

---

# **WATERTORENTERREIN, SLIEDRECHT**

## **ruimtelijke onderbouwing**

**20-12-2023**



**RHO ADVISEURS**

---

# RHO ADVISEURS

---

DATUM	20-12-2023
PROJECT OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Watertorenterrein, Sliedrecht Watertoren BV 050100.20200254
PROJECTLEIDER AUTEUR VERSIE	mw. drs. G.M. Boiten-van Eck S. den Breejen MSc V1.0



# Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	6
1.3	Raadsbesluit 2019	7
1.4	Huidige planologische regeling	7
1.5	Doorkijk vergunningentraject	8
1.6	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Beoogde situatie	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	29
3.1	Inleiding	29
3.2	Rijksbeleid	29
3.3	Provinciaal beleid	34
3.4	Regionaal beleid	40
3.5	Gemeentelijk beleid	40
3.6	Conclusie	43
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Water	45
4.3	Verkeer en parkeren	50
4.4	Geluid	56
4.5	Bedrijven en milieuzonering	60
4.6	Bodem	64
4.7	Ontploffbare oorlogsresten	64
4.8	Externe veiligheid	65
4.9	Luchtkwaliteit	70
4.10	Ecologie	72
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	78
4.12	Schaduwwerking	81
4.13	Windklimaat	84

4.14	Kabels en leidingen	86
4.15	Vormvrije mer-beoordeling	88
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>89</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	89
5.2	Economische uitvoerbaarheid	89
<b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Foto's impressie bestaande situatie</b>	
<b>Bijlage 2</b>	<b>Overzichtstekening</b>	
<b>Bijlage 3</b>	<b>Toleranties bij uitwerking bouwplannen</b>	
<b>Bijlage 4</b>	<b>Rapportage RWS-belangen</b>	
<b>Bijlage 5</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>	
<b>Bijlage 6</b>	<b>Memo piekbelasting bedrijven gezoneerd industrieterrein</b>	
<b>Bijlage 7</b>	<b>Milieuhygienisch vooronderzoek bodem</b>	
<b>Bijlage 8</b>	<b>Notitie vervolg bodemonderzoek</b>	
<b>Bijlage 9</b>	<b>Quickscan ontplofbare oorlogsresten</b>	
<b>Bijlage 10</b>	<b>Onderzoek externe veiligheid</b>	
<b>Bijlage 11</b>	<b>Quickscan Wnb</b>	
<b>Bijlage 12</b>	<b>Stikstofonderzoek</b>	
<b>Bijlage 13</b>	<b>Stikstofberekening realisatiefase</b>	
<b>Bijlage 14</b>	<b>Stikstofberekening gebruiksfase</b>	
<b>Bijlage 15</b>	<b>Ecologische beoordeling stikstof</b>	
<b>Bijlage 16</b>	<b>Quickscan windklimaat</b>	
<b>Bijlage 17</b>	<b>Onderzoek schaduwwerking</b>	
<b>Bijlage 18</b>	<b>Figuur milieuzonering</b>	
<b>Bijlage 19</b>	<b>Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling</b>	
<b>Bijlage 20</b>	<b>Participatieverslag</b>	

## Ruimtelijke onderbouwing



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Voor het Watertorenterrein in Sliedrecht bestaan sinds lange tijd plannen voor een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw. De planvorming voor het Watertorenterrein gaat terug tot de op 4 november 2003 tussen gemeente en Watertoren N.V. gesloten intentieovereenkomst. Deze voor de gemeente bindende intentieovereenkomst is gesloten voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan (op basis van een stedenbouwkundige visie) voor het terrein. Door de jaren heen heeft de planvorming door wisselende omstandigheden echter meermaals stilgelegen.

In 2008 werd het waterperceel van de Staat aangekocht met het doel dit bij de ontwikkeling te betrekken. In 2011 heeft Watertoren NV een voorontwerp met stedenbouwkundige opzet gepresenteerd gevolgd in 2013 door een bijbehorend voorstel voor een anterieure overeenkomst. Hierover is nooit overeenstemming bereikt.

In januari 2017 nam het college van B&W het initiatief om te komen tot een richtinggevende schets waarop de 'Sliedrechtse schaal' voor de ontwikkeling werd gedefinieerd.

De meest recente besluitvorming door de gemeenteraad van Sliedrecht over het Watertorenterrein, betreft de vaststelling van de richtinggevende ontwikkelkaders op 29 oktober 2019. Met dit besluit heeft de gemeenteraad 8 kaders vastgelegd waarbinnen de woningbouwontwikkeling vormgegeven dient te worden. Daarna heeft de gemeenteraad op 30 april 2020 het Programma van Aandachtspunten en het Participatieplan vastgesteld.

Op basis van deze kaders heeft Watertoren B.V. in samenwerking met stedenbouwkundig ontwerpbureau West8 het stedenbouwkundig ontwerp laten aanpassen.

Dit plan beoogt het terrein te herontwikkelen tot een prettige woonomgeving met daarnaast in beperkte mate in ruimte voor horeca en kantoor. Ook voorziet het plan in een aantrekkelijk openbaar gebied waar de beleving van het water centraal staat, daar waar het nu nog afgesloten, privaat terrein betreft.

Het uitgewerkte plan kan niet worden toegestaan op basis van de vigerende beheersverordening '1<sup>e</sup> herziening Watertorenterrein' (vastgesteld 10 februari 2021). Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen is een afwijking van de beheersverordening noodzakelijk. Hiervoor dient op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Daarmee kan in afwijking van de beheersverordening een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de beoogde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing beschikbaar is waaruit blijkt dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2 Projectgebied

Het projectgebied, plaatselijk bekend als 'de Zaai', ligt in het oosten van Sliedrecht (provincie Zuid-Holland) achter de lintbebouwing die zich aan de buitendijkse zijde van Rivierdijk bevindt. Het projectgebied wordt in het zuiden begrenst door de Beneden Merwede. De Beneden Merwede is een Europese hoofdtransportas en vervoerscorridor tussen Rotterdam en Duitsland en is ter hoogte van het projectgebied circa 350 meter breed. Aan de overzijde van de Beneden Merwede grenst het Natura 2000-gebied de Biesbosch.

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van circa 2,5 hectare en bestaat uit een braakliggend terrein met daarop de historische watertoren. Daarnaast zijn er enkele gebouwen, waaronder industriële loodsen en bijgebouwen aanwezig. In de onderstaande figuur is de grens van het projectgebied weergegeven.



*Figuur 1.1 Luchtfoto met projectgrens (bron: PDOK)*



### 1.3 Raadsbesluit 2019

Zoals benoemd in paragraaf 1.1 heeft de gemeenteraad van Sliedrecht op 29 oktober 2019 een raadsbesluit genomen waarin de ontwikkelkaders zijn vastgelegd waarbinnen zij bereid is om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het Watertorenterrein.

De 8 richtinggevende kaders voor de ontwikkeling zijn:

1. Het Watertorenterrein dient aan de functies wonen en recreëren invulling te geven
2. Het Watertorenterrein dient een visitekaartje van Sliedrecht te zijn;
3. De watertoren dient een functie te krijgen (liefst op het gebied van horeca zoals een restaurant) en ruimtelijk ingepast te worden, bij voorkeur met een relatie tot het water;
4. De hoogte van de gebouwen op het terrein dient in relatie te staan tot de beleving vanaf het dijklint en te passen bij 'de Sliedrechtse schaal';
5. Het gebied van de voormalige Gantel dient ingericht te worden als 'tussenzone' tussen het dijklint en het Watertorenterrein;
6. Uit een landschappelijk inrichtingsplan moet blijken dat het Watertorenterrein een robuuste groene invulling krijgt;
7. De oever van de Merwede moet openbaar toegankelijk en een zo veel mogelijk doorlopende looproute zijn vanaf de Rivierdijk;
8. Er dient sprake te zijn van een goede, veilige verkeersontsluiting die draagvlak heeft bij omwonenden.

In paragraaf 2.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven hoe door Watertoren B.V. en West 8 bij het opstellen van het plan invulling is gegeven aan deze 8 richtinggevende kaders.

### 1.4 Huidige planologische regeling

De geldende beheersverordening ter plaatse van het projectgebied is '1e herziening Watertorenterrein'. De beheersverordening is oorspronkelijk vastgesteld op 5 november 2013. Met het bestemmingsplan 'Geluidzone Rivierdijk Sliedrecht' (identificatiecode NL.IMRO.0610.bp91GeluidzoneRd-3001) is de geluidzone van industrieterrein Rivierdijk-Oost en Rivierdijk-West gewijzigd. Deze parapluperziening valt gedeeltelijk over de gronden waarvoor de beheersverordening '1e herziening Watertorenterrein' (zoals vastgesteld 5 november 2013) geldt. Omdat op basis van artikel 3.39 van de Wro op één gebied niet gelijktijdig een bestemmingsplan en een beheersverordening kunnen gelden, zijn deze gewijzigde geluidzones opgenomen in de beheersverordening en is de beheersverordening opnieuw vastgesteld op 10 februari 2021.

De vigerende beheersverordening verwijst ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden naar het bestemmingsplan 'Sliedrecht, ten noorden van de Merwede' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 december 1971 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 maart 1973). Op 21 mei 1976 is een deel van voorschriften (planregels) uit dit bestemmingsplan herzien.

De gronden binnen het projectgebied zijn in het bestemmingsplan 'Sliedrecht, ten noorden van de Merwede' bestemd voor 'Doeleinden voor handel en bedrijf'. De gronden mogen op basis van dit bestemmingsplan voor ten hoogste 70% worden bebouwd. Per bedrijf zijn ten hoogste 2 bedrijfswoningen toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 250 m<sup>3</sup> bedragen.

Op basis van de beheersverordening '1<sup>e</sup> herziening Watertorenterrein' is het projectgebied daarnaast - al dan niet deels - gelegen binnen de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'vrijwaringszone – vaarweg': ter plaatse van deze aanduiding zijn naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid ten behoeve van de vaarweg. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een vergunningstelsel voor het realiseren van bouwwerken of opgaande beplanting;
- 'vrijwaringszone - dijk - 1' en 'vrijwaringszone – dijk – 2': ter plaatse van deze twee aanduiding zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, respectievelijk aangeduid als beschermingszone en als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de ligging van het projectgebied nabij de primaire waterkering.
- 'specifieke vorm van waarde – geluidzone watertorenterrein': ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de industrieterreinen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een vergunningstelsel voor het realiseren van nieuwe woningen en/of andere geluidgevoelige hoofdgebouwen of het gebruik van gronden ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige terreinen. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect geluid in relatie tot het voorliggende project. Overigens geldt ter plaatse van deze aanduiding ook het bestemmingsplan 'Geluidzone Rivierdijk Sliedrecht'. Daarin is dezelfde geluidzone met dezelfde regeling vastgelegd als hierboven beschreven. Omdat deze bestemmingsplanregels niet direct doorwerken in een beheersverordening, is die doorwerking alsnog geregeld met een herziening van de beheersverordening gedaan. De geldende beheersverordening en het bestemmingsplan voor de geluidzone zijn op dit onderdeel dus gelijklopend.

Het voornemen om het projectgebied te transformeren van een bedrijfsterrein naar woningbouw is in strijd met de vigerende beheersverordening. De op het projectgebied rustende bestemming 'Doeleinden voor handel en bedrijf' staat namelijk geen woningbouw toe.

## **1.5 Doorkijk vergunningentraject**

De ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering bij de vergunningaanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Door Watertoren B.V. is voor deze aanpak gekozen om eerst duidelijkheid te krijgen over de vraag of de gemeente in stedenbouwkundige en planologische zin bereid is om af te wijken van de ter plaatse geldende beheersverordening. Het stedenbouwkundig plan van West8 dient daarvoor als basis.

Bij het succesvol doorlopen van deze vergunningprocedure zal dat resulteren in een zelfstandige vergunning. Deze ziet uitsluitend op het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', wat maakt dat er voor de uitvoering van het project nog verschillende andere vergunningen moeten worden aangevraagd. Te denken valt onder meer aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en de watervergunning.

Wanneer de vergunning voor het 'handelen in strijd met...' wordt verkregen, vormt dit voor Watertoren B.V. het moment om het project verder uit te werken, zodanig dat ook de verder benodigde vergunningen kunnen worden aangevraagd.

Daarbij geldt dat de nu aangevraagde vergunning en in het bijzonder de tekeningen die daarbij zijn ingediend, kaderstellend is bij de verdere uitwerking van het project.

Een bijkomende overweging om de aanvraag voor het 'handelen in strijd met...' vooruitlopend op de overige vergunningaanvragen in te dienen, is dat deze aanvraag door indiening vóór de datum van 1 januari 2024 nog valt onder de Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (en verdere wet- en regelgeving ten aanzien van specifieke thema's). Logischerwijs zal door Watertoren B.V. bij de latere vergunningaanvragen gehandeld worden naar de Omgevingswet (en bijbehorende besluiten en regelgeving) die per 1 januari 2024 in werking treedt.

## **1.6 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en wordt vervolgens ingegaan op de gewenste ontwikkeling. Behalve een beschrijving van het uitgewerkte plan, vindt daar ook een uitgebreide toetsing plaats aan de 8 richtinggevende ontwikkelkaders die de gemeenteraad in 2019 heeft bepaald.

In hoofdstuk 3 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



## Hoofdstuk 2      Projectbeschrijving

### 2.1      Bestaande situatie

#### 2.1.1      Historie

Het projectgebied is gelegen in de voormalige wijk A. In de jaren 60 van de vorige eeuw werden de wijken in Sliedrecht voorzien van een nieuwe naam. In 1966 is de Sliedrechtsche Dijk hernoemd naar de Rivierdijk en is de aanwezige bebouwing opnieuw genummerd. Sindsdien draagt het gebied de naam Rivierdijk in plaats van wijk A. Het projectgebied ligt buitendijks achter de lintbebouwing.

De Rivierdijk is een historisch bebouwingslint waar in de loop der jaren een functionele mix is ontstaan aan woningen en (watergebonden) bedrijvigheid. Kenmerkend voor de bebouwing aan de dijk is de diversiteit, zowel in grootte, oriëntatie en positie als in gebruik, architectuur en bouwkundige kwaliteit. Vanaf de Rivierdijk wordt de bebouwing afgewisseld met doorzichten naar de Beneden Merwede.

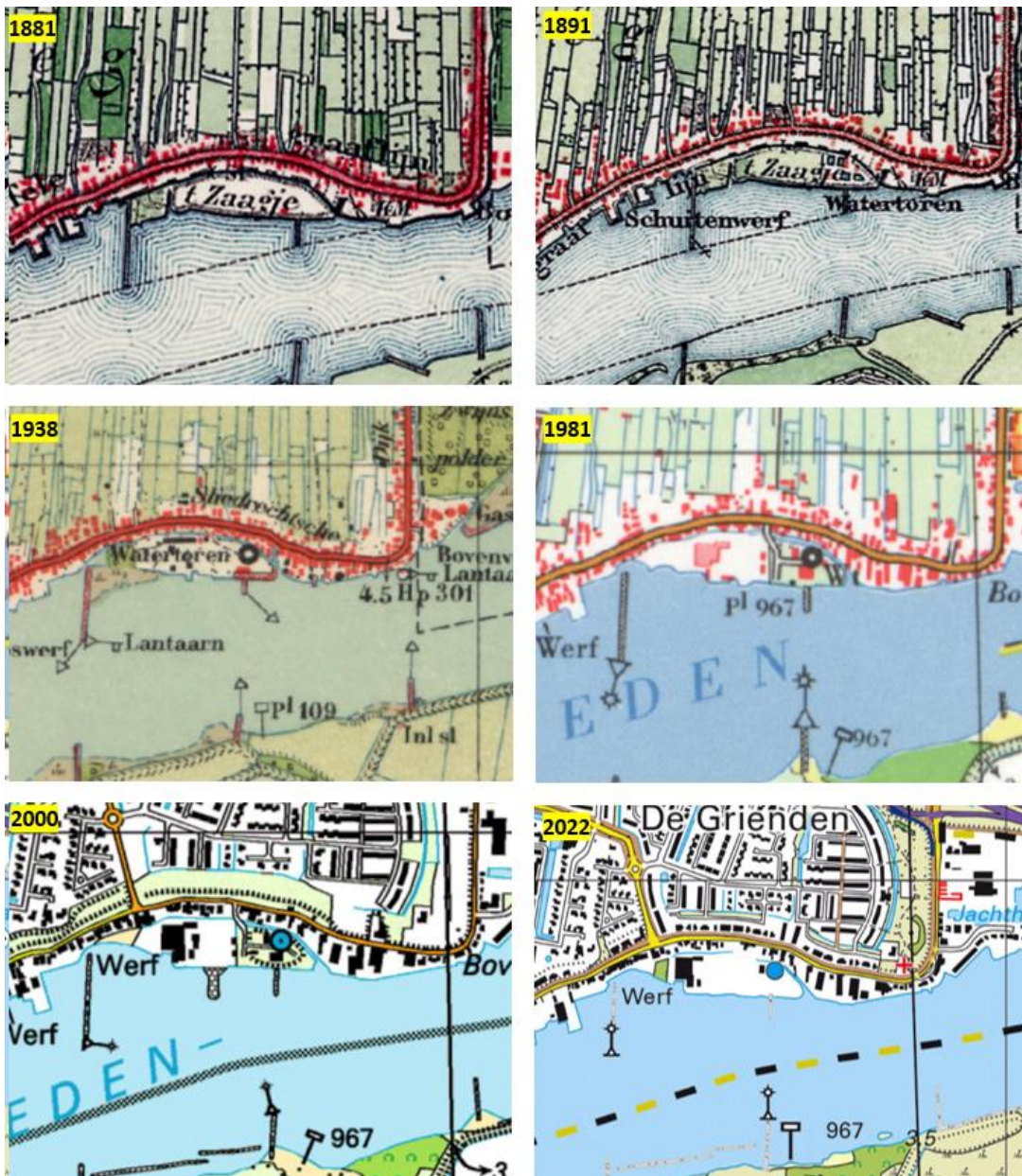
Het projectgebied was oorspronkelijk een griendplaat, in de volksmond bekend als 'de Zaaï'. Hier heeft lange tijd bedrijvigheid plaatsgevonden. Uit figuur 2.1 blijkt op basis van topografische kaarten de historische ontwikkeling van het gebied. Opmerkelijk is dat op deze kaarten de naam 't Zaaigje wordt gebezigd.

Op de topografische kaart uit 1881 zijn de twee kribben al te zien die het gebied beschermen. In 1886 vestigde zich op de oostelijke helft van het terrein een waterleidingmaatschappij en werd een waterleiding aangelegd. Hiervoor was men aangewezen op sloot- en rivierwater. In 1886 werd eveneens de watertoren gebouwd. Bij deze plannen werd de benaming 'Het Zaaigje' gebruikt. De watertoren heeft een hoogte van 28,5 meter en een waterreservoir van 250 m<sup>3</sup>. De watertoren is voor het eerst zichtbaar aangeduid op de topografische kaart uit 1891.

De eerste bebouwing op het westelijk deel van het terrein is vanaf midden jaren 1930 op de locatie waar te nemen. Rond 1950 vestigde zich de scheepswerf van Bennekum op het westelijk deel van het terrein. Dit bedrijf ging vanaf circa 1972 verder onder de naam Deltawerf. Op de kaart van 1981 is de huidige constructiehal voor het eerst te zien. Deze is echter al voor die tijd gebouwd, namelijk rond 1957.

Midden jaren '90 zijn de werfactiviteiten gestaakt en ook het waterleidingterrein is nu deels ontmanteld. Vanaf 1997 heeft er een grote zandoverslag op het terrein gezeten ten behoeve van de Betuwelijn die in 2007 gereedkwam. En in 2009 zat er nog tijdelijk een compleet verzorgingshuis op het terrein.

Zichtbaar op de topografische kaarten is dat het watertorenterrein door de aanwezigheid van de watergang De Gantel vroeger een eiland vormde. De voormalige watergang de Gantel is tussen het dijklint en het watertorenterrein in de loop der tijd deels verdwenen, hierdoor is het watertorenterrein in het midden aangegroeid aan het dijklint.



Figuur 2.1 Historische ontwikkeling van het Watertorenterrein (bron: Topotijdreis.nl)





*Figuur 2.2 Tussen het watertorenterrein en het dijklint loopt de laatste Gantel van Sliedrecht, periode 1950 - 1960 (bron: historisch foto archief Sliedrecht).*



*Figuur 2.3      Scheepswerf van Bennekum, gezien vanaf de watertoren (bron: historisch foto archief Sliedrecht).*

### **2.1.2    Huidige situatie**

Het grootste deel van het projectgebied betreft een braakliggend terrein met laag opgaande kruiden- en grasachtige vegetatie. De ondergrond bestaat deels uit verharding, zoals betonplaten en deels uit zandige lichte grond.

Het projectgebied wordt ontsloten door een centrale toegangsweg vanaf de Rivierdijk waarmee de scheepswerf en het waterleidingbedrijf werden ontsloten. Aan de oost en westzijde zijn twee percelen aangekocht.

Met name in het westelijk deel van het projectgebied is nog bebouwing aanwezig. Hier staat een grote constructiehal die rond 1957 is gebouwd ten behoeve van de scheepswerf. Een groot deel van de opvulling van het stalen geraamte is inmiddels weg. Er zijn nog enkele bakstenen muren aanwezig. Nabij deze hal is een steile kadewand aanwezig die in het verleden is gebruikt voor het aanleggen en op de kade plaatsen van schepen. Na sluiting van de werf is deze kade de losplaats geworden voor het zand wat moest worden aangevoerd voor de aanleg van de Betuwelijn. Naast de constructiehal en deels eraan vast gebouwd staan nog twee lagere loodsen.

In het oostelijk deel van het projectgebied staat de watertoren en een bijgebouw. De watertoren dateert van 1886 en betreft een markant gebouw, al is deze formeel niet als monument aangewezen. Hoewel de watertoren niet direct aan de dijk staat, is deze door zijn hoogte wel onderdeel van het straatbeeld en is het een belangrijk oriëntatie- en herkenningspunt in Sliedrecht. De watertoren verkeert momenteel in vervallen staat.

Langs delen van de buitenrand van het projectgebied staan grote bomen, voornamelijk wilgen- en populierensoorten. Op enkele plekken langs de rivier zijn kleine strandjes aanwezig die afhankelijk van het waterpeil van de Beneden Merwede, onderwater staan. Aan de westzijde is een waterperceel wat in 2008 is aangekocht en loopt tot en met de krib. Daar ligt vlak achter de bestaande huizen een wat groter strand.



Naast het projectgebied zijn een tweetal kribben aanwezig. De kribben zijn opgebouwd uit granieten blokken die de rivier insteken.

Op de grens tussen het projectgebied en de lintbebouwing aan de noordzijde zijn twee lintvormige watergangen aanwezig (voorheen de Gantel). De linker watergang betreft een smalle sloot met vrij dichtbegroeide oevers. De rechter watergang is een bredere watergang met kades en sluit aan op de Beneden Merwede. In deze watergang liggen tevens kleine vaartuigen van de aanwezige lintbebouwing.

Een impressie van het terrein en de bebouwing in de bestaande situatie, is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

## 2.2 Beoogde situatie

### 2.2.1 Stedenbouwkundige plan

#### 2.2.1.1 Hoofdpzetz

Het projectvoornemen gaat uit van een kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling waarbij er een nieuwe buurt aan het water wordt gerealiseerd. In figuur 2.4 is de overzichtstekening van het stedenbouwkundig plan voor het projectgebied weergegeven. Een grotere weergave hiervan is opgenomen in bijlage 2. Voor de figuren die verder in deze paragraaf aan de orde komen, geldt overigens dat deze bedoeld zijn om de tekst te ondersteunen. Bij de aanvraag zelf zijn deze tekeningen bijgevoegd in een groter formaat dat beter leesbaar is.



Figuur 2.4 Overzichtstekening Stedenbouwkundig plan (West8)

Het Watertorenterrein zal na de herontwikkeling bestaan uit 177 appartementen, uiteenlopend van compacte studio's tot ruime appartementen en enkele royale penthouses. Tevens omvat het plan één vrijstaande watervilla. De watertoren zal gerestaureerd en getransformeerd worden en zal ruimte bieden aan twee woningen. In totaal voorziet het project daarmee in 180 nieuwe woningen.

Naast woningen voorziet het project ook in een lichte horecavoorziening in één van de bouwvolumes die aan de rivier gesitueerd zijn. Ook is er kantoorruimte voorzien in de Watertoren, behorende bij de woningen die daarin gerealiseerd worden. Een nadere toelichting op het programma en de verdeling daarvan per bouwblok, komt aan de orde in paragraaf 2.2.1.2.

De stedenbouwkundige opzet toont in totaal 16 nieuwe bouwvolumes, geplaatst bovenop een parkeerkelder. Dit aantal is gerekend buiten de reeds bestaande watertoren. De nieuwe bouwvolumes zijn grofweg verdeeld in twee rijen over de gehele breedte van het terrein. De bouwhoogtes van deze volumes neemt trapsgewijs toe gezien vanaf het dijklint naar de Beneden Merwede. Dit maakt dat aan de waterkant de hogere bouwvolumes zijn gesitueerd en dat de bouwvolumes die daarachter staan, de overgang vormen richting het dijklint, dat uit zeer kleinschalige woningen bestaat. Dit dijklint bestaat ter hoogte van het projectgebied immers overwegend uit zeer kleinschalige woningen. Bij het strandje aan de westzijde is gekozen voor een lagere, villa-achtige inpassing zodat het karakter van dit watergebiedje niet verloren gaat. Ook aan de kop aan de oostzijde zijn de gebouwen verlaagd. Een nadere beschrijving van de bouwvolumes is opgenomen in paragraaf 2.2.1.3

Naast de nieuwe functies in de bebouwing, voorziet het plan ook in een toevoeging van openbare ruimte, daar waar het projectgebied nu nog privaat terrein betreft. Langs de Beneden Merwede ontstaat een 400 m lange openbare oever, die mogelijkheden biedt om hier te wandelen en verblijven. De drie entrees vanaf de Rivierdijk, waarvan 2 voor langzaam verkeer, en een nieuw aan te leggen begaanbare strekdam (oost-west) dragen in dat verband bij aan de toegankelijkheid van het projectgebied en de mogelijkheid om ommetjes te maken. Zo ontstaat er niet alleen voor de toekomstige bewoners een aantrekkelijke wandelroute en verblijfsfunctie, maar voor alle Sliedrechters.

De openbare ruimte in de woonbuurt bestaat verder uit een reeks van pleintjes, doorzichten en tuinen met hagen. Door een autoluwe inrichting van het projectgebied, mogelijk gemaakt door het parkeren grotendeels in een parkeerkelder te faciliteren, kan de buurt groen worden ingericht. Een nadere beschrijving van de inrichting met groen en water vindt plaats in paragraaf 2.2.1.5. Daarvoor wordt eerst nog ingegaan op de verkeersstructuur in paragraaf 2.2.1.4.

#### *2.2.1.2 Programma*

Zoals in de vorige paragraaf beschreven bestaat het programma grotendeels uit woningen, te weten 177 appartementen, 1 vrijstaande watervilla en 2 woningen in de te transformeren watertoren. Met figuur 2.5 is de functionele structuur van het project weergegeven, waaruit onder andere het aantal woningen per bouwvolume blijkt.

Ook wordt met deze figuur duidelijk waar de andere functies in het project gesitueerd zijn, en in welke omvang. Dit betreft in de eerste plaats een horecavoorziening in blok 6 van maximaal 330 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met daarnaast mogelijkheid tot terras. In de terminologie van horeca-categorieën die de gemeente zelf hanteert in haar bestemmingsplan Woongebied 2016, gaat het om horeca van categorie 3, te weten:

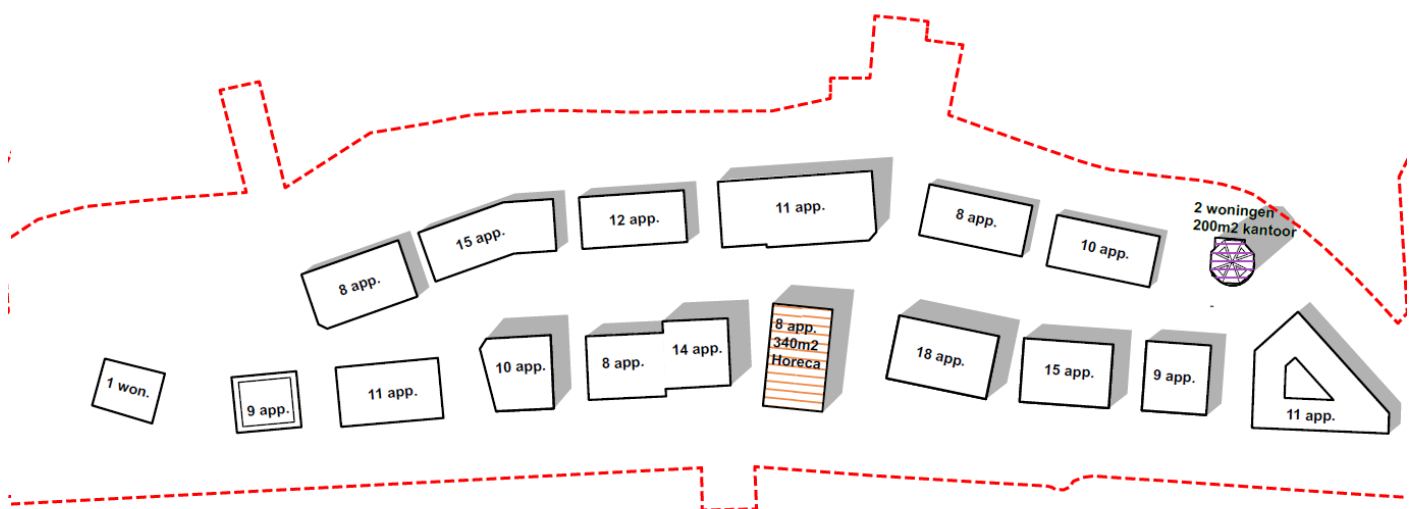
*dagzaak: een horecabedrijf, dat voor wat betreft openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsbedrijven, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en ijssalon.*

Daarnaast is in de watertoren ruimte voorzien voor kantoorruimte behorende bij de woningen in de watertoren, met een gezamenlijk maximum van 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Een beknopte weergave van het programma is weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Programma voor het Watertorenterrein

Wonen	Omvang
grondgebonden, koop, duur	1
appartementen, koop, duur	179
<b>Horeca</b>	
Lichte horeca / categorie 3 (conform BP Woonkern 2016)	330 m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak + terras
<b>Kantoor</b>	
kantoorruimte behorende bij woningen in watertoren	200 m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak



Figuur 2.5 Functiekaart (West8)

### 2.2.1.3 Bouwvolumes

Het project bestaat uit 16 nieuwe bouwvolumes, wat gerekend is buiten de reeds bestaande watertoren. Die wordt weliswaar gerestaureerd en krijgt een nieuwe functie, maar wordt niet meegeteld als nieuw bouwvolume.

In figuur 2.6 zijn de bouwvolumes weergegeven met de bijbehorende maatvoeringen en ruimtelijke kenmerken die met deze aanvraag worden vastgelegd. Het gaat dan concreet om:

- de situering (conform tekening),
- het grondoppervlak;
- de maximale bouwhoogte (ten opzichte van maaiveld en ten opzichte van NAP)
- platte afdekking of kap.

Met deze kenmerken is de fysieke vorm van de nieuwbouw vastgelegd. De verdere bouwkundige en architectonische

uitwerking van het plan, zal worden uitgewerkt in het kader van de latere vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen.

Behalve de bovengrondse gebouwen zoals in figuur 2.6 weergegeven, kent het plan ook een ondergronds bouwwerk in de vorm van de parkeergarage. Deze wordt in paragraaf 2.2.1.4 in beeld gebracht.

De bouwvolumes zijn te onderscheiden in de volgende typen:

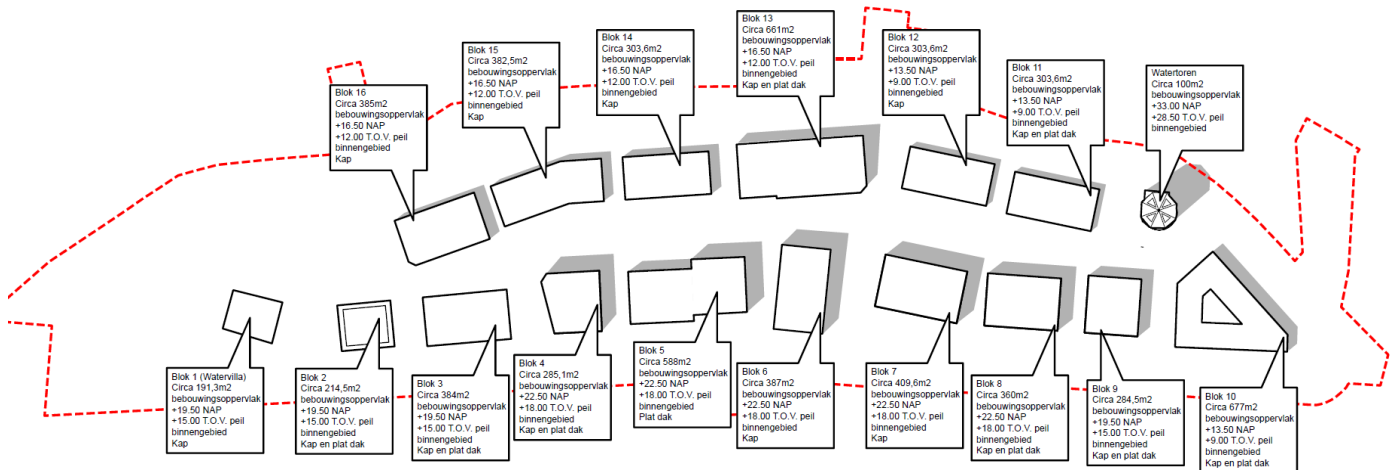
- 1 waterwoning vrijstaand (blok 1);
- 2 appartementenblokken op palen / boven het water (blokken 2 en 3)
- 14 appartementenblokken op land (blokken 4-16);
- de bestaande watertoren.

De bouwvolumes zijn grotendeels in twee achter elkaar gesitueerde rijen verdeeld. Daarvan kent de noordelijk rij, die het meest nabij de bestaande woningen aan de Rivierdijk is gesitueerd, lagere bouwhoogtes dan de rij aan de rivier. Op deze manier vindt een geleidelijke overgang plaats van de maatvoering van de dijkwoningen naar de delen van het bouwplan met de hoogste bouwhoogten. In paragraaf 2.2.2 komt dit nader aan de orde bij uitgangspunt 4 (*'De hoogte van de gebouwen op het terrein dient in relatie te staan tot de beleving vanaf het dijklint en te passen bij 'de Sliedrechtse schaal'*). Hoe deze bouwvolume's van invloed zijn op de schaduwwerking richting de Rivierdijk en welk windklimaat verwacht wordt op basis van deze bouwvolumes, is eveneens onderzocht. Dit komt later in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde, in de paragrafen 4.12 en 4.13.

De situering van de bouwvolumes maakt dat er in het stedenbouwkundig plan, behalve in bouwhoogte, ook op andere manieren rekening wordt gehouden met de inpassing in en aansluiting op de bestaande omgeving. Aan de noordzijde laten de bouwvolumes immers ruimte om op de overgang naar de aangrenzende percelen aan de Rivierdijk de Gantelzone als groen-blauwe buffer in te richten, zodat een natuurlijke overgang ontstaat tussen het dijklint en het Watertorenterrein. Dit komt nader aan de orde in paragraaf 2.2.1.5.

De situering van de bouwvolumes is daarnaast zo gekozen dat er op doordachte plekken zichtlijnen blijven bestaan richting de Beneden Merwede. Dit betreft om te beginnen een drietal zichtlijnen van buiten het projectgebied richting de rivier, namelijk ter plaatse van de drie verkeersaansluitingen op de Rivierdijk. Bij al deze drie aansluitingen is sprake van een doorlopende zichtlijn richting het water, doordat er geen bouwvolumes in het verlengde daarvan zijn gesitueerd. Ook vanuit het projectgebied zelf worden doorzichten. Door het toepassen van een groot aantal losse bouwvolumes die op gepaste afstand van elkaar gesitueerd staan, ontstaan er binnen het projectgebied vele doorkijkjes richting enerzijds de Gantelzone en anderzijds de rivier. Bij de bouwmassa's op het landdeel, zullen private tuinen worden ingericht. De uitwerking daarvan, waarbij inrichting van terrassen voor de woningen ook tot de mogelijkheden behoort, wordt in de vervolgfase uitgewerkt.

Voor de bebouwing aan de rivier geldt dat richting de oostelijke en westelijke punt eveneens een afname in hoogte plaatsvindt om daarmee tot een passende afronding en overgang te komen. Het gebouw op de oostelijke punt gaat uit van 2 en 3 bouwlagen met en zonder kap, terwijl de waterwoning op de westelijke punt uitgaat van 2 bouwlagen met een kap.



**Figuur 2.6** Tekening oppervlaktes en bouwhoogtes (West8)

### 2.2.1.4 Verkeer en parkeren

Een belangrijke pijler van het plan is het autoluwe karakter. Dit wordt bereikt door het parkeren grotendeels op te vangen in de parkeergarage die onder de woongebouwen ligt die zich op het land bevinden. Deze garage maakt dat er bovengronds ruimte ontstaat voor een aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied en dat er ruimte blijft voor maatregelen die bijdragen aan de inpassing in de omgeving, zoals de groen-blauwe inrichting van de Gantelzone en het vrijhouden van zichtlijnen, zoals onder het vorige kopje beschreven. De ligging en omvang van de parkeergarage is weergegeven in figuur 2.7.

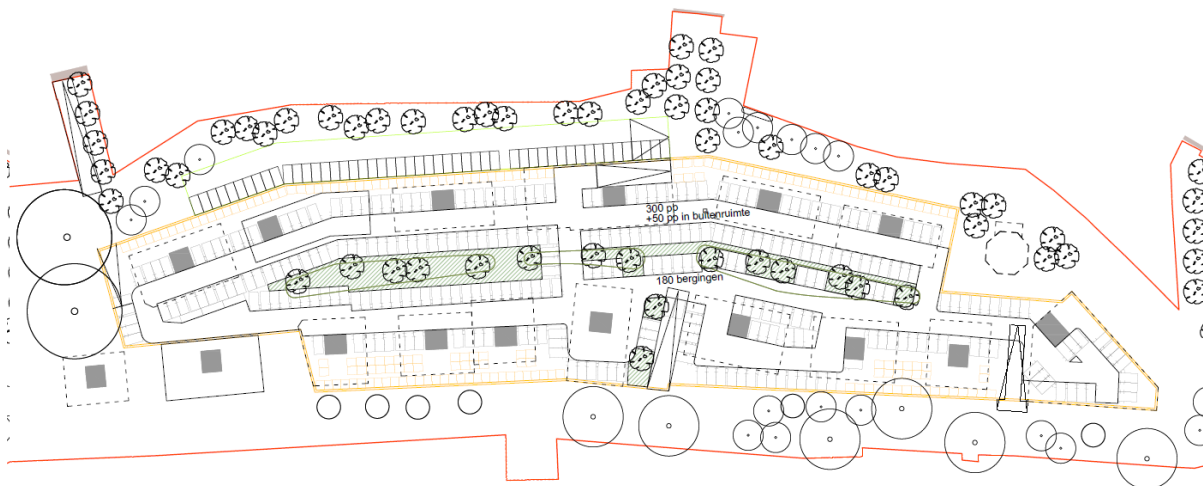
In paragraaf 4.3 is nader onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe woningen en de andere, nieuwe functies. Hoewel er in de volgende fase (aanvraag omgevingsvergunning bouwen) pas een exacte inrichting van de parkeergarage kan worden gegeven, blijkt uit figuur 2.7 al wel dat op basis van verkennende inrichtingstekeningen voor de parkeergarage duidelijk is dat in het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden voorzien. Daarbij is de verdeling aangehouden dat het bewonersparkeren volledig in de parkeergarage plaatsvindt en dat het bezoekersparkeren in principe op maaiveld wordt opgevangen.

Het bezoekersparkeerterrein wordt ingericht aan de rechterzijde van de centrale ontsluitingsweg, langs de Gantel, voordat bezoekers de eerste appartementengebouwen passeren. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd op maaiveld en zorgvuldig ingepast door een brede groenstrook tussen de parkeerplaatsen en de lintbebouwing.

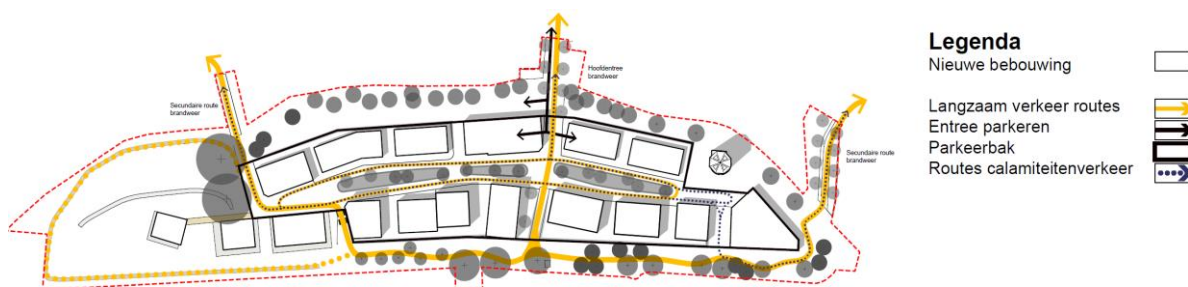
Vanwege de buitendijkse ligging is rekening gehouden met de noodzakelijke veilige aanleghoogte, opgegeven door Rijkswaterstaat. De parkeergarage wordt afgedekt met een leeflaag waarin planten en struiken kunnen worden aangeplant. In de nadere uitwerking van de parkeergarage wordt eveneens rekening gehouden met ruimte die benodigd is voor meerdere bovengrondse bakken voor de aanplant van bomen in de bovengrondse buitenruimte. Met deze ondergrondse oplossing wordt bovengronds het principe gehanteerd dat de auto 'te gast' is op het eiland.

Voor een overzicht van de verkeersstructuur van het project, wordt verwezen naar figuur 2.8. Daaruit blijkt dat het stedenbouwkundig plan uitgaat van één centrale hoofdontsluiting van het project op de Rivierdijk. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting welke al 90 jaar in gebruik is en planologisch is geborgd in het bestemmingsplan van 1971. Waar het gaat om de berekening van het extra verkeer en de afwikkeling daarvan, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Behalve de hoofdentree, voorziet het plan in twee langzaam verkeersaansluitingen. Deze bevinden zich grofweg op de oostelijke en westelijke kop van het 'eiland' en staan via twee aan te leggen bruggen en tussen de bebouwing van de dijkwoningen door in verbinding met de Rivierdijk. De oostelijke langzaam verkeersaansluiting wordt daarbij zodanig ingericht en de brug dusdanig uitgevoerd, dat deze aansluiting ook als calamiteitenroute dienst kan doen. Samen met de hoofdontsluiting beschikt het project zo over twee verschillende mogelijkheden waarover hulpdiensten het terrein kunnen betreden en bewoners het terrein kunnen verlaten.



**Figuur 2.7** Tekening parkeergarage met mogelijke inrichting (West8)



**Figuur 2.8** Tekening verkeersstructuur (West8)

Hoewel het project zo is uitgedacht dat er bovengronds een autoluw gebied ontstaat, blijkt uit figuur 2.8 dat er bij de inrichting van het openbaar gebied wel degelijk rekening is gehouden met voldoende manoeuvreerruimte om ook bovengronds tot bij de verschillende gebouwen en tot aan de waterkant te kunnen komen. Dit met het oog op calamiteiten, beheer en onderhoud.

Voor het verdere onderzoek naar verkeer en parkeren wordt nogmaals verwezen naar paragraaf 4.3

#### 2.2.1.5 *Groen en water*

Het project bevindt zich buitendijks, wat maakt dat water één van de meest bepalende factoren is geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. In dat verband heeft er vooroverleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat en is er met deze organisatie consensus over het plan. Hier gaan paragraaf 3.2.2 en 4.2 nader op in. In deze paragraaf gaan we vooral in op groen en water als vorm van inrichting in het plan.

Op het gebied van water heeft de Beneden Merwede een prominente rol gehad bij de situering van de bouwvolumes, zodat de rivier vanuit vele verschillende posities in het projectgebied beleefbaar is. Langs de rivier voorziet het stedenbouwkundig plan in een openbare promenade, die overgaat in een wandelpad dat via een nieuw aan te leggen strekdam en bruggen in verbinding staat met de bestaande krib en strandje aan de westzijde van het projectgebied. Voor het strandje is nu nog geen nadere uitwerking gemaakt.

Aan de westzijde is om uiteenlopende redenen gekozen voor woningen boven het water. Dit hangt deels samen met watercompensatievereisten van Rijkswaterstaat. Ook blijft op deze manier de bestaande waterstructuur behouden en blijft de toename aan toevoeging van grond en bouwvolumes in deze westelijke hoek zeer beperkt. Hierover waren op eerdere versies van het plan veel opmerking gemaakt vanuit de omgeving.

De Gantelzone, die tussen het projectgebied en de percelen aan het dijklint in gesitueerd is, heeft in het stedenbouwkundig plan een belangrijke bufferfunctie. De beperkt benodigde watercompensatie zal in deze zone plaatsvinden. De Gantelzone is ook belangrijk voor de waterafvoer vanuit de achtertuinen van de woningen aan de Rivierdijk.

De groen-blauwe inrichting voor deze zone, zal in de vervolgfase verder worden uitgewerkt waarbij ook de eigenaren van de direct aangrenzende percelen betrokken zullen worden. Op die manier moeten eisen en wensen op het gebied van techniek, water en beheer samen komen in een ontwerp dat ook aansluit bij de beoogde bufferfunctie van deze zone tussen het project en de percelen aan de Rivierdijk.

Op het gebied van groen moet eveneens nog een verdere ontwerpslag plaatsvinden. Bij de beschrijving van de bouwvolumes en de parkeergarage is reeds aangegeven dat voldoende ruimte in het stedenbouwkundig plan is opgenomen om met groen tot een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte te komen.

Behalve de Gantelzone is ook het middengebied tussen de nieuwe bouwvolumes een belangrijke groene kamer in het ontwerp. Deze bevindt zich boven de parkeergarage, waar om die reden een leeflaag bovenop wordt aangebracht en waar ondergronds ook ruimte in vrijgehouden wordt voor (wortels van) bomen.

Ook de promenade langs de rivier zal een prettige, groene inrichting krijgen die onderdeel uit zal maken van de nadere uitwerking.

Een overzicht van de groenstructuur van het project is weergegeven in figuur 2.9. Uit deze figuur blijkt ook dat er verschillende typen groen zijn die voor de verschillende zones worden toegepast. Dit wordt na het verkrijgen van zekerheid over deze aanvraag (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) in een vervolgfase verder uitgewerkt. Ook geeft de tekening duidelijkheid over het behoud van bestaande bomen en de mogelijke posities voor aan te planten nieuwe bomen.





Figuur 2.9 Tekening groenstructuur (West8)

## 2.2.2 Richtinggevende kaders van de gemeenteraad

Nu in de voorgaande (sub)paragrafen het stedenbouwkundig plan stapsgewijs is toegelicht, kan ook de relatie worden gelegd met de 8 richtinggevende ontwikkelkaders van de gemeenteraad. Deze zijn het vertrekpunt geweest voor het stedenbouwkundig plan zoals dat nu op tafel ligt. In deze paragraaf worden ze nog eens alle 8 onder elkaar geplaatst en is per kader beschreven op welke wijze het plan daaraan invulling geeft.

### 1. Het Watertorenterrein dient aan de functies wonen en recreëren invulling te geven

De stedenbouwkundige opzet van het project richt zich met de nieuwbouw hoofdzakelijke op de woonfunctie en met een aantrekkelijke en doordachte inrichting van het openbaar gebied op recreatief gebruik. De nieuwe Watertorenwijk zal in Sliedrecht een bekende buurt worden waar mensen graag naartoe gaan. Niet alleen voor de bewoners van de woningen op het terrein zelf, maar ook voor de bewoners daaromheen is het Watertorenterrein een aangename plek voor een ochtend- of een avondwandeling, een korte stop aan het water, een kopje koffie of thee en een beetje gezelligheid. Hiermee krijgt Sliedrecht een tweede openbaar gebied langs de rivier met een lengte van zo'n 400 meter. De parkachtige opzet van de wijk zal omwonenden uitnodigen voor een wandeling of verblijf. Het karakteristieke strandje blijft gehandhaafd en is ingepast in de plannen.

### 2. Het Watertorenterrein dient een visitekaartje van Sliedrecht te zijn

De Watertoren staat al 137 jaar aan de rivier en is een belangrijk element van de identiteit van Sliedrecht. De watertoren is een belangrijk historisch landmark in het stedelijk landschap en herinnert aan de geschiedenis en de ontwikkeling van het dorp aan de rivier. De gerestaureerde toren is een onderdeel van de totale skyline en wordt ingepast in de nieuwe bebouwing met in het oog springende zichtlijnen en aantrekkelijk uitzichten. Binnen de stedenbouwkundige opzet was de watertoren vroeger een belangrijk herkenningspunt voor Sliedrecht, niet alleen vanaf het land maar ook vanaf het water. Het project wordt aantrekkelijk vormgegeven en het gebied zal Sliedrecht een herkenbare en vriendelijke uitstraling vanaf de rivier geven. Het nieuwe waterfront ligt direct aan de Beneden Merwede. Dit is een belangrijke Europese hoofdtransportas met veel vervoersbewegingen. De vormgeving van het waterfront is belangrijk, want dit is de plek waar een internationale visitekaartje kan worden afgegeven. Helaas vaart de waterbus niet meer op dit riviergedeelte. Mocht daar ooit behoefte aan zijn, dan is een aanlegplaats mogelijk.



### **3. De watertoren dient een functie te krijgen (liefst op het gebied van horeca zoals een restaurant) en ruimtelijk ingepast te worden, bij voorkeur met een relatie tot het water**

Een van de belangrijkste zorgen die tijdens het participatietraject werd geuit is de verkeersdruk als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Vanwege de hoge verkeersintensiteit op de Rivierdijk is daarom gekozen voor een invulling van het Watertorenterrein die zo min mogelijk extra verkeersdruk genereert. De watertoren biedt onvoldoende ruimte om hierbinnen een volwaardige horecafunctie te realiseren. Uitbreiding met een bijgebouw tot een exploitabele schaal zou extra verkeer naar het terrein genereren en gelet op de omliggende verkeersstructuur is dat ongewenst. Vanuit dit perspectief ligt de nadruk op voetgangersoriëntatie met minimale verkeersbelasting en is voor de watertoren gekozen voor een woon- en kantoorfunctie. Het bestaande ketelhuis naast de watertoren verkeert in slechte staat en kan niet meer worden hersteld. Hierdoor ontstaat meer ruimte rondom de toren.

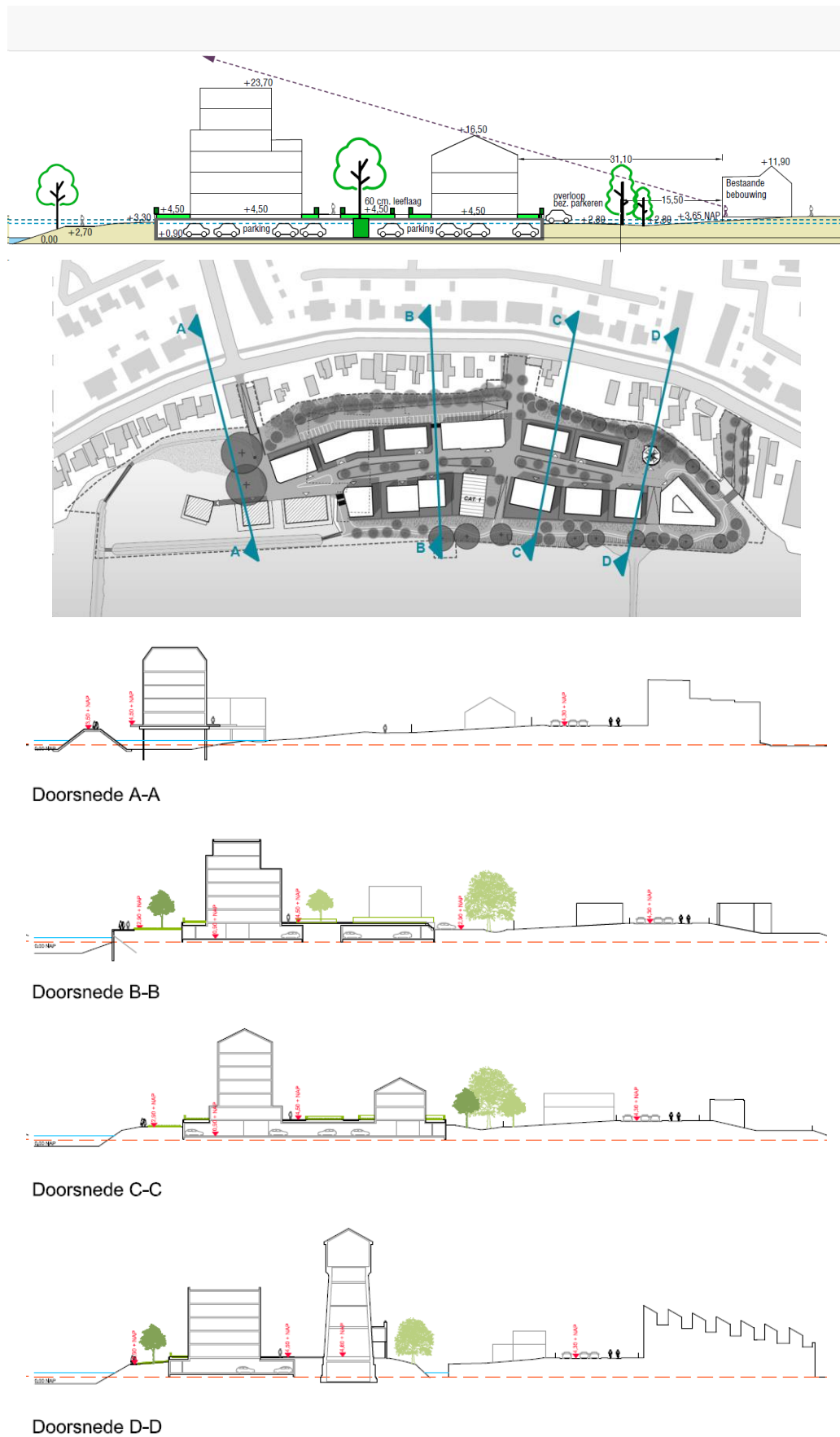
De watertoren krijgt een maximaal uitzicht op de omgeving en vooral op de rivier door de vele nieuwe raamopeningen. Het dak wordt verhoogd en er wordt een glazen cilindrische raampartij geplaatst in de top van de toren. Een speciale looproute van de Watertoren naar de rivier is ook ingebed in het stedenbouwkundig ontwerp. In het verblijfsgebied blijven een aantal historische elementen (o.a. waterputten) bewaard als herinnering aan de vroegere functie van het terrein. Er is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de watertoren in het stedenbouwkundig ontwerp.

In plaats van een horecafunctie in de watertoren is bij één van de woonvolumes een lichte horecafunctie ingepast. Dit betreft daghoreca (zie ook paragraaf 2.2.1.2), waarbij bijvoorbeeld een kop koffie of een broodje genuttigd kan worden. Op deze wijze is er wel sprake van een horecafunctie die de recreatieve functie van het nieuwe openbaar gebied ondersteunt, zonder dat het een functie is die onevenredig veel verkeer of milieuhinder veroorzaakt.

### **4. De hoogte van de gebouwen op het terrein dient in relatie te staan tot de beleving vanaf het dijklint en te passen bij 'de Sliedrechtse schaal'**

In 2017 heeft het college van B&W richtinggevende zichtlijnen vastgesteld waar de nieuwe bebouwing, gezien vanuit de bestaande woningen aan Rivierdijk, niet bovenuit mag steken. Dit wordt de 'Sliedrechtse schaal' genoemd. In het stedenbouwkundig plan is deze 'Sliedrechtse schaal' waar alle bebouwingshoogtes in het projectgebied aan moeten voldoen, leidend geweest. Het stedenbouwkundig plan is hiervoor verlaagd ten opzichte van eerdere ontwerpen, waardoor er vanaf de bestaande bebouwing in de omgeving een stapsgewijze opbouw in bouwhoogtes plaatsvindt richting de hoogste bouwvolumes van het project. Bij het strandje aan de westzijde is gekozen om dit gebied niet meer te dempen zoals eerder was voorzien, maar voor een lagere, villa-achtige inpassing zodat het karakter van dit watergebiedje niet verloren gaat. Ook in het midden en aan de oostzijde zijn de gebouwen verlaagd.

In figuur 2.10 is het principe van de 'Sliedrechtse Schaal' weergegeven en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de bebouwing aan de Rivierdijk.



Figuur 2.10 onder elkaar: principe 'Sliedrechtse Schaal', locatie doorsnedes en doorsnedes SP (West8)

Qua volumes is gekozen voor een ruime gebiedsopzet met veel ruimte tussen de nieuwbouw en het bestaande dijklint en ook tussen de nieuwbouw onderling. Behalve bij de hoofdentree in het midden en bij de twee langzaam verkeersontsluitingen aan de zijkanten, zijn de nieuwe bouwvolumes vanaf de Rivierdijk nauwelijks zichtbaar. Op die drie genoemde ontsluitingspunten, die vanaf de Rivierdijk een inkijk geven in het projectgebied, is het stedenbouwkundig plan zo vormgegeven dat hier sprake is van zichtlijnen die vanaf de dijk doorkijken tot aan de rivier.

#### **5. Het gebied van de voormalige Gantel dient ingericht te worden als 'tussenzone' tussen het dijklint en het Watertorenterrein**

De erfgrans van de aangrenzende bebouwing en het Watertorenterrein ligt in het water aan de noordzijde van de Gantel. De toekomstige bebouwing blijft op een flinke afstand van de erfgrans en op circa 30 meter van de achtergevels van de woningen aan de Rivierdijk. De ruimtelijke kwaliteit van de watergang (Gantel) is momenteel slecht. Het is een wens om die samen met alle eigenaren te verbeteren, door groot onderhoud te plegen. Daar waar het profiel van de Gantel is verdwenen, zal het oude profiel weer zo veel mogelijk in het landschap zichtbaar worden gemaakt. Fysiek zal het Watertorenterrein dan de verschijning hebben van een eiland, ontsloten door drie bruggen of dammen. Enkele woningen buiten het projectgebied zijn van slechte kwaliteit en er zijn ook nog een paar rommelerven. Initiatiefnemer zal de gemeente vragen om te stimuleren dat ook hier een kwaliteitsimpuls wordt geïnitieerd. Dit wordt een gezamenlijke opgave.

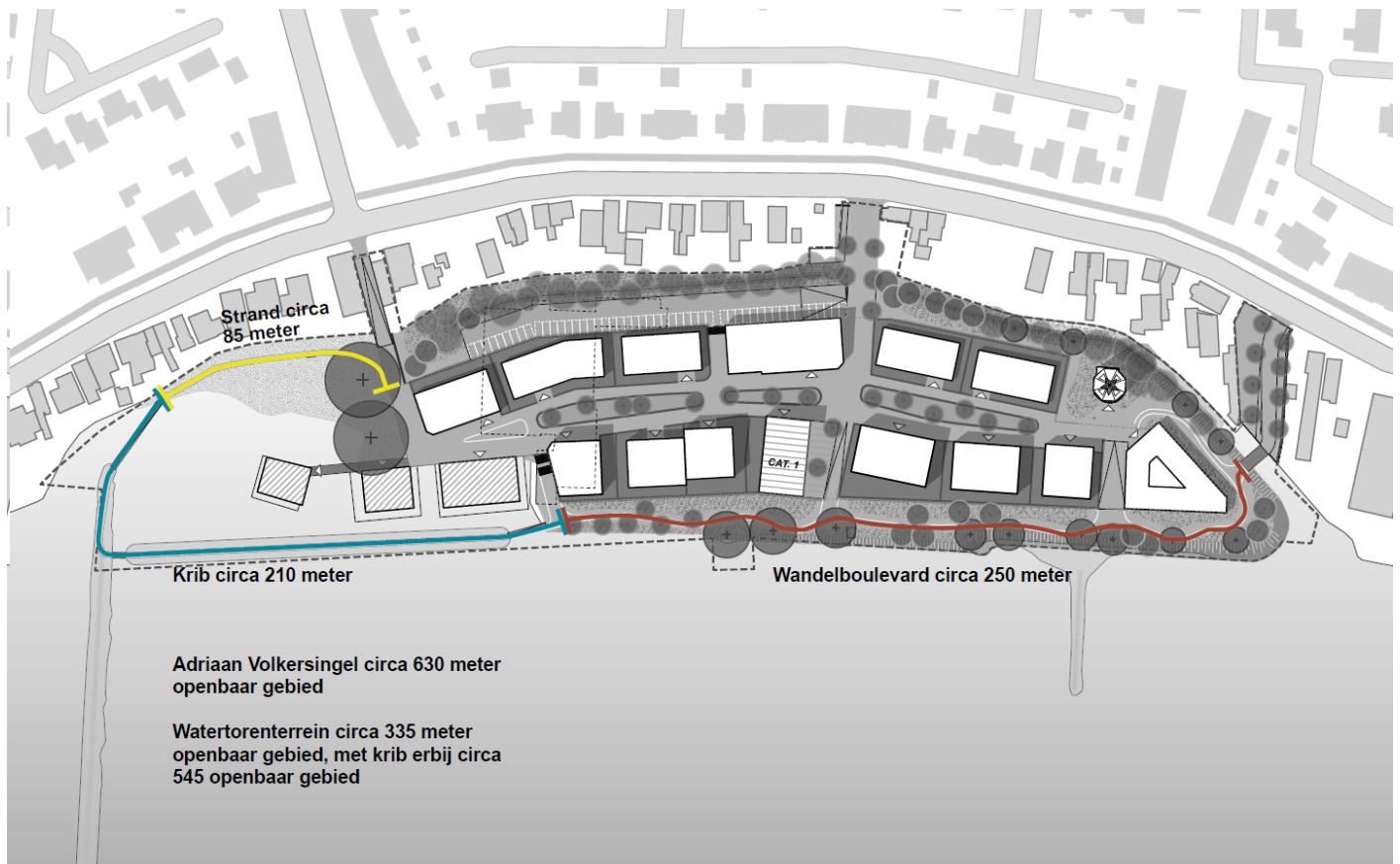
#### **6. Uit een landschappelijk inrichtingsplan moet blijken dat het Watertorenterrein een robuuste groene invulling krijgt**

Het Watertorenterrein heeft nu een groene oeverstrook langs de rivier die verschillende oude en stevige bomen bevat. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast. In maart 2023 zijn er alvast 17 nieuwe bomen (iepen en lindes) op het terrein herplant op plaatsen waar geen bodemverontreiniging aanwezig was. In het stedenbouwkundige ontwerp is een verdichting met veel meer groen meegenomen voor de wijk, maar dit kan pas worden aangeplant als de bodem is gesaneerd en de woningen zijn gerealiseerd. De autovrije inrichting van het terrein biedt veel kansen voor natuurlijke ontwikkeling. Het in 2023 uitgevoerde natuuronderzoek (bijlage 11) geeft daarvoor ook goede aanbevelingen. Daarmee wordt het watertorenterrein één van de groenste wijken in Sliedrecht. Het gebied langs de Gantel heeft een andere karakteristiek dan de Merwedeeoever of het strand, wat goed is voor de biodiversiteit. Ook de hoogteverschillen in het terrein dragen daaraan bij. De groene en blauwe zones in het gebied zullen zoveel mogelijk aaneensluiten.

#### **7. De oever van de Merwede moet openbaar toegankelijk en een zo veel mogelijk doorlopende looproute zijn vanaf de Rivierdijk**

De bestaande oever wordt toegankelijker gemaakt door de inrichting van een 20 meter brede strook als wandelboulevard. Er worden bankjes geplaatst en extra groen aangeplant. Elementen als waterputten en het oude inlaatpunt worden hersteld als herinnering aan de historie van het terrein. De gehele oever wordt ingericht als openbaar wandel- en verblijfsgebied. Aan de oevers worden drie uitzichtpunten over de rivier ingericht waar mensen langer kunnen verblijven. Het uitzichtpunt aan de oostzijde is direct vanaf de Rivierdijk bereikbaar via een voetgangersbrug over de Gantel. In het midden van de promenade langs de rivier komt een uitzichtpunt met een lichte horecavoorziening met een klein terras. Aan de westzijde komt een derde uitzichtpunt met een voet-/fietsverbinding naar de Rivierdijk. Het bestaande strandje blijft gehandhaafd en in het verlengde van de oeverlijn wordt een strekdam aangelegd. De brede wandelboulevard wordt met bruggetjes verbonden met een

wandelpad op de strekdam en op de bestaande krib en aangesloten op het bestaande strandje. Zo ontstaat een extra looproute van ruim 500 meter en een aantrekkelijk wandelrondje.



*Figuur 2.11 Tekening wandelroutes (West8)*

## 8. Er dient sprake te zijn van een goede, veilige verkeersontsluiting die draagvlak heeft bij omwonenden

In het voortraject zijn verschillende ontsluitingsmogelijkheden onderzocht en in het participatietraject zijn deze uitvoerig besproken met de gemeente en de omwonenden. Op drie plaatsen zijn openingen in het dijklint waar een ontsluiting van het Watertorenterrein mogelijk is. Uiteindelijk heeft de gemeente er in het voortraject voor gekozen de bestaande hoofdontsluiting niet te willen verleggen. Deze bestaande hoofdontsluiting was al geborgd in het bestemmingsplan uit 1971. Omdat de laatste bedrijfsactiviteiten van 15 jaar geleden zijn, zal er ten opzichte van de bestaande situatie een toename in verkeersbewegingen ontstaan.

Bij de uitwerking van de inrichting van het terrein en de aansluiting op de Rivierdijk, moet worden bekeken hoe dit vormgegeven kan worden op een wijze die de effecten voor direct aanwonenden zoveel mogelijk verzacht. Dit zal in overleg met de gemeente moeten gebeuren, aangezien zij de wegbeheerder zijn.

Het terrein zelf is ingericht als voetgangersgebied, hier lopen geen wegen en auto's zijn er niet welkom. Direct na het passeren van de Gantel vindt het bewonersparkeren plaats in de ondergrondse parkeergarage en zijn er aparte bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers.

De Rivierdijk is een relatief drukke weg en het verkeer loopt regelmatig vast. Het is van belang dat er een overzichtelijke en veilige aansluiting wordt gemaakt. Dat gebeurt als gezegd in de vervolgfase, in overleg met de gemeente als wegbeheerder. Het nieuwe kruisingsvlak moet verder worden gedetailleerd en opnieuw worden ingericht. Nadere uitwerking zal plaatsvinden in overleg met de wegbeheerder en met omwonenden. De oostelijke en westelijke ontsluiting is alleen bestemd voor fietsers en voetgangers, maar worden ook geschikt gemaakt voor

hulpdiensten. Ook deze aansluitingen moeten in overleg veilig worden ingericht. In paragraaf 4.3 van deze onderbouwing, wordt nader ingegaan op het aspect verkeer.

## **Conclusie**

Gelet op de tekeningen van het stedenbouwkundig plan en de beschrijvingen uit dit hoofdstuk, blijkt dat het stedenbouwkundig plan aansluit bij de door de gemeenteraad gegeven richtinggevende ontwikkelkaders.

Met het stedenbouwkundig plan wordt het Watertorenterrein dat 15 jaar geleden in onbruik raakte en bovendien een privéterrein betreft, getransformeerd in een aantrekkelijke buurt. Daarbij is er aandacht geweest voor de situering en omvang van de bouwvolumes in relatie tot de bestaande bebouwing aan de Rivierdijk. Door de auto grotendeels uit beeld te houden door middel van de ondergrondse parkeergarage, kent het plan bovengronds veel ruimte om tot een aantrekkelijke en samenhangende inrichting van het openbaar gebied te komen. Met de Gantelzone, de promenade langs de Beneden-Merwede, het behoud van het bestaande strandje en ruimte om ook verder binnen het projectgebied groen te realiseren, ontstaat een uitnodigend gebied. Niet alleen voor de nieuwe bewoners maar voor heel Sliedrecht.

Hiermee is sprake van een stedenbouwkundig passende en wenselijke ontwikkeling, gelet op de meegegeven ontwikkelkaders en rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

### **2.2.3 Beperkte mate van flexibiliteit**

Voor de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van het terrein, is een beperkte mate van flexibiliteit nodig voor de uitwerking van de bouwvolume's. Dit om in te kunnen spelen op aanpassingen met het oog op aanpassingen voor de technische uitvoerbaarheid of met het oog op de optimalisatie van het plan. Uiteraard dient met het uitgangspunt dat de stedenbouwkundige gedachte achter het plan, zoals in de voorgaande paragrafen beschreven, niet ter discussie komt te staan.

Door West8 is in dat verband een tekening opgesteld waarin de gewenste mate van flexibiliteit is ingetekend, rekening houdend met behoud van de kwaliteiten en structuurbepalende kenmerken van het stedenbouwkundig ontwerp. Deze tekening is opgenomen in bijlage 3.

Op de tekening is aangegeven welke toleranties benodigd zijn bij de uitwerking van de bouwplannen van de bouwvolumes. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de bouwvolumes niet groter kunnen worden in oppervlakte en dat ook het beschreven programma niet wijzigt. Het gaat sec om enige mate van flexibiliteit in de definitieve situering van de bouwvolumes.

Daarnaast is er flexibiliteit nodig voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons. Deze zullen bij het toetsen van de gebouwgrenzen en het maximaal toegelaten oppervlak buiten beschouwing moeten blijven, voor zover zij niet meer dan 2 m voorbij deze gebouwgrenzen reiken.

Deze beperkte mate van flexibiliteit moet gezien worden als een invulling voor de mate van flexibiliteit waar nu artikel 2.5 lid 6 Wabo nog in voorziet. Daarin is bepaald dat in geval van een gefaseerde aanvraag de beschikking met betrekking tot de omgevingsvergunning eerste fase bij de beschikking omtrent de tweede fase (op onderdelen) kan worden gewijzigd voor zover dat nodig is om de omgevingsvergunning af te kunnen geven.

De reden dat voor het Watertorenterrein geen gefaseerde aanvraag wordt ingediend, zoals in paragraaf 1.5 beschreven, schuilt in het feit dat per 1 januari de Omgevingswet in werking treedt. Dit leidt tot het scenario dat wanneer wel een gefaseerde aanvraag zou worden gehanteerd, beide aanvragen leiden tot een separate vergunning (zie art. 4.79 lid 1 Invoeringswet Omgevingswet).

Om bovenstaande redenen en in gedachte artikel 2.5, lid 6 Wabo, verzoekt Watertoren B.V. om in de voorwaarden bij de vergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' de tekening uit bijlage 3 als maximaal mogelijke flexibiliteit vast te leggen voor de verdere uitwerking.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2      Rijksbeleid

#### 3.2.1      Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt 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.

#### Toetsing

Het projectvoornemen gaat uit van een kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling waarbij er een nieuw buurtschap aan het water wordt gerealiseerd. Met het project worden maximaal 190 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt ruimte geboden voor een lichte horecafunctie en (zelfstandige) kantoorfuncties.

De NOVI benoemt als nationaal belang het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid, inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit. Voor de waterveiligheid langs de rivieren is het belangrijk de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die rivierverruiming onmogelijk maken. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat bepalingen die gericht zijn op het behoud van ruimte voor de grote rivieren. Het projectgebied ligt buitendijks en in het rivierbed van de Beneden Merwede. Een toetsing van het projectvoornemen aan de bepalingen uit het Barro vindt plaats in paragraaf 3.2.2.

Het project is niet in strijd met de belangen en de opgaven van de NOVI. Het bouwen van woningen past binnen de opgave van de NOVI om het woningaanbod uit te breiden. Daarbij wordt voldoende rekening gehouden met het behoud van ruimte voor de rivier.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridisch bindende vertaling van de Omgevingsvisie naar lagere overheden. Hiermee wordt de visie, waarmee op Rijksniveau een toekomstperspectief wordt geschetst, vertaald in bindende regels waar lagere overheden zich bij het opstellen en vergunnen van plannen aan te houden hebben. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn Rijkswaarse wegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk, buisleidingen en militaire objecten.

Het projectgebied is gelegen binnen het rivierbed van de rijkswaarse Beneden Merwede en binnen de vrijwaringszone.

#### *Rivierbed*

In het rivierbed gelden beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen om ervoor te zorgen dat de afvoercapaciteit en het waterbergend vermogen van de rivieren niet worden aangetast. Nieuwe bestemmingen die de waterdoorvoer in het rivierbed belemmeren of het waterbergend vermogen van de rivier nadelig beïnvloeden, zijn niet toegestaan tenzij het effect op de waterdoorvoer of de waterberging kan worden gecompenseerd. In het stroomvoerend deel gelden strengere regels dan in de rest van het rivierbed. Alleen nieuwe riviergebonden activiteiten zijn hier toegestaan, terwijl in het niet stroomvoerend deel meerdere functies mogelijk zijn.

#### *Vrijwaringszone rijkswaarse weg*

Het Barro benoemt vrijwaringszones aan weerszijden van de belangrijkste rijkswaarse wegen. De breedte van de vrijwaringszones varieert met de classificatie van de waarse wegen voor de scheepvaart. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze vrijwaringszones, dient 'rekening te worden gehouden met' het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart. Dit wordt gedaan door het opnemen van de vrijwaringszones in de verbeelding van een bestemmingsplan.

### **Toetsing**

#### *Rivierbed*

Het projectgebied ligt in het rivierbed van de Beneden Merwede. In het gebied mag niet worden opgehoogd of afgegraven zonder vergunning en watercompensatie. Dit om te voorkomen dat de rivier bij hoog water te weinig bergend vermogen heeft. In de legger heeft Rijkswaterstaat zogenaamde vrijstellingsgebieden aangewezen, waar deze watercompensatieplicht niet geldt en vrij mag worden opgehoogd.

In bijlage 4 is een rapportage opgenomen waarin het project is getoetst aan de belangen van Rijkswaterstaat en de regels die daarmee zijn gemoeid. Dit rapport is bij de voorbereiding van deze aanvraag afgestemd met Rijkswaterstaat. Uit het rapport blijkt dat voor het Watertorenterrein een vrijstelling geldt, die overigens nog niet voor het gehele gebied in de legger is verwerkt. Een uitzondering op deze vrijstelling betreft het waterperceel waar drie bouwvolumes op palen worden geplaatst. Voor de ingrepen die hier plaatsvinden is wel compensatie nodig, waarin wordt voorzien door het maaiveld van de Gantelzone te verlagen. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op deze watercompensatie.



### *Vrijwaringszone rijksvaarweg*

De Beneden Merwede is een Rijksvaarweg van CEMT-klasse VI-c. Op grond van artikel 2.1.2, lid 2-c Barro moet bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening worden gehouden met een vrijwaringszone van 25 meter, te rekenen vanaf de begrenzing van de vaarweg. Een deel van het projectgebied valt binnen de vrijwaringszone, waarbinnen alleen onder voorwaarden mag worden gebouwd. In artikel 2.1.3 van het Barro zijn de 5 vaarwegbelangen genoemd waarmee in deze vrijwaringszone rekening moet worden gehouden. In het rapport in bijlage 4 is het project tevens getoetst aan deze 5 vaarwegbelangen. Daaruit blijkt het volgende:

#### *a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte*

De geprojecteerde bebouwing zal de doorgaande scheepvaart op de Beneden Merwede niet fysiek hinderen of beperken in hoogte, breedte of diepte. De genormaliseerde vaargeul, zoals ingetekend op de leggerkaart, ligt aan de oostzijde 50 meter buiten oeverlijn en aan de westzijde 130 meter buiten de oeverlijn. De geprojecteerde bebouwing (rand parkeerkelder) ligt nog eens 20 meter achter de oeverlijn. De gevelrooilijn ligt op 25 meter achter de oeverlijn.

#### *b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart*

De zichtlijnen voor de doorgaande scheepvaart op de Beneden Merwede worden niet belemmerd. Het betreft een rechte vaarweg.

#### *c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten*

Er vindt geen verstoring plaats van het contact met bedienings- en begeleidingsobjecten voor de scheepvaart. Het is voor de vaarwegbeheerder in alle gevallen mogelijk om nieuwe borden en tekens op de oever aan te brengen.

#### *d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten*

De toegankelijkheid van de Rijksvaarweg voor hulpdiensten is geborgd doordat een oeverstrook van 20 meter langs de vaarwegbegrenzing onbebouwd blijft. Er is een wandelpad langs de oever wat toegankelijk is voor lichte voertuigen.

#### *e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg*

De oeverstrook is niet in eigendom of beheer bij Rijkswaterstaat. In afwijking van artikel 3.12.1 Richtlijn Vaarwegen, streeft Rijkswaterstaat ook niet naar het beheer van deze oeverstrook. Beheer en onderhoud van de vaarweg zullen in dit geval vanaf het water plaatsvinden.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de rijksbelangen zoals genoemd in het Barro volledig zijn beschermd.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

Ieder plan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Volgens jurisprudentie is in beginsel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij plannen voor meer dan 11 woningen of een functiewijziging vanaf 500 m<sup>2</sup> bvo. Het geldende bestemmingplan is vertrekpunt in de beoordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is.

### **Toetsing**

In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er worden 180 woningen mogelijk gemaakt op een locatie die wel een stedelijke functie heeft, maar geen woonbestemming heeft. Op basis van dit aantal is voor de woonfunctie sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast wordt 330 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak lichte horeca en 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kantoorfunctie mogelijk gemaakt, behorende bij de 2 nieuwe woningen in de watertoren. Deze twee functies liggen daarmee onder de drempel voor stedelijke ontwikkeling.

Het Watertorenterrein zal bestaan uit een mix van type appartementen, variërend van compacte studio's tot ruime gezinswoningen. Tevens wordt ruimte geboden voor een tweetal vrijstaande woningen, één als waterwoning en één in het dijklint. Het project zet gelet op de bijzondere ligging aan het water en de behoefte aan doorstroming in op het dure segment.

### **Woningbehoefte**

De relevante woonregio is Drechtsteden. De woningbehoefte in Sliedrecht blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

#### *Woningbehoefteraming Provincie Zuid-Holland*

Uit de laatste woningbehoefteraming (WBR 2023) blijkt dat er in de Drechtsteden behoefte is aan 7.900 woningen in de periode 2023 tot en met 2032. De raming komt daarmee hoger uit dan die van 2021.

#### *Regionale Realisatie Agenda Wonen Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard (maart 2023)*

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt door de Rijksoverheid met "Programma Woningbouw" nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Zuid-Hollandse bestuurders en minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de regionale realisatieagenda's, ook wel woondeals genoemd, ondertekend. Daarmee spreekt Zuid-Holland de ambitie uit om in de periode 2022 tot en met 2030 ruim 235.000 woningen te bouwen.

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die behoefte streven Rijk, provincie en gemeenten ernaar dat tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: Hierbij wordt in 2023 verder bekeken hoe deze opgave past bij de lokale situatie. De ambitie is dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Deze afspraak geldt op gemeentelijk niveau en niet op projectniveau. In dit geval gaat het bovendien om een lang lopend project waarover al eerder afspraken zijn gemaakt.

Binnen de regionale realisatieagenda ligt de focus op de versnelling en daarnaast op de kwaliteit van de te realiseren woningen. Ten aanzien van de voortgang en versnelling gaat het om het uitvoeren van plannen, het hard maken van zachte plannen en het programmeren van voldoende aandeel betaalbare woningbouw.

Het programma van de Drechtsteden gaat uit van circa 9.400 woningen. Dit project geeft daar mede invulling aan en zorgt ook voor de noodzakelijke doorstroming.

In de twee weken na de openstelling van de projectwebsite, op 29 november 2023, hebben zich al ruim 100 belangstellenden voor de woningen geregistreerd. 70% daarvan is afkomstig uit Sliedrecht en 20% uit de buurdorpen Hardinxveld en Papendrecht.

### *Groeiagenda 2030*

De Groeiagenda 2030 is de strategische visie voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van de regio Drechtsteden in de periode 2028-2030. Vanaf november 2021 heeft de samenwerking een vervolg gekregen onder de vlag Smart Delta Drechtsteden, een samenwerkingsverband tussen overheid, ondernemers en onderwijs. Er is een aantal ambities en doelen gesteld en deze zijn gekoppeld aan een aantal thema's: Bouwen en wonen, werken en economie, bereikbaarheid en mobiliteit en energietransitie.

De regio wil wonen inzetten als hefboom voor stedelijke ontwikkeling, groei van het aantal inwoners als drager voor economische kracht, stabiliteit en behoud van voorzieningen, een evenwichtigere verdeling van de woonsegmenten, duurzame en gezonde woongebieden, benutten van unieke gebiedskwaliteiten, transformatie van kwetsbare wijken, interactie in de binnenstad en compleet voorzieningenaanbod.

De regio heeft zich als doel gesteld om meer dan 300.000 inwoners te huisvesten in 2030. Tot 2030 dienen met het oog op deze ambitie tot 25.000 nieuwe woningen gerealiseerd te worden. Daarnaast wil de regio inzetten op een hoogwaardige werkgelegenheid en een goed voorzieningenaanbod.

De woningen worden gerealiseerd door zowel het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus als het transformeren van de kwetsbare woonmilieus. Kansrijke woningbouwlocaties zijn er voldoende: op de oeverlocaties, langs het spoor, aan de randen van de gemeenten (bij het buitengebied) en de inbreidingslocaties. Het Watertorenterrein is een binnenstedelijke oeverlocatie die in dit beleid past en invulling geeft aan de woningbehoefte.

### *Omgevingsvisie Sliedrecht*

Er is een grote woningbehoefte. De groei van het aantal huishoudens neemt het sterkst toe tot 2030. De opgave is niet alleen meer woningen bouwen, maar nadrukkelijk ook om andere type woningen en woonmilieus aan de gemeente toe te voegen. Het gaat bijvoorbeeld om (middel)dure woningen, omdat mensen met een midden- en hoger inkomen nu nog ondervertegenwoordigd zijn in Sliedrecht. Sliedrecht heeft een behoorlijk aandeel sociale huur (34%) en vrij veel goedkope woningen. Daarnaast is doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment noodzakelijk. Ook het vergroten van het aanbod seniorenwoningen zorgt voor doorstroming.

De herontwikkeling van het Watertorenterrein is onderdeel van de omgevingsvisie. Het voorliggende project draagt concreet bij aan het doel van de gemeente om circa 2.000 woningen tot 2030 toe te voegen (2.500 tot 2040).

## **Conclusie**

Er is sprake van een grote woningbehoefte in de regio en in Sliedrecht. Sliedrecht heeft in maart 2023 regionaal afgesproken dat een groot deel van het woningbouwprogramma betaalbaar moet worden. Deze afspraak geldt niet op projectniveau. De gemeente werkt samen met betrokkenen aan de doorstroming naar nieuwbouw in zowel koop als huur in het midden- en hoger segment. In dit project op deze bijzondere plek wordt in lijn met de Omgevingsvisie Sliedrecht ingezet op het dure segment. Op een binnenstedelijke locatie voldoet dit aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland**

*Geconsolideerde versie 1 april 2023*

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor zeven vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

- Wonen: Voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur.
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. De provincie

hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

1. Bouw naar behoefte;
  2. Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
  3. Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties;
  4. Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
  5. Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.
- Toekomstbestendig bouwen: de provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate):
    1. energieneutraal te zijn, door optimaal in te zetten op besparing van elektriciteits- en warmte/koeltevraag, het benutten van rest- en aardwarmte en zoveel mogelijk in eigen (lokale) hernieuwbaar opgewekte energie te voorzien;
    2. klimaatbestendig en waterrobuust te zijn, ook op slappe ondergrond. Daarmee wordt bedoeld dat het nieuw ingerichte gebied en de omgeving goed blijft functioneren in extreme weersomstandigheden. Klimaatadaptief bouwen is daarom de norm in Zuid-Holland;
    3. uit te gaan van natuurinclusief bouwen om daarmee de biodiversiteitsvariatie aan biotopen voor de stedelijke soorten in het bebouwde gebied duurzaam te behouden en te versterken;
    4. circulaire oplossingen te bieden bij realisatie en beheer door een verantwoord materiaalgebruik en het hanteren van de ontwerpprincipes modulariteit en losmaakbaarheid, zodat er kan worden ingespeeld op een veranderde behoefte in de toekomst;
    5. een gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd.

### **Toetsing**

Het projectvoornemen gaat uit van een kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling waarbij er een nieuwe buurt aan het water wordt gerealiseerd. Met het project worden 180 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt ruimte geboden voor een lichte horecafunctie en kantoorruimte. De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen in paragraaf 3.2.3.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de verstedelijkingsambitie van de provincie. De ontwikkeling gaat uit van een toekomstbestendige ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Het ontwerp draagt daarnaast bij aan een gezonde leefomgeving, waarbij door verschillende aantrekkelijke looproutes beweging en het buiten zijn gestimuleerd wordt.

Het project is in lijn met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

*Geconsolideerde versie 1 april 2023*

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

## **Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit**

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie, beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
  - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
  - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
  - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
  - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
  - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat. Er zijn specifieke regels voor de verschillende gebiedstypen opgenomen in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
  - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
  - b. wegnemen van verharding;
  - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
  - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij:

- aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
- indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

*Lid 8 tot en met 12 zijn niet van toepassing.*

### **Toetsing**

Het projectgebied is op de kaart 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' niet aangemerkt als bijzondere beschermingscategorie. De ontwikkeling gaat uit van een transformatie van het Watertorenterrein. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp.

Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

In het stedenbouwkundig ontwerp is nadrukkelijk ingezet op versterking van de huidige kwaliteiten van het terrein. De watertoren krijgt een nieuwe functie en kan zo worden gerestaureerd waardoor dit beeldbepalende element duurzaam in stand wordt gehouden. Daarnaast wordt de historische watergang de Gantel weer geaccentueerd waardoor het Watertorenterrein de verschijning terugkrijgt als dat van een eiland, ontsloten door drie bruggen of dammen. De bestaande oever wordt toegankelijker gemaakt door de inrichting van een 20 meter brede strook als wandelboulevard. Elementen als waterputten en het oude waterinlaatpunt worden hersteld als herinnering aan de historie van het terrein. Het bestaande strandje blijft gehandhaafd en in het verlengde van de oeverlijn wordt een beloopbare strekdam aangelegd. Zo ontstaat een aaneengesloten looproute langs de rivier van ruim 500 meter.

Het autoluwe karakter van de nieuwe wijk biedt kansen voor natuurlijke elementen. Zo wordt de groene oeverstrook langs de rivier versterkt met aanplant van nieuwe bomen en wordt in het plan een verdichting met verschillende typen groen voorgesteld. Met name bij de groenstrook bij de Gantel wordt ingezet op een organische groei. Deze groenstrook zorgt samen met een zorgvuldige opbouw in de nieuwe bouwvolumes en schaal voor een geleidelijke fysieke en visuele overgang naar de omgeving. Zoals in paragraaf 2.2.1.5 reeds beschreven, zal voor de definitieve inrichting een inrichtingsplan worden uitgewerkt op het moment dat er duidelijkheid is over de vergunningaanvraag voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Geconcludeerd kan worden dat het ontwerp bijdraagt aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het Watertorenterrein.

### **Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen**

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
  - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
  - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in de bijlage.

2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

#### **Toetsing**

Artikel 6.10 van de verordening kent een vergelijkbare strekking als de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk dat stedelijke ontwikkelingen in essentie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied plaats moeten vinden en dat de behoefte daarvan aangetoond moet zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen in paragraaf 3.2.3. Het voorliggende project voorziet in een actuele behoefte naar woningen en gaat uit van de transformatie van een voormalig bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Het project is in overeenstemming met de regionale afspraken.

#### **Artikel 6.10d Bereikbaarheid**

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

#### **Toetsing**

Op het aspect verkeer en vervoer is in paragraaf 4.3 ingegaan.

#### **Artikel 6.10f Functiemenging**

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

#### **Toetsing**

In het voorliggende project wordt een voormalig bedrijventerrein getransformeerd naar een aantrekkelijke buurt met 180 woningen. Naast woningen wordt er ruimte geboden voor een lichte horecafunctie en voor extra kantoorruimte behorende bij twee nieuwe woningen in de te transformeren watertoren. Daarmee draagt het plan bij aan functiemenging. Er is gekozen om met name in te zetten op woningen, gelet op de grote woningbehoefte.

#### **Artikel 6.10h Kansen voor biodiversiteit**

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

#### **Toetsing**

Zoals in paragraaf 2.2.1.5 beschreven, laat het plan door de ruime opzet en het autoluwe karakter bovengronds veel



ruimte voor de aanleg van groen en in de Gantelzone voor een groen-blauwe inrichting. Dit biedt ook ruimte voor het bevorderen van de biodiversiteit. Een overzicht van de groenstructuur van het project is weergegeven in figuur 2.9. Als gezegd wordt dit na het verkrijgen van zekerheid over deze aanvraag (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) verder uitgewerkt.

Daarnaast zijn er ook in de ecologische quickscan, opgenomen in bijlage 11, aanbevelingen gedaan hoe met dit project invulling kan worden gegeven aan het bevorderen van de biodiversiteit. Deze aanbevelingen zullen bij het uitwerken van het inrichtingsplan worden betrokken. Ook zijn hierin aanbevelingen opgenomen die zien op voorzieningen aan gebouwen; deze worden betrokken bij het uitwerken van de definitieve bouwplannen.

Gelet op het bovenstaande zijn en worden de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit betrokken bij de beoogde ontwikkeling.

#### **Artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering**

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

#### **Toetsing**

De betreffende aspecten komen op diverse plaatsen in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde. Voor wateroverlast als gevolg van neerslag en risico op overstroming wordt verwezen naar de waterparagraaf in paragraaf 4.2.

Ten aanzien van hitte en droogte wordt verwezen naar de paragraaf 2.2.1.5, waaruit blijkt dat het plan ruimschoots ruimte biedt voor groene en blauwe invulling op maaiveldniveau. Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt in nadere inrichtingstekeningen. Bij het uitwerken daarvan wordt meegewogen hoe 'groen' en 'blauw' een rol kunnen spelen in het beperken van risico's ten aanzien van hitte en droogte.

#### **Artikel 6.27c Nestgeluid afgemeerde schepen**

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt houdt rekening met nestgeluid van afgemeerde schepen.

#### **Toetsing**

Nestgeluid is een vorm van indirecte hinder veroorzaakt door een bedrijf, namelijk het geluid van afgemeerde schepen dat niet wordt toegekend aan de activiteiten (de directe hinder). Op het gezoneerde industrieterrein Rivierdijk-Oost worden regelmatig binnenschepen voor reparatie afgemeerd. Geluidemissies in verband met de reparatiewerkzaamheden en het proefdraaien van motoren zijn onderdeel van het zonebeheermodel. Frequent nestgeluid (geluid door de aggregaten in verband met energievoorziening) is niet aan de orde.

## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Drechtsteden Verbindende Gebiedsstrategie 2040**

De regio Drechtsteden bestaat uit zeven gemeenten met ieder een eigen cultuur. De strategische gebiedsvisie is in 2022 opgesteld door de Drechtsteden-gemeenten en geeft inzicht en een doorkijk in wat er in de regio speelt en wat er in de toekomst mogelijk zou kunnen zijn.

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.

Een goed vestigingsklimaat 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.

De regio Drechtsteden wil het water en de oevers meer onderdeel van hun steden laten vormen. Door de oevers te transformeren kunnen zowel natuurgebieden worden ontsloten en bereikbaar worden gemaakt, de economie worden versterkt en nieuwe bewoners worden aangetrokken.

#### **Toetsing**

Het Watertorenterrein in Sliedrecht is opgenomen in de gebiedsstrategie. Het terrein wordt benoemd als voorbeeld van een transformatie van een industriële vooroever. Het voorliggende project draagt bij aan het beter beleefbaar maken van het waterfront door het toevoegen van een openbare oever. De watertoren op het terrein is een bijzonder icoon uit het verleden dat bijdraagt aan het betekenis geven aan de Drechtsteden. Het voorliggende project geeft de toren een nieuwe passende functie waardoor het object in ere kan worden hersteld en behouden blijft. Ten slotte is binnen de regio Drechtsteden behoefte aan nieuwe woningen, het voorliggende project draagt daaraan concreet bij door het realiseren van een hoogwaardige nieuwe woonomgeving aan het water. Het project is dan ook passend binnen de gebiedsstrategie.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Omgevingsvisie Sliedrecht 2021**

De gemeenteraad van Sliedrecht heeft op 14 december 2021 de Omgevingsvisie Sliedrecht vastgesteld. Het document bevat de visie van de gemeente Sliedrecht op de fysieke leefomgeving tot 2030.

De omgevingsvisie heeft als doel om 2.500 woningen toe te voegen (tot 2040). Leidend voor deze woningbouwopgave is de ruimtelijke kwaliteit. In eerste instantie wordt gekeken naar de bebouwde kom, maar gezien de ambitie kan niet alles binnenstedelijk opgelost worden. Past het bijvoorbeeld bij de 'Sliedrechtse schaal' en blijft er wel voldoende ruimte over voor groen en speelplekken? Daarom wordt er naast de binnenstedelijke opgave ook gekeken naar het gebied boven het spoor.

Naast de kleinere inbreidingslocaties, bijvoorbeeld langs het dijklint, bestaan er enkele grotere ontwikkelingsgebieden. In deze gebieden heeft de woningbouwopgave hoge prioriteit. Daarbij dient klimaatadaptief gebouwd te worden en een koppeling gemaakt te worden met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, vergroening, toegankelijkheid en verduurzaming. Hoewel dit voor alle gebieden geldt, is de uitwerking per ontwikkelingsgebied anders. De gemeente ziet het Dijklint als aandachtsgebied waarvoor ze aanvullende eisen kunnen stellen.

Het Watertorenterrein is in de visie benoemd als ontwikkelingsgebied 5, waarvoor als gebiedsopgave de combinatie van wonen, groen en recreëren wordt benoemd. Het terrein wordt een visitekaartje van Sliedrecht. Daarnaast is een belangrijke wens om de oevers van de Merwede op meer plekken beleefbaar en aantrekkelijk te maken. Momenteel is de Adriaan Volkering de enige groene verblijfsruimte waar de Merwede te beleven is. In de visie wordt het Watertorenterrein als concrete ontwikkeling op dit gebied genoemd.

### **Toetsing**

De herontwikkeling van het Watertorenterrein is onderdeel van de omgevingsvisie. Het voorliggende project draagt concreet bij aan het doel om tot 2040 2.500 woningen toe te voegen. Het project voegt niet alleen 180 woningen toe, maar zet ook in op groenontwikkeling en het versterken van de recreatieve functie. Het project maakt de Beneden Merwede beter beleefbaar en aantrekkelijk door het toevoegen van een openbare oever van ruim 500 meter. Dit biedt niet alleen voor de toekomstige bewoners een aantrekkelijke wandelroute en verblijfsfunctie, maar voor alle Sliedrechters. Dit wordt versterkt door de bereikbaarheid via drie verschillende aansluitingen op de Rivierdijk, door het autoluwe karakter dat ruimte laat voor een aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied en mede door een kleinschalige, lichte horecavoorziening aan het water. Het project is hiermee in lijn met de omgevingsvisie.

### **3.5.2 Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht**

Sliedrecht wil kunnen voorzien in de groeiende maatschappelijke behoefte aan woningen. Tegelijkertijd is het een doel om de leefbaarheid te verbeteren door het groene karakter van het dorp te behouden en te versterken. Op deze manier blijft er voldoende ruimte over voor recreatie, natuur en ontmoetingen. De Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht stelt kaders waarbinnen verdichting op een wenselijke en toekomstbestendige manier plaats kan vinden. Hierdoor kan de gemeente sturen op waar en hoe verdichting plaatsvindt, gebaseerd op een strategische visie en stedenbouwkundige principes. De nota is op 14 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De nota bouwt voort op de Omgevingsvisie en de nota zal bij een eerstvolgende herziening van de Omgevingsvisie hierin verwerkt worden.

De nota bevat een set stedenbouwkundige uitgangspunten, programmatische kaders en locatieprincipes. Op basis van 20 thema's wordt richting gegeven om de verdichting en transformatie te laten aansluiten op Sliedrecht. Om te voorkomen dat incidentele bebouwing kriskras door Sliedrecht wordt gebouwd, wijst de nota specifieke zones aan waar verdichting en bebouwingsaccenten de ruimtelijke structuur van Sliedrecht versterken. Er wordt aangegeven waar verdichting en transformatie wel mogelijk is, waar niet en op welke wijze.

Het waterfront van Sliedrecht is benoemd als een geschikte locatie voor verdichting, aangezien de schaal en omvang van de Merwede een hogere dichtheid toelaten. Voor het waterfront is in de nota concreet benoemd dat het belangrijk is dat er behoud van zicht op de rivier blijft, gezien vanaf de Rivierdijk.

### **Toetsing**

Het Watertorenterrein maakt onderdeel uit van het waterfront en is in de nota benoemd als een verdichtingslocatie. Voor het Watertorenterrein zijn al eerder dan de inwerkingtreding van deze Nota, die pas zeer recent is vastgesteld, richtinggevende ontwikkelkaders vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota staat ook expliciet benoemd dat er voor het Watertorenterrein projectspecifieke ontwikkelkaders van toepassing zijn. Deze richtinggevende ontwikkelkaders uit 2019 sluiten aan bij de uitgangspunten uit de Nota en hebben als doel om een kwalitatief hoogwaardige verdichting vorm te geven waarbij een zorgvuldige inpassing centraal staat. Doordat met het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden met deze 8 ontwikkelkaders (zie paragraaf 2.2.2), sluit het stedenbouwkundig plan voor het Watertorenterrein ook aan bij de rode draad van de Nota.

### **3.5.3 Verkeers- en Mobiliteitsplan 2017-2040**

Het Verkeer en mobiliteitsplan 2017-2040 beschrijft het huidige verkeerssysteem en functioneren hiervan. Daarnaast beschrijft het de ontwikkelingen die worden voorzien en wat daarvan de effecten zijn op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Het plan biedt handvatten om sturing te geven aan het verkeersbeleid. Een van de uitgangspunten is een goede doorstroming en een goede bereikbaarheid met het autoverkeer. Ruimtelijke en verkeerskundige afstemming is hiervoor noodzakelijk en vraagt om een integrale benadering.

### **Toetsing**

In het verkeers- en mobiliteitsplan zijn een aantal maatregelen opgenomen voor het verbeteren van de doorstroming en bereikbaarheid in Sliedrecht. Als mogelijke maatregel is benoemd om de voorrang te wijzigen op het kruispunt Thorbeckelaan - Rivierdijk en rekening te houden met de ontwikkeling van het Watertorenterrein en ruimte voor een rotonde. De bereikbaarheid van het projectgebied en het effect van de nieuwe woningen op de bestaande infrastructuur is onderzocht in paragraaf 4.3.

### **3.5.4 Parkeernormennota Sliedrecht 2016**

Op 15 december 2015 heeft de gemeente Sliedrecht haar parkeernormennota 2016 vastgesteld. Het doel van de nota is om voor de gemeente per type gebied en per functie de parkeernormen vast te leggen die de komende jaren toepasbaar zijn. Tevens is aangegeven op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel om te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen in Sliedrecht. De beoogde effecten zijn:

- het waarborgen van bereikbaarheid, van leefbaarheid, van ruimtelijke kwaliteit en het uiterlijke aanzien;
- het voorkomen van verkeersonveiligheid door ongewenste parkeersituaties die gevaarlijke situaties kunnen opleveren;
- het op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordelen van het benodigde parkeeraanbod bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen.

### **Toetsing**

De parkeervoorzieningen en het aantal daarvan is afgestemd op deze nota. Hierdoor wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het projectgebied (zie ook paragraaf 4.3) en wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

### **3.6 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het project past binnen het gestelde in het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Het beleid staat de uitvoering van deze ontwikkeling niet in de weg.



## **Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten**

### **4.1      Inleiding**

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is onderzoek gedaan naar verschillende ruimtelijk relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk zijn de resultaten hiervan beschreven.

In algemene zin wordt overigens opgemerkt dat er in diverse onderzoeken die in dit hoofdstuk aan de orde komen, gerekend is met een programma dat op het moment van onderzoeken nog hoger lag dan het programma zoals beschreven in paragraaf 2.2 dat nu wordt aangevraagd. Dit hangt samen met het feit dat het exacte woningaantal nog bepaald werd op het moment dat deze onderzoeken werden uitgevoerd. Om er op voorhand voor te zorgen dat de onderzoeken bruikbaar zijn, is op dat moment al de keuze gemaakt om met een iets hoger aantal woningen te rekenen, een zogenoemd worst-case-scenario.

Voor de onderzoeken waar nog met een hoger aantal woningen is gerekend of met een hogere verkeersgeneratie (als gevolg van dat hogere aantal woningen), geldt dat de effecten lager uitvallen dan in de uitgevoerde onderzoeken die al aantonen dat de verschillende omgevingsaspecten de uitvoering van het project niet in de weg staan.

Deze opmerking wordt hier vooral gemaakt om hier transparant over te zijn, en om duidelijk te maken dat afwijkingen in het programma die nog in de rapporten vermeld staan expliciet geen onderdeel uitmaken van de aanvraag. De aanvraag heeft sec betrekking op het stedenbouwkundig plan dat in paragraaf 2.2 is gepresenteerd.

### **4.2      Water**

#### **4.2.1      Inleiding**

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Door de buitendijkse ligging aan de Beneden-Merwede zijn bij dit project zowel Rijkswaterstaat als Waterschap Rivierenland als bevoegd gezag betrokken.

Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van de Beneden-Merwede en Waterschap Rivierenland is beheerder van de Rivierdijk en van het beheersgebied waar Sliedrecht onder valt. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied waarvan Sliedrecht deel uitmaakt. Omdat beide instanties het project met verschillende verantwoordelijkheden moeten beoordelen, is deze waterparagraaf opgesplitst in een deel waarin de zaken voor Rijkswaterstaat behandeld worden en een deel waarin de zaken voor Waterschap Rivierenland behandeld worden.

#### **4.2.2      Toetsing Rijkswaterstaat**

Rijkswaterstaat is als vaarwegbeheerder verantwoordelijk voor het beheer van de Beneden-Merwede als rijksvaarweg.

Voor het maken of behouden van werken, het plaatsen van vaste substanties of voorwerpen en het uitvoeren van werkzaamheden op of in rijkswateren, anders dan in overeenstemming met de functie, is in beginsel een watervergunning vereist op grond van het Waterbesluit.

Bepaalde delen van de rijkswateren zijn echter niet relevant voor de bergings- of afvoercapaciteit en worden tegelijkertijd intensief gebruikt voor andere doeleinden. Voor deze gebieden is het ongewenst om de vergunningplicht en de algemene regels voor het gebruik van het waterstaatswerk te laten gelden. Artikel 6.16 van het Waterbesluit bepaalt daarom dat de regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken niet van toepassing zijn in de gebieden die zijn opgenomen op de kaarten van bijlage IV van het besluit. Op deze kaarten is ook het merendeel van het Watertorenterrein aangeduid, zoals blijkt uit figuur 4.1.1.



*Figuur 4.1.1 Zonering uit Waterbesluit waar regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken niet van toepassing zijn*

Omdat deze vrijstelling niet van toepassing is op een waterperceel dat in 2008 is aangekocht en daar dus wel een vergunningplicht van Rijkswaterstaat aan de orde is, en bovendien om dat het vrijgestelde deel nog altijd een waterstaatswerk betreft, heeft bij de planvorming veelvuldig en uitgebreid afstemming plaatsgevonden met Rijkswaterstaat.



In nauw overleg is daarom een rapportage opgesteld, waarin gemotiveerd is hoe bij het project aan alle voor Rijkswaterstaat relevante vereisten wordt voldaan ofwel met relevante belangen rekening wordt gehouden. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 4.

De voornaamste punten die op basis hiervan zijn geconcludeerd, zijn de volgende:

- De veilige hoogte voor het terrein is vastgesteld op NAP +4,10 m. In dat licht is het stedenbouwkundig plan zo vormgegeven dat ophoging van het terrein plaatsvindt tot een maaiveld van NAP +4,50 m;
- Voor de elementen die met het project zijn voorzien binnen het waterperceel, moet watercompensatie plaatsvinden. Dit vindt plaats door de toevoeging van extra watercapaciteit in de Gantel-zone;
- Er zullen geen nautische belemmeringen binnen de vrijwaringszone van 25 meter, zoals bedoeld in artikel 2.1.3. van het Barro, optreden;
- De risico's op aanvaring van de projectlocatie zijn beoordeeld volgens de RVW-2020. Er blijft te allen tijde sprake van een beperkt risico, maar uit de toetsing blijkt dat medewerking kan worden verleend aan het project;
- Wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen is getoetst op externe veiligheid. Dit levert geen beperkingen op voor het project;
- Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de parkeerkelder en de losse gebouwen wordt aanbevolen om deze zo te construeren dat deze ook nog horizontale aanvaarkrachten kunnen opnemen. Dit kan plaatsvinden in de vervolgfase waarin het bouwplan nader wordt uitgewerkt.

Het project voldoet hiermee aan de vereisten en houdt voldoende rekening met de belangen van Rijkswaterstaat. De benodigde watervergunning bij Rijkswaterstaat wordt separaat aangevraagd, in de hierna volgende bouw- en inrichtingsfase. De in te dienen gegevens voor een dergelijke vergunning zijn in dit stadium immers nog niet gedetailleerd genoeg uitgewerkt.

#### **4.2.3 Toetsing Waterschap Rivierenland**

##### *Waterschapsbeleid*

Een bestemmingsplan (of in dit geval een ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van de geldende regeling) dient standaard gepaard te gaan met een waterparagraaf waarin gemotiveerd wordt waarom het initiatief geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Het projectgebied ligt in het stroomgebied van waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma (2022-2027). Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor de waterhuishouding. Tevens is in de Keur een verplichting opgenomen om nieuwe verharding en bebouwing hydrologisch neutraal te ontwikkelen. In beginsel is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Bij een toename van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient een aparte berekening te worden gemaakt.

Er wordt gerekend met twee ontwerpbuien namelijk:

- T=10+10% neerslag: Daarbij mag het peil niet meer dan 30 cm stijgen. Vuistregel hierbij is 436 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak;
- T=100+10% neerslag: Hierbij is een peilstijging toegestaan tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak.

Bij een halfverhard oppervlak kan de benodigde bergingscapaciteit worden teruggebracht, afhankelijk van de aard van de verharding. Deze situaties zullen afzonderlijk moeten worden berekend. Halfverharding rekent het

waterschap als 50% onverhard. Vegetatiedaken als nieuw verhard oppervlak moeten voor 70% in open water worden gecompenseerd. Dit geldt alleen voor een vegetatiedakoppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>.

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode van 2022-2027 willen bereiken, met wie, hoe en waarom. De missie is dat het waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Dit doen zij niet alleen, maar samen met burgers, gemeente en provincie als deskundige partner. Er zijn 7 hoofddoelen geformuleerd en nader uitgewerkt, dit betreffen:

- beschermen tegen overstromingen;
- water eerlijk verdelen;
- voorbereiden op extreem weer;
- werken aan schoon water;
- bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
- toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
- toewerken naar circulariteit.

Bij het beschermen tegen overstromingen zijn als doelen voor de langetermijn gesteld dat in 2050 alle primaire waterkeringen aan de landelijke normen voldoen en dat in 2030 de boezemkades op orde zijn. Dit wordt onder andere behaald door te participeren in kennisprogramma's en het monitoren van de keringen. Ook het water eerlijk verdelen zal onder andere door het monitoren gaan en het onderzoeken van mogelijkheden tot actieve voorraadvorming. Door kennis te vergroten op het gebied van effecten van klimaatverandering en met gebiedsgerichte oplossingen te komen kan er voorbereid worden op extreem weer. Uitvoeren van KRW-onderzoekprogramma zal bijdragen aan schoon water. Door in 2050 een grote diversiteit in het beheergebied, goede beleving van het rivierengebied, goede zwemwaterkwaliteit en beheer van vaarwegen als doelen te stellen, kan er worden gewerkt aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur. Door onder andere inzicht te verwerven in emissies en te kijken naar maatregelen kan er toegewerkt worden naar klimaat- en energieneutraliteit. Als laatste is als doel gesteld om in 2050 volledig circulair te werken. Dit wordt onder andere gedaan door het opstellen van een stoffenbalans zodat er niks verspild wordt.

In de Beleidsregels van het waterschap is vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd (gebaseerd op de T=10+10% bui). In het stedelijk gebied is de toename voor de eerste 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak vrijgesteld van watercompensatie en voor het landelijk gebied is dit 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Beoordeling huidige situatie**

Momenteel is het projectgebied voor circa 30% verhard. De verhardingen zijn volledig overgroeid met vegetatie.

#### *Bodem en grondwater*

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ten noorden van het projectgebied uit kalkloze drechtvaaggronden. Met betrekking tot grondwatertrappen is er ten noorden van het projectgebied sprake van grondwatertrap IVu. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) op 44 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich op circa 96 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen op circa 3 meter boven NAP. In het midden van het terrein bevindt zich een diepgrondwaterpeilbuis van de provincie

Zuid-Holland.

#### *Waterkwantiteit*

In en rondom het projectgebied grenzen geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap Rivierenland. Ten zuiden grenst de rivier de Beneden Merwede. Rijkswaterstaat is de vaarwegbeheerder.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Het projectgebied is gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering. Dit betreft de Rivierdijk.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

De bestaande gebouwen zijn niet (meer) aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

#### **Toekomstige situatie**

De planontwikkeling omvat de realisatie van 180 woningen, 330 m<sup>2</sup> bvo lichte horeca en 200 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte.

#### *Bodem en grondwater*

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor bodem en grondwater.

#### *Waterkwantiteit*

De watercompensatie is beoordeeld bij de toetsing voor Rijkswaterstaat, die daarvoor het bevoegd gezag is. Er zal watercompensatie worden gerealiseerd door het profiel in de Gantelzone te verlagen.

#### *Waterkwaliteit*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang gedurende de aanlegfase om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken.

#### *Waterveiligheid*

Voor werkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering is een watervergunning nodig. Deze benodigde watervergunning wordt bij de verdere uitwerking van het plan separaat aangevraagd bij Waterschap Rivierenland.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende

voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

#### **4.2.4 Conclusie**

Gelet op de bevindingen uit deze paragraaf, staat het aspect water de uitvoering van het project niet in de weg. De twee watervergunningen, zowel bij Rijkswaterstaat als bij Waterschap Rivierenland, worden separaat aangevraagd.

### **4.3 Verkeer en parkeren**

#### **4.3.1 Toetsingskader**

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

#### **4.3.2 Beoordeling**

##### **4.3.2.1 Ontsluiting**

##### Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied wordt aan de noordkant ontsloten op de Rivierdijk. De Rivierdijk is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u.

Vanaf de aansluiting van het projectgebied op de Rivierdijk is in oostelijke richting de A15 te bereiken. De aansluiting op de A15 is feitelijk onderverdeeld in twee aparte aansluitingen. Zo kan via de zuidelijke toerit de A15 worden opgereden voor de richting Gorinchem en kan via de noordelijke richting de A15 worden opgereden voor de richting Rotterdam.

Vanaf het projectgebied is het ook mogelijk de Rivierdijk op te rijden in westelijke richting. Circa 200 meter ten westen van de aansluiting van het projectgebied kan vanaf de Rivierdijk de Thorbeckelaan worden bereikt of kan men de Rivