal
Koop, appartement, groter dan 100 m ²	33	5,0 per woning	165
Koop, appartement, tussen 75m ² en 100 m ²	22	4,0 per woning	88
Appartement bezoekers	55	0,5 per woning	27,5
Commercieel (max. horeca)	585	3 per 100 m ² BVO	17,55
		Totaal	299

In bovenstaande tabel is de normatieve fietsparkeerbehoefte berekend, deze komt uit op 299 fietsparkeerplekken. Op de begane grond is in pandig een fietsenberging voorzien welke ruimte biedt aan ca. 253 fietsen. Deze zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen, dus vaste gebruikers. Daarnaast worden er voor bezoekers nog eens ca. 40 openbare fietsparkeerplaatsen voorzien rondom het complex. Hiermee worden er in totaal 293 fietsparkeerplaatsen voorzien, conform huidige tekeningen. De overige 6 benodigde fietsparkeerplekken worden nog in de openbare ruimte toegevoegd.

4.3 Bezinning

Om inzicht te verkrijgen in de gevolgen van de nieuwbouw voor de bezinning bij de percelen van nabijgelegen woningen is in een bezinningsstudie uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 2. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld. Er zijn 2 typen bezinningsstudies: gevelopeningenstudie en perceelstudie.

In dit geval is een perceelstudie uitgevoerd. Het verschil is hieronder beschreven:

- Gevelopeningenstudie: Voor gevelopeningenstudie is een TNO norm opgesteld, deze hanteren wij normaal gesproken ook. Maar in deze studie zijn er geen gevelopeningen onderzocht, daarom wordt de TNO norm in deze studie dus niet aangehaald.
- Perceelstudie: Voor onderzoek naar bezinning op percelen is geen landelijke/TNO norm opgesteld. Daarom heeft BRO/Movares een eigen methodiek ontwikkeld om dit toch te kunnen toetsen. In deze methodiek hebben we een logisch onderzoeksgebied bepaald en een normering wanneer er sprake is van een voldoende bezinning.

BRO richtlijn bezinning perceel: Voor een voldoende bezinning hanteren we de volgende richtlijn: Een aaneengesloten gebied van gemiddeld 20% van het onderzoeksgebied (achtertuin) dient tijdens het gemiddelde van alle peilmomenten (zie tabel hiernaast) volledig zon te krijgen. We noemen dit het normgebied.

De volgende percelen zijn onderzocht:

- Christiaan Huygensstraat 13, 15, 17, 19;
- Antonie van Leeuwenhoekstraat 18, 20.

Alle onderzochte percelen voldoen in zowel de bestaande situatie als in de nieuwe situatie ruim aan de norm van 20% voor een voldoende bezonning. De impact van de ontwikkeling op de achtergelegen percelen, op het gebied van bezonning, is aanvaardbaar omdat de gemiddelde bezonning op deze percelen voldoende is.

De percelen aan de Christiaan Huygensstraat 13, 15 en 17 gaan er weliswaar op bezonning op achteruit, maar die afname is aanvaardbaar aangezien zij nog steeds ruim voldoen aan de norm van 20%. De bezonningspercentages zijn in de nieuwe situatie respectievelijk 45,5%, 45,2% en 56,6%. De afnames zijn het grootst in december, wat een maand is waarin mensen doorgaans niet in de tuin verblijven. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling een aanvaardbare impact heeft op de bezonning van deze percelen.

De percelen aan de Christiaan Huygensstraat 19 en de Antonie van Leeuwenhoekstraat 18 en 20 voldoen ook ruim aan de norm van 20% voor een voldoende bezonning. Bij de percelen Christiaan Huygensstraat 19 en de Antonie van Leeuwenhoekstraat 18 is er sprake van een toename in zonuren. Bij het perceel aan de Antonie van Leeuwenhoekstraat 20 is er sprake van een beperkte afname in zonuren.

4.4 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

In 2050 wil de gemeente Sliedrecht energieneutraal en klimaatbestendig zijn. Dit is onder andere beschreven in het 'Versnellingsprogramma Drechtsteden 100% Aardgasvrij'. Een duurzaam Sliedrecht wordt samen bereikt. Gemeente, bedrijven, inwoners, stichtingen en woningcorporaties dragen allemaal bij. De gemeente Sliedrecht werkt aan een klimaatadaptieve stad. Om de wijken weerbaarder te maken tegen veranderende omstandigheden in het klimaat, zoals hevige regenbuien, zijn maatregelen nodig in de bebouwing en buitenruimte. De gemeente heeft op grond van artikel 2.16 van de Omgevingswet een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, maar uitsluitend wanneer een perceeleigenaar dit redelijkerwijs niet zelf op het eigen perceel kan verwerken. Om die reden zijn in de planregels bepalingen opgenomen die borgen dat hemelwater primair op eigen terrein wordt verwerkt.

Een belangrijke doelstelling bij nieuwbouw is dat het woningbouwplan hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vasthoudt, bergt en pas na 24 uur afvoert. Het nieuwbouwplan dient een waterbestendig ontwerp te zijn. Dit plan draagt bij aan deze ambities, aangezien eerder op de locatie de verouderde woningen op gas zijn gesloopt en nu ruimte maken voor duurzame nieuwbouw. De nieuwe woningen zijn volledig aardgasvrij. Daarnaast wordt in het kader van klimaatadaptatie rekening gehouden met zo min mogelijk verharding en een groene inrichting van het parkeerterrein op het maaiveld. Er zal voorzien worden in voldoende waterberging. Daarnaast wordt de energie van het gebouw duurzaam opgewekt.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat hemelwatervoorzieningen minimaal worden gedimensioneerd op bui 09 (29,4 mm/uur) en dat bij bui 10 (35,7 mm/uur) geen wateroverlast mag optreden. Dit sluit aan bij het convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland, waarbij de gemeente in het Water- en Rioleringsprogramma Sliedrecht heeft vastgelegd dat dit als richtlijn geldt voor nieuwe ontwikkelingen.

Om te voorkomen dat wateroverlast wordt afgewenteld op lagergelegen erven of de openbare ruimte, is in de planregels vastgelegd dat het perceel zodanig moet worden ingericht dat geen toename van overlast optreedt.

4.5 Mer-plicht

4.5.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling

11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is een wijziging van het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Tabel 4.1 Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.5.2 Doorwerking projectgebied

Met dit planvoornemen worden woningbouw en commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt. Het betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie tabel 4.1, kolom 2). Er is sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (zie tabel 4.1, kolom 3).

Onderzocht is of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 5. Gezien de bevindingen zoals beschreven in de aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project; en
- de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van minimale effecten. Bij elk project is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. In de aanmeldnotitie wordt daarom beschreven dat voor de verdere planvorming geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.6 Geluid – wegverkeer

4.6.1 Toetsingskader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels in het Bkl over geluid gaan onder andere over het beheersen van geluid door wegen en spoorwegen en de

bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit worden geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven.

Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Afdeling 3.5 (artikel 3.18 lid 1) van het Bkl voorziet in het toetsingskader/instructieregels omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Geluidgevoelige gebouwen

Geluidgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf;
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidmissies of preventieve maatregelen.

4.6.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft het realiseren van een appartementencomplex. Volgens artikel 3.21 van het Bkl is er sprake van een geluidgevoelig gebouw. Dat betekent dat op de gevel van dit gebouw moet worden voldaan aan de toepasselijke geluidregels voor (spoor)wegen.

Er is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen voor het appartementencomplex vanwege wegverkeerslawaai in het kader van het Bkl. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de A15, Rembrandtlaan, Thorbeckelaan, Anthonie van Leeuwenhoekstraat, Simon Stevinstraat, Burg. Winklerplein, Jacob Catsstraat, Christiaan Huygensstraat, Professor Lorentzlaan, Nicolaas Beetsstraat en de Savorin Lohmanlaan. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage, onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Gemeentewegen

De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 46 dB waarmee deze aan de standaardwaarde voldoet. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

Rijksweg A15

De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg is maximaal 51 dB. De standaardwaarde wordt op verdieping 3 t/m 7 ter plaatse van de noordgevel overschreden. De gemeente Sliedrecht dient aan de hand van voorliggend onderzoek een

afweging te maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan. In de regels van dit omgevingsplan is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de hogere grenswaarde voor geluid.

In de voorliggende situatie kan als uitgangspunt worden aangedragen dat de appartementen een braakliggend terrein in de kern opvullen.

De A15 is al voorzien van 1-laags ZOAB en een 6 meter hoog scherm. Het aanbrengen van een ander stiller wegdek of hoger scherm om de geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg terug te dringen is niet financieel doelmatig en stuit tevens op overwegende bezwaren van uitvoerbare en verkeerskundige aard.

Het verder naar achteren verplaatsen van de appartementen om de geluidbelasting verder te reduceren is niet doelmatig. Aangezien de appartementen zich al op ca. 500 meter afstand van de rijksweg bevinden, heeft het vergroten van deze afstand binnen het perceel geen significante invloed op de optredende geluidbelastingen. Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de bebouwing op de perceelsgrens geplaatst wordt. Er is hierdoor geen ruimte op het eigen perceel waarop een scherm geplaatst zou kunnen worden. Ook is dit stedenbouwkundig niet gewenst.

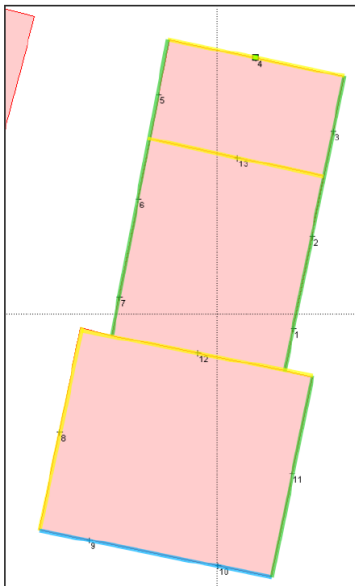
Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 52 dB. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Om een beoordeling van het gecumuleerd geluid te kunnen maken zou gebruik gemaakt kunnen worden van de beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid. Binnen deze methode wordt de optredende geluidbelasting ingedeeld in verschillende classificaties. In tabel 4.2 is de methode voor de beoordeling van de geluidkwaliteit van gecumuleerd geluid opgenomen. In figuur 4.1 is per gevel aangegeven welke kwalificatie geldt.

*Tabel 4.2 Beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid
(bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaierm190131acA0)*

Gecumuleerd geluid in L_{cum}	Kwalificatie	Kleurcodering
≤ 45	Zeer goed	
46 - 50	Goed	
51 - 55	Redelijk	
56 - 60	Matig	
61 - 65	Tamelijk slecht	
66 - 70	Slecht	
≥ 71	Zeer slecht	



*Figuur 4.1 Beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid
(bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaierm190131acA0)*

Gezamenlijk geluid en Bbl

Het gezamenlijk geluid is maximaal 52 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe appartementen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. In de rapportage is in tabel 4.3 op pagina 14 en 15 de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven. De vereiste karakteristieke geluidwering is voor alle meetpunten 20 dB. Aangezien er op basis van het Bbl sowieso een karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB wordt vereist vormt dit geen belemmering.

Invulling geluidbeleid gemeente Sliedrecht

Het gemeentelijk geluidbeleid is beschreven in paragraaf 3.4.6. Indien een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde wordt toegestaan, kan door de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden worden gesteld. In paragraaf 3.7 van de rapportage is het geluidbeleid van de gemeente opgenomen. Het beleid uit 2010 stelt dat ieder appartement dient te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. In beginsel ligt deze ruimte niet aan de hoogst belaste zijde. Indien deze wel aan de hoogst belaste zijde ligt mag de maximale optredende waarde hier niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde liggen. Voor de indeling ligt ten minste één slaapkamer niet aan de hoogst belaste zijde.

Uit de rekenresultaten blijkt dat enkel ter plaatse van vier appartementen de standaardwaarde wordt overschreden. Het betreft de appartementen op de 6^e en 7^e verdieping grenzend aan de noordgevel. Deze appartementen beschikken allen over geluidluwe gevels waaraan ten minste één slaapkamer grenst. De appartementen op de 6^e verdieping beschikken over een terras aan de hoogst belaste zijde. De geluidbelasting is hier 1 dB hoger dan de standaardwaarde, waarmee voldaan wordt aan de voorwaarden van het geluidbeleid. Voor de locaties waar de standaardwaarde wordt overschreden, is in de regeling van dit TAM-omgevingsplan een toegestane hogere waarde opgenomen die aansluit bij de berekende waarde. De berekende waarden zijn dusdanig dat deze aanvaardbaar worden geacht. De appartementen op de 7^e verdieping beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

Op basis van bovenstaande kan conform het geluidbeleid van de gemeente Sliedrecht een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde toestaan.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en

snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

4.7.2 Onderzoek

De gemeente Sliedrecht is opgenomen in artikel 5.51, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), hiermee is Sliedrecht gelegen in een aandachtsgebied voor zowel NO₂ en PM₁₀. Er is een luchtkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage, onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van de verkeersgeneratie is gekeken naar de effecten van het plan op de luchtkwaliteit. Op basis hiervan kan voor het verkeer de volgende berekening worden gemaakt met de NIBM-tool:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	733
Aandeel vrachtverkeer	0.3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0.27
PM ₁₀ in µg/m ³	0.06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

De appartementen en commerciële functies op de begane grond worden gasloos uitgevoerd en opgeleverd zonder haard en rookgaskanaal. Er zullen dus geen emissies van stikstof en/of fijn stof worden uitgestoten als gevolg van het stoken van gasgestookte installaties. Het plan is daarmee niet in betekende mate (NIBM) van invloed op de luchtkwaliteit.

Daarnaast blijkt uit onderstaande uitsneden van de kaart van het CIMLK dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Hiervoor is een receptorpunt (x= 112982,22; y= 426082,77) gelegen aan de Rembrandtlaan ten zuiden van het plangebied bestudeerd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan aan de Professor Lorentzlaan in Sliedrecht.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Activiteiten en milieuzonering

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige activiteiten worden toebedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

- menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is;
- scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

4.8.1 Toetsingskader

Activiteiten met gebruiksruimte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruiksruimte zijn activiteiten die een bepaalde mate van milieuruimte nodig hebben. Het gaat om activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' is ook van toepassing op activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om te kijken naar de impact van wonen op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Andersom is wonen wel een gevoelige functie waar rekening mee gehouden moet worden bij het toelaten van (andere) milieubelastende activiteiten.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024)

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving.

De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. Met het planvoornemen is sprake van een milieugevoelige activiteit, namelijk een appartementencomplex.

Er is een beschouwing gedaan van het aspect milieuzonering. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 8.

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de handreiking Activiteiten en milieuzonering (VNG, oktober 2024).

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met wonen. De locatie is gelegen binnen het centrum van Sliedrecht.

Uitwaartse zonering

In de directe omgeving bevinden zich meerdere winkels en woningen aanwezig. In de beoogde situatie zullen er commerciële functies worden gerealiseerd in de plint van maximaal 585 m² bruto vloeroppervlak. Dit wordt naar verwachting onderverdeeld in maximaal vijf verschillende units. In de plint zal zowel horeca als detailhandel (geen supermarkt) plaats vinden. Deze functies hebben voor zowel geur als geluid een functie mengende aanduiding. Aangezien het plangebied is gelegen in het centrum van Sliedrecht kan er van een richtafstand van 0 meter worden uitgegaan omdat het hier een gemengd gebied met functie menging betreft. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor de omliggende woningen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

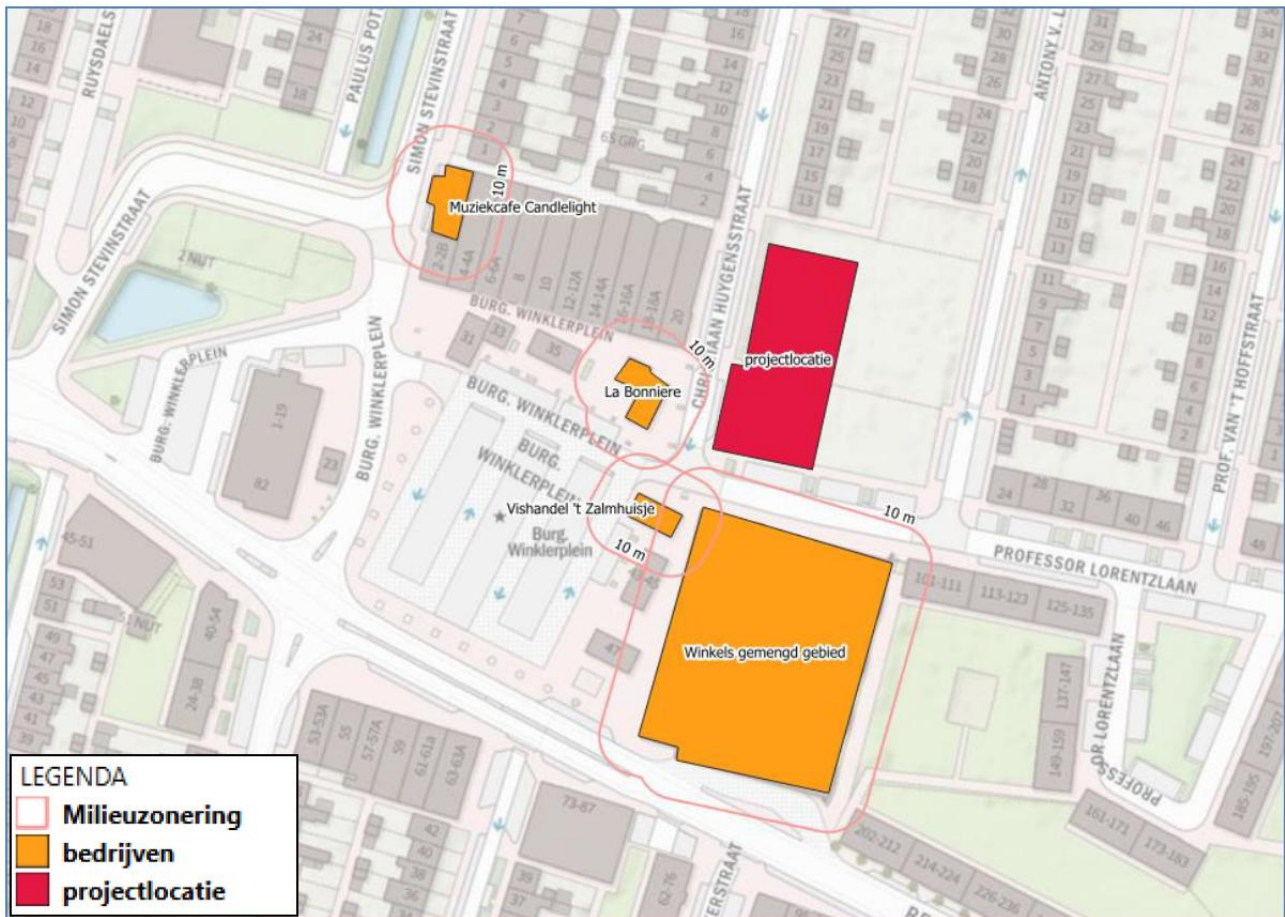
Inwaartse zonering

De beoogde woningen vormen een milieugevoelige activiteit. Op basis van het Omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald, zie tabel 4.2 en afbeelding 4.1. Hierbij is uit gegaan van een worst-case scenario van een richtafstand van 10 meter bij de aanduiding FM (functiemenging).

In figuur 4.2 zijn de richtafstanden uit tabel 4.3 weergegeven. De projectlocatie voldoet aan de vaste afstanden. Er kan dus geconcludeerd worden dat er gesproken kan worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Tabel 4.3 Milieuhinderlijke activiteiten omgeving projectgebied

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
Wibra, Albertheijn en overige winkels Bp: Gemengd -1 Fa: Supermarkt, detailhandel	SBI 47: Detailhandel voor zover n.e.g. SBI 471: Supermarkten, warenhuizen	FM 0-10 meter	FM 0-10 meter
Vishandel 't Zalmhuisje Bp: Detailhandel Fa: Horeca	SBI 561: Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM 0-10 meter	FM 0-10 meter
La Bonniere Bp: Detailhandel Fa: Horeca	SBI 561: Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM 0-10 meter	FM 0-10 meter
Muziekcafe Candlelight Bp: Horeca Fa: Horeca van categorie 5 (Een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension.)	SBI 5510: Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	FM 0-10 meter	FM 0-10 meter



Figuur 4.2 Richtafstanden inwaarts

4.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In bijlage VI van het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal.
- Het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Naast de hierboven genoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructies voor de volgende risicobronnen:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6-contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftgebieden

Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

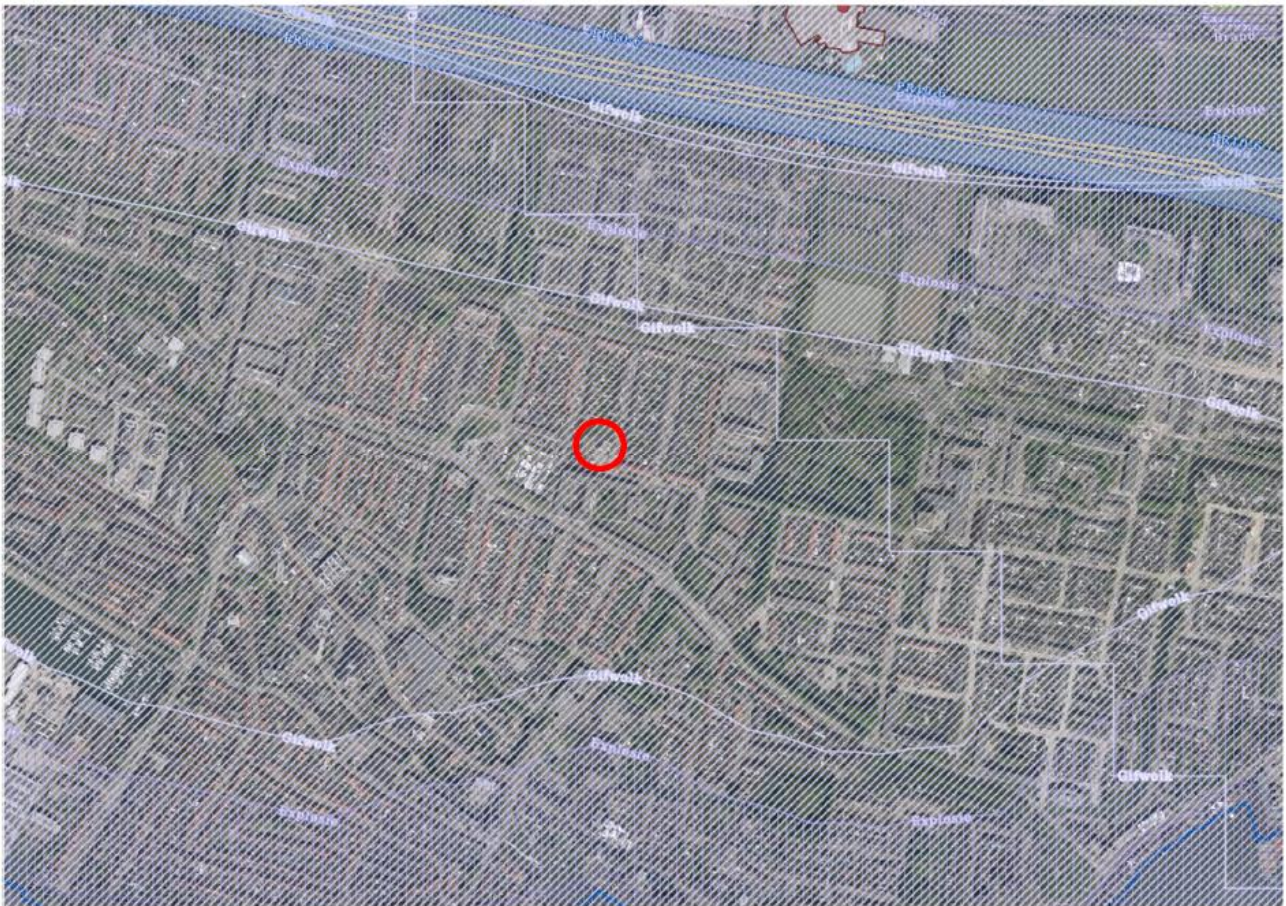
1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden.

4.9.2 Onderzoek

De externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving dienen te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Er is een beschouwing externe veiligheid uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9, onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Met de uitwerking van het aspect externe veiligheid wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken.



Figuur 4.3 Globale ligging plangebied (rode omlijning) ten opzichte van risicobronnen

Ter plaatse van het projectgebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd, bestaande uit 55 woningen en maximaal 585 m² commerciële ruimte op de begane grond. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Als gevolg van de planvorming nemen de personen aantallen binnen het plangebied toe. Uitgaande van het kengetal voor wonen van 2,4 personen per woning, met een aanwezigheid van 50% in de dag en 100% in de nachtperiode, nemen de personen aantallen toe met 66 personen in de dag- en 132 personen in de nachtperiode. Voor de commerciële ruimte wordt uitgegaan van een gemiddelde gelijktijdige aanwezigheid van 50 personen in zowel de dag- als de nachtperiode.

Uit een inventarisatie is gebleken dat het plangebied binnen het aandachtsgebied ligt van enkele bedrijven. De rijksweg A15 is op meer dan 450 meter van het plangebied gelegen en vormt derhalve geen aandachtpunt. In figuur 4.3 is de globale ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen weergegeven.

Uit de inventarisatie is gebleken dat het plangebied binnen het gifwolkaandachtsgebied van twee bedrijven is gelegen. Onderstaand worden deze bedrijven kort omschreven.

Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V.

Aan de Vlasweg 12 te Moerdijk is het bedrijf Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V. gelegen. Binnen dit bedrijf, dat op circa 20 km van het plangebied ligt, worden gevaarlijke stoffen verwijderd en worden verontreinigde stoffen (grond, afvalwater, etc.) verwerkt. Als gevolg van een incident bij dit bedrijf kan een gifwolk ontstaan. Voor ruimtelijke plannen geldt echter een afkappgrens van 1.500 meter, waardoor deze inrichting niet relevant is voor de planvorming.

Chemours Netherlands B.V.

Binnen het bedrijf Chemours Netherlands B.V., gelegen aan de Baanhoekweg 22 te Dordrecht, worden gevaarlijke stoffen opgeslagen en verwerkt. Dit bedrijf ligt op ruim 3 km van het plangebied. Als gevolg van een incident bij dit bedrijf kan ook hier een gifwolk ontstaan. Voor ruimtelijke plannen geldt echter een afkapgrens van 1.500 meter, waardoor ook deze inrichting niet relevant is voor de planvorming.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de planvorming. Initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners daarnaast informeren over de ligging binnen een gifwolkaandachtsgebied. Het aspect externe veiligheid hoeft niet verder beschouwd te worden.

4.9.3 Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande is vanuit het aspect omgevingsveiligheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen²:

- Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed).
- Archeologische monumenten.
- Stads- en dorpsgezichten.
- Cultuurlandschappen.
- Roerend en immaterieel erfgoed.

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

Provincies en gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van specialisten van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de ontwikkeling van de wet en de daarbij behorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en leveren kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.

² <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf>

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Voor de bescherming van het landschap in Nederland is het Europees landschapsverdrag van toepassing. Dit verdrag erkent de landschappen als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g van de Omgevingswet worden 'landschappen' officieel aangemerkt als onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het beleid met betrekking tot landschappen kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, de provincie of de gemeente. Sommige landschapswaarden zijn ook verankerd in instructieregels van het Bkl. Een voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 5.129 van het Bkl, waar een instructieregel is opgenomen met betrekking tot het behoud van het uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld betreft de instructieregel over het cultureel erfgoed, waarbij onder andere de bescherming van cultuurlandschappen wordt benadrukt. Overheden dienen ook rekening te houden met landschappelijke kwaliteit bij het toewijzen van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

4.10.2 Onderzoek

Archeologie

De gemeente Sliedrecht heeft momenteel geen eigen archeologisch beleid geformuleerd. Om die reden is het archeologische beleid van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland kent het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 4.4). Er is een kleine kans op archeologische sporen. De beoogde ontwikkeling vormt daarmee geen bedreiging voor archeologische waarden.

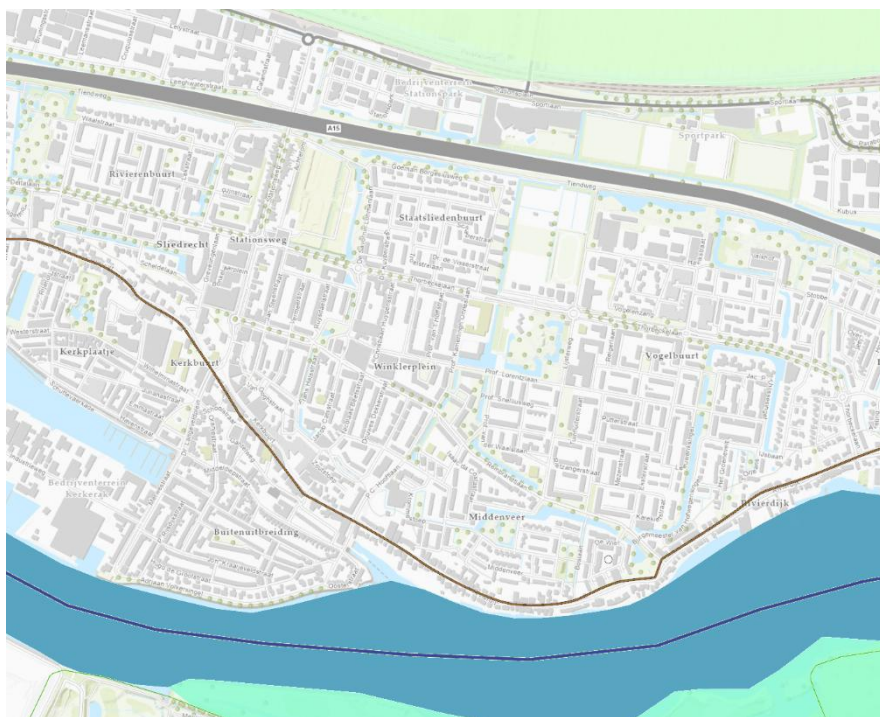


Figuur 4.4 Archeologische waardenkaart, provincie Zuid-Holland

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische kaart (CHW kaart) van de provincie Zuid-Holland zijn erin en nabij het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen gelegen. In figuur 4.5 is een uitsnede van de CHW kaart opgenomen. Hierop is te zien dat in de omgeving geen monumenten, lijnen, structuren of elementen liggen

van cultuurhistorische aard waar dit project effect op heeft. Het onderdeel cultuurhistorie zorgt dan ook niet voor belemmeringen.



Figuur 4.5: Uitsnede CHW kaart Zuid-Holland

4.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Bodem

4.11.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel

5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

4.11.2 Onderzoek

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste ontwikkeling. Met het planvoornemen is namelijk sprake van de ontwikkeling van een bodemgevoelig gebouw. Het uitgangspunt is dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling middels een bodemonderzoek wordt aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de te realiseren activiteit en dat sprake is van een uitvoerbaar plan.

Vooronderzoek

Er is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem conform NEN 5725 uitgevoerd in voorbereiding op de ontwikkeling van het appartementencomplex. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 10, onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

Het doel van het vooronderzoek is het vaststellen of er sprake is of is geweest van potentieel bodemverontreinigende activiteiten op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie en of hierdoor aanvullende veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn om de werkzaamheden uit te voeren.

Uit de bestudeerde informatie blijkt dat er, voor zover bekend, op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Daarbij zijn hooguit licht verhoogde gehalten c.q. concentraties gemeten. Een significante verontreiniging valt daarmee niet te verwachten binnen de onderzoekslocatie.

Bij toekomstig grondverzet dient de af te voeren grond onderzocht te worden op PFAS. Dit kan meegenomen worden in de dan noodzakelijk partijkeuring (AP-04). PFAS onderzoek op voorhand is daarmee niet noodzakelijk.

Op het maaiveld is puin aangetroffen. Tijdens eerdere onderzoeken is ook in de bodem puin aangetroffen, zowel binnen als direct buiten de huidige onderzoekslocatie. Binnen de huidige onderzoekslocatie is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en buiten de huidige onderzoekslocatie zijn analytisch geen asbestverontreinigingen (>100 mg/kg d.s.) aangetoond. Daarmee wordt binnen de huidige onderzoekslocatie geen asbestverontreiniging verwacht. Asbestonderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

Verder wordt opgemerkt dat de grondwaterstand wisselt tussen 0,8 en 1,5 m-mv. Hier moet rekening mee worden gehouden tijdens de werkzaamheden. In het grondwater zijn over het algemeen licht verhoogde concentraties aan met name zware metalen aangetroffen. Met betrekking tot het grondwater is geen aanvullende veiligheidsklasse van toepassing. Wel moet in dat geval rekening worden gehouden met maatregelen ter verlaging van de grondwaterstand.

Tot slot wordt opgemerkt dat in 2016 is geadviseerd om rekening te houden met een verhoogd gehalte aan PAK en een ondoordringbare laag, deze bevinden zich buiten het huidige plangebied en dus niet van toepassing op onderhavige onderzoekslocatie. Wat betreft de gedempte sloot is met het latere onderzoek uit 2022 voldoende mate vastgesteld dat de demping welke zich binnen de huidige onderzoekslocatie bevindt niet significant verontreinigd is. De bodemkwaliteit komt overeen met de kwaliteit van de overige bodemlagen. Verder onderzoek ter plaatse van de demping wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Aanvullend geldt het advies om bij toekomstige graafwerkzaamheden continue aandacht te besteden aan eventuele niet eerder aangetoonde bodemverontreiniging. Indien het vermoeden van bodemverontreiniging bestaat wordt geadviseerd om de werkzaamheden op dat terreindeel te staken en bodemonderzoek uit te voeren.

Verkennd onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreiniging met zware metalen, PCB en /of PAK. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Er is geen milieukundige begeleiding nodig bij de graafwerkzaamheden. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik (nieuwbouwwoningen en parkeerplaats). Op basis van de verkregen onderzoeksgegevens geldt ter plaatse van onderhavige locatie bij graafwerkzaamheden in het traject van 0-1 m-mv geen veiligheidsklasse. De regels voor Basishygiëne zijn van toepassing.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek of (sanerings-)maatregelen. Bij de geplande nieuwbouw op de locatie zal er waarschijnlijk meer dan 25 m³ aan grondverzet nodig zijn, zodat er een melding van een milieubelastende activiteit (MBA) via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) nodig zal zijn. Het zal dan gaan om de melding 'graven in grond met een kwaliteit kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit' (graven <I). Bij ontgraving en afvoer van grond dient conform het Besluit bodemkwaliteit grond van verschillende bodemkwaliteitsklassen en/of texturen zoveel mogelijk gescheiden te worden ontgraven. Om vermenging van verschillende kwaliteiten te voorkomen is het aan te bevelen om voorafgaand aan graafwerkzaamheden - vanaf een volume van 25 m³ – een ontgravingsplan op te stellen. Voor een definitieve vaststelling van de bodemkwaliteitsklas

4.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Weging van het waterbelang

4.12.1 Toetsingskader

Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Bkl artikel 5.37, lid 1, een "weging van het waterbelang" uit te voeren. Naast het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij de planvorming kunnen initiatiefnemers nagaan of hun ruimtelijk plan voldoende rekening houdt met de waterbelangen.

4.12.2 Onderzoek

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben is in de Omgevingswet opgenomen dat een weging van het waterbelang moet plaatsvinden. In het kader van het toetsingsproces worden

hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten bekeken. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 11. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

De ontwikkeling op de locatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 1.897 m², zie tabel 4.4. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Tabel 4.4 Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidig m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwing	480	1.197
Tuinen bij woningen		102 * 0,70 = 71
Verharding	50	581
Parkeerplaatsen	0	80
Halfverhard	0	995 / 2 = 498
groen	2.717	292
Totaal verhard	530	2.427
Totaal plangebied	3.247	3.247

Ter plaatse van de onderzoekslocatie dient 414 m² nieuw wateroppervlak gerealiseerd te worden, uitgaande van een T=10 bui (436 m³/ha) met een maximale peilstijging van 0.2 m ($1.897 \times 0,0436 / 0,2 = 414 \text{ m}^2$). Deze vuistregel is alleen van toepassing als de nieuw aan te leggen waterberging wordt uitgevoerd in de vorm van open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of ondergrondse infiltratiekratten, geldt als vuistregel dat er 664 m³ waterberging nodig is per hectare verharding.

Het plangebied is centraal gelegen in een verstedelijkt gebied zonder oppervlaktewater in de directe omgeving. Het huidige ontwerpplan biedt slechts beperkte ruimte voor de aanleg van nieuw open water. De hoge grondwaterstand en de lokale kweldruk zorgen ervoor dat ondergrondse voorzieningen, zoals infiltratiekratten of lavastenen, weinig effect zullen hebben.

Voor de verwerking van hemelwater blijven derhalve de volgende opties over:

- Groene daken: indien sprake is van platte daken, deze zoveel mogelijk als groendak uitvoeren, eventueel in combinatie met gevelbegroeiing.
- Buitenplanse berging: de bergingsopgave buiten het plangebied en bovenstrooms compenseren. Hiervoor zal grond van derden moeten worden aangekocht.
- Aansluiting op hemelwaterriool: het afvoeren van hemelwater via het aanwezige hemelwaterriool, Hiervoor is goedkeuring vereist van de bevoegde gezagen. Hemelwater mag niet aangesloten worden op het vuilwaterstelsel.

Om een ontwateringsdiepte te bereiken van 0,7 m zal het plangebied circa 0,5 meter moeten worden opgehoogd. Ten gevolge van het ophogen mag geen wateroverlast ontstaan ter plaatse van de aangrenzende percelen.

De mogelijke oplossingsrichtingen vergen extra tijd om uitgewerkt te worden. Dit hoeft echter geen vertraging op te leveren voor de wijziging van het omgevingsplan. In overleg met de gemeente is besloten dat het voldoen aan de bergingsopgave als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de regels van het TAM

omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en het verharderen van het terrein wordt verleend nadat de benodigde compenserende maatregelen zijn getroffen en deze voldoen aan de normen van het waterschap. Concreet betekent dit dat de uiteindelijke oplossingsrichting in samenspraak met Waterschap Rivierenland zal worden uitgewerkt en door het waterschap geaccordeerd moet worden.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect waging van het waterbelang is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorwaardelijke verplichting in de regels zorgt dat voldoende waterberging gerealiseerd zal worden.

4.13 Natuur en landschap

4.13.1 Toetsingskader

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Onder artikel 5.1, lid 1 Omgevingswet is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een natura 2000-activiteit te verrichten. Tevens is onder artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

In het Bkl staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bkl). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

Natura2000-gebieden

Om de natuur te beschermen, heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Een activiteit die significant nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied heet een natura 2000-activiteit. Degene die de activiteit verricht, moet nagaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn. Een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd (artikel 16.53c, Omgevingswet). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening plaatsvinden (artikel 8.74b, Bkl).

Stikstof

Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

Houtopstanden en soortenbescherming

De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bkl. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bkl) en herplantplicht (art. 11.129 Bkl) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het Omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bkl) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

Voor de soortbescherming zijn de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van toepassing, hier zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (11.2.2 Bkl);
- omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn (11.2.3 Bkl);
- omgevingsvergunning andere soorten (11.2.4 Bkl).

Getoetst dient te worden of het planvoornemen leidt tot schadelijke handelingen die leiden tot een vergunningplichtig geval. De schadelijke handelingen Vogelrichtlijn zijn opgenomen in artikel 11.37 van het Bkl, schadelijke handelingen Habitatrichtlijn in artikel 11.46 Bkl en schadelijke handelingen andere soorten in artikel 11.54 van het Bkl.

4.13.2 Onderzoek

Natura2000 – Stikstof en ecologische voortoets

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is 'Biesbosch', gelegen op circa 900 meter ten zuiden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van o.a. woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Voor de volledige Notitie stikstof en de bijbehorende stikstofdepositieberekeningen wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze ruimtelijke motivering. Hieruit blijkt dat de NOX uitstoot in de toekomstige gebruiksfase 49,6 kg per jaar en in de aanlegfase 36,5 kg per jaar bedraagt. De berekening met de AERIUS calculator laat zien dat er in de aanlegfase en in de gebruiksfase sprake is van een beperkte depositie op de Natura 2000-gebied De Biesbosch (andere gebieden worden niet getroffen). Om die reden is een ecologische voortoets opgesteld welke aan bijlage 12 is toegevoegd. De conclusies van de voortoets zijn hierna samengevat.

Op basis van de criteria die worden gehandhaafd in de Handreiking Voortoets Stikstof (BIJ12, 2021) kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

1. Er is sprake van stikstofdepositie en er is een (naderende) overschrijding van de kritische depositiewaarde op een aantal hexagonen.
Voor de getroffen leefgebieden LG08 is in de aanlegfase geen sprake van een overschrijding van de KDW door de hoge achtergronddepositie. Op basis van criterium 1 kunnen significant negatieve effecten daarom voor LG08 in de aanlegfase worden uitgesloten. Voor LG08 in de gebruiksfase en LG11 in zowel de aanleg- als gebruiksfase kunnen significant negatieve effecten niet worden uitgesloten.
2. Er is geen sprake van stikstofdepositie op alleen een leefgebied van een soort en de soort komt niet voor of er gelden geen uitbreidingsdoelstellingen voor de soort.
De doelsoort voor leefgebieden LG08 en LG11 is de bruine kiekendief. De doelstelling voor deze soort in de Biesbosch is behoud van de omvang en kwaliteit van de leefomgeving. Er zijn geen uitbreidingsdoelstellingen vastgesteld. Daarom kan op basis van criterium 2 voor beide leefomgevingen significant negatieve effecten worden uitgesloten.
3. Er is sprake van een overschrijding van de KDW op een zeer klein oppervlak. Dit oppervlak is echter niet kleiner dan het minimumoppervlak van de betreffende habitat.
Aan dit criterium 3 wordt niet voldaan omdat het getroffen oppervlak groter is dan het minimumoppervlak van 0,01 hectare per leefgebied. Op basis van dit criterium kunnen significante effecten daarom niet worden uitgesloten.
4. Er is sprake van stikstofdepositie op alleen stikstofgevoelig leefgebied, maar stikstofdepositie is geen knelpunt voor dit leefgebied.
Voor de leefgebieden LG08 en LG11 zijn geen knelpunten vastgesteld. Er kan daarom niet worden vastgesteld dat stikstof een knelpunt vormt voor de leefgebieden LG08 en LG11 waardoor significante negatieve effecten van stikstof op LG08 en LG11 kunnen worden uitgesloten.
5. Er is sprake van stikstofdepositie maar er staat vast dat de instandhoudingsdoelstellingen van een soort/habitattype niet in het geding komt door stikstofdepositie.
Uit deze voortoets blijkt dat stikstof geen knelpunt is voor de aangewezen doelsoort, de bruine kiekendief voor LG08 en LG11. De instandhoudingsdoelstellingen komen daarom ook niet in het geding. Significante negatieve effecten van stikstofdepositie op deze soort kan daarom op voorhand worden uitgesloten.
6. Er is sprake van stikstofdepositie en dit is tijdelijk of binnen de norm (0,05 mol/hectare/jaar gedurende twee jaar)
Dit criterium wordt niet meer gehanteerd door het bevoegd gezag.
7. Er is stikstofdepositie maar het habitat- en/of leefgebied type komt feitelijk niet voor.
Dit criterium blijkt niet van toepassing.

Samenvattend, voor de getroffen hexagonen/habitattypen kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten aan de hand van een aantal criteria genoemd in de handreiking voortoets stikstof. Een passende beoordeling is niet nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 600 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden en soortenbescherming

Binnen het projectgebied zijn geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden is niet aan de orde. In het verleden is onderzoek gedaan naar flora en fauna ten behoeve van de destijds te slopen woningen en apotheek. Uit dat onderzoek bleek dat er een ontheffing nodig was van om te mogen slopen. Die ontheffing is verleend, waarna de woningen en de apotheek zijn gesloopt. Momenteel is er sprake van een braakliggend terrein in het centrum van Sliedrecht. De verleende ontheffing is als bijlage 15 bij deze motivering opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op beschermde soorten. In het kader van dit TAM-omgevingsplan is nader onderzoek niet nodig. Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden zal nog een inspectie plaatsvinden in het plangebied. Op die manier worden de juiste zorgplichtmaatregelen genomen.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Geur

4.14.1 Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren en activiteiten waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten.

Om geurhinder en gezondheidsschade te voorkomen, zijn in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl instructieregels voor geur door het Rijk opgesteld. Het rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.91 zijn geurgevoelige gebouwen aangewezen die beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang. De gemeente moet daarmee in het omgevingsplan rekening houden (artikel 5.92, lid 1 Bkl). Voor deze gebouwen zijn specifieke beoordelingsregels aan geurbelasting gesteld. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor milieubelastende activiteiten staan in artikel 8.20 van afdeling 8.5 van het Bkl. Het bevoegd gezag gebruikt in beide gevallen de beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. Voor overige gebouwen en/of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

4.14.2 Onderzoek

Het projectgebied is centraal in de kern Sliedrecht gelegen. Rondom de planlocatie zijn diverse andere geurgevoelige gebouwen gelegen. In de omgeving van het projectgebied zijn er geen veehouderijen die een negatieve invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geur. Vice versa zijn er ook geen veehouderijen die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de beoogde woningen en ook geen andere zuiveringstechnische werken en andere agrarische activiteiten.

4.14.3 Conclusie

Gezien vanuit het aspect geur kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Kabels en leidingen

4.15.1 Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken.

Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden³. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'Omgevingsveiligheid'.

4.15.2 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen⁴. Uit deze kaart volgt dat er in de nabije omgeving van het projectgebied geen hoogspanningslijnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningslijn (Papendrecht - Arkel) bevindt zich op een afstand van circa 1,65 kilometer van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 40 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt ruimschoots buiten deze magneetveldzone.

De dichtstbijzijnde 380 kV hoogspanningslijn (Krimpen – Geertruidenberg) bevindt zich op een afstand van circa 1,7 kilometer van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 110 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt ruimschoots buiten deze magneetveldzone.

Verder zijn in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die bescherming behoeven.

4.15.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Trilling

4.16.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

³ <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/>

⁴ <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart>

- continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer);
- herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer).

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan⁵.

Omgevingsvisie

Provincies en gemeenten kunnen langetermijndoelen, ambities en beleidskeuzes voor trillingen vastleggen in een omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft een beschrijving van hoe het onderwerp trillingen doorwerkt in bijvoorbeeld plannen voor een woningbouwproject. Trillingen spelen over het algemeen geen prominente rol in een omgevingsvisie. Dat is wel het geval wanneer in het projectgebied van de omgevingsvisie een spoor aanwezig is of wordt aangelegd. De omgevingsvisie is dan een geschikt instrument om vast te leggen dat bij nieuwbouw vroegtijdig rekening wordt gehouden met hinder door spoortrillingen.

Omgevingsplan

Het aspect trilling is vooral een lokaal probleem. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trilling door milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan. Hiervoor gelden de instructieregels over (continue en herhaald voorkomende) trillingen door activiteiten op trilling gevoelige gebouwen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.4).

De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor:

- het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan;
- het op een locatie toelaten van een trilling gevoelig gebouw en het aanpassen daarvan;
- een combinatie van beide.

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

Er zijn ook activiteiten die uitgezonderd zijn van de instructieregels:

- trilling gevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl);
- de activiteit wonen;
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

In het omgevingsplan leggen gemeenten vast welke trillingen door een activiteit in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (artikel 5.83 Bkl).

4.16.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt een trilling gevoelig gebouw mogelijk, namelijk een appartementencomplex. Het is van belang dat de bewoners geen hinder ervaren van trilling door de omgeving.

⁵ <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

Uit een analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Tevens zijn er al diverse woonbestemmingen rondom het projectgebied gelegen.

Ook is er geen treinspoor in de directe omgeving van het projectgebied gelegen. Het dichtstbijzijnde spoor ligt op een afstand van circa 700 meter. Gezien het projectgebied buiten het onderzoeksgebied van 100 meter en 250 meter valt, kan hinder door trillingen van het treinverkeer worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.16.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17 Gezondheid

4.17.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

4.17.2 Onderzoek

De ontwikkeling van een appartementencomplex met 55 appartementen en commerciële functies in de plint op een braakliggend terrein in het centrum van Sliedrecht draagt positief bij aan het aspect gezondheid binnen de fysieke leefomgeving. In het inrichtingsplan wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de inpas-

sing van groen binnen het projectgebied, denk aan halfverharding en groenelementen tussen de parkeerplaatsen. Een groene leefomgeving is niet alleen gunstig voor welzijn en gezondheid van bewoners. Groen kan zorgen voor waterafvoer door de afwezigheid van bestrating, voor waterberging en verkoeling.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken. Andere milieuaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid (zoals geluid en luchtkwaliteit) en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.17.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan is dus niet noodzakelijk.

Niet is gebleken dat de projectontwikkelaar over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan voldoende geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

Daarnaast is in de wet bepaalde dat de gemeente een kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan moet publiceren (artikel 16.29 Omgevingswet).

5.2.1 Participatie

De gemeente Sliedrecht beschikt over een participatiebeleid (d.d. 11 augustus 2023) namelijk De Sliedrechtse participatieleidraad. De gemeente vindt het belangrijk dat wanneer er iets veranderd in de fysieke leefomgeving de omgeving hierbij wordt betrokken. Een goed initiatief vraagt om samenwerking en afstemming met inwoners, ondernemers, overheid en andere organisaties. Dit noemen we participatie.

Initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over de plannen. In de bijlagen bij deze motivering is een participatieverslag opgenomen. In de Sliedrechtse Participatie leidraad is aangegeven dat bij het "niveau" informeren het van belang is dat betrokkenen vroegtijdig op de hoogte van het initiatief zijn en dat inspanning verricht zijn om alle betrokkenen te bereiken. Initiatiefnemer heeft ruim 350 flyers verspreid in de directe omgeving van het plan. Ook zijn de 750 geïnteresseerden die zich in de loop van de jaren hebben aangemeld op de website van ABB, uitgenodigd. Verder is via de gemeente de winkeliersvereniging en Tablis wonen geïnformeerd. En tenslotte is een week voor de participatieavond ook nog een advertentie geplaatst in "Het Kompas" en heeft er een bericht gestaan op de website Sliedrecht24.

Tijdens de participatieavond op 15 oktober 2025 in de Lockhorst hebben ca 250 genodigden/ geïnteresseerden de avond bezocht. Verreweg het grootste deel van de aanwezigen was positief over het plan ("hoe sneller de woningen er komen, hoe beter"). Er is positief gereageerd op het feit dat er ook wat bedrijvigheid in de

plint is voorzien, de gepresenteerde plattegronden en dat het gebouw bijna 7 meter naar het Noorden is opgeschoven (was een aandachtspunt uit eerdere participatie). Een aantal belangstellenden die in de directe omgeving van het plan wonen, waren wat kritischer. Hun zorgen betroffen de wijziging van de rijrichting in de Antonie van Leeuwenstraat, een uitrit van het parkeerterrein op die zelfde Antonie van Leeuwenstraat, het bezoekers-parkeren en schaduwwerking van de nieuwbouw op omliggende woningen. Daarnaast was er de nodige scepsis over de vraag of er nu écht iets gaat gebeuren.

Op basis van de reactie is nog kritisch gekeken naar het parkeerterrein en de rijrichting op de Antonie van Leeuwenstraat. Ook zijn een aantal andere ingrepen in de openbare ruimte van tekening afgehaald. Eventuele maatregelen in de openbare ruimte zal de gemeente in een later stadium uitwerken en met ondernemers en bewoners afstemmen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het verslag in de bijlagen.

5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg in het concept omgevingsplan gedeeld met de vooroverlegpartners, te weten het waterschap, de provincie, de veiligheidsregio en de GGD. Daarnaast is het plan intern rondgestuurd binnen de gemeente en de omgevingsdienst. Er zijn reacties gegeven op verschillende aspecten, waarop het plan vervolgens is aangevuld/aangepast. Dit heeft er ook toe geleid dat sommige onderzoeken in de bijlagen een update hebben gekregen. Het gaat onder andere om extra motivering rondom de provinciale omgevingsverordening en de onderzoeken naar water, geluid, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit, stikstof en parkeren.

5.2.3 Procedure

Afdeling 3.4 Awb is van toepassing op de voorbereiding van een (nieuw of gewijzigd) omgevingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in het kader van de coördinatieprocedure volgens afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht de ontwerpwijziging van het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan Windroos blok B, Sliedrecht) en de ontwerpomgevingsvergunning voor de ontwikkeling Burgemeester Winklerplein te Sliedrecht van 19 december 2025 tot en met 30 januari 2026 ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Voor de volledige Nota beantwoording zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 20.

Het omgevingsplan wordt vervolgens, na het doorvoeren van aanpassingen, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegen het besluit van de gemeenteraad tot wijziging van het omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

6.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling Windroos Blok B te Sliedrecht. Met beoogd planvoornemen, dat in hoofdstuk 3 uitvoerig is beschreven, wordt de locatie ontwikkeld tot woongebied met beperkte commerciële ruimten. De huidige woonbestemmingen met groen en verkeer vervallen en wordt met dit TAM-Omgevingsplan 'wegbestemd'. Het TAM-Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Sliedrecht. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Sliedrecht.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit de onderstaande onderdelen:

6.1.2 De motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

6.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Sliedrecht. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan. Waar nodig worden hierop uitzonderingen gemaakt; deze zijn in de regels benoemd.

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de basisset omgevingsplanregels van de gemeente. Hiermee wordt de rechtseenheid binnen het (tijdelijke) omgevingsplan bevorderd.

6.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 6.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn enkele werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

6.2 Toelichting op de regels

Gemengd – 1

De beoogde ontwikkeling van de appartementen en beperkte commerciële functie is mogelijk gemaakt middels de functie 'Gemengd – 1'. Er is een bouwvlak opgenomen en er zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Er is een aanduiding opgenomen die op een specifieke locatie ook wonen op de begane grond toestaat. Het aantal woningen en het type en oppervlak aan commerciële ruimte is vastgelegd in de regels.

Verkeer

De functie 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de beoogde parkeerterrein en omliggende gronden. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeren, groen, nutsvoorzieningen, e.d. Er is geen bouwvlak opgenomen. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Algemene regels

In de algemene regels is een aantal regels opgenomen, dat geldt binnen het gehele plangebied van dit TAM-omgevingsplan. Dit betreft onder meer algemene bouwregels met betrekking ondergeschikte bouwdelen, een algemene strijdig gebruiksregel en borging van voldoende waterberging.

Overgangsregels

Tot slot is in het plan een overgangsregeling opgenomen ten aanzien van bouwwerken en functies.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit de hoofdstukken 2, 3, 4 en 5 kan worden geconcludeerd dat de het woningbouwplan (met beperkte commerciële ruimte) leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Onderzoeken zijn gedaan naar onder andere geluid, water, stikstof en bodem, waaruit blijkt dat het project niet tot belemmeringen leidt en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoewel het plan ook enkele nadelige effecten voor de fysieke leefomgeving met zich meebrengt, wegen de positieve effecten van het plan zwaarder dan deze nadelige gevolgen. De nadelige effecten beschouwen we ook niet als onevenredig, zoals onderbouwd in dit document. Er is bij dit project van de Windrood Blok B duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

7.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voldoende gemotiveerd is en dat borging in het omgevingsplan op een verantwoorde wijze plaatsvindt. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Separate bijlagen

Bijlage 1 Parkeerbalans

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Ladder wonen

Bijlage 4 Ladder commerciële voorzieningen

Bijlage 5 Aanmeldnotitie

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 Luchtkwaliteit

Bijlage 8 Milieuzonering

Bijlage 9 Externe veiligheid

Bijlage 10 Vooronderzoek bodem

Bijlage 11 Watertoets

Bijlage 12 Stikstofonderzoek en ecologische voortoets

Bijlage 13 Participatieverslag

Bijlage 14 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan

Bijlage 15 Besluit aanvraag ontheffing soorten

Bijlage 16 Nader bodemonderzoek

Bijlage 17 Ontwerpbeschikking PM

Bijlage 18 Situatietekening PM

Bijlage 19 Gevelaanzichten PM

Bijlage 20 Nota beantwoording Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen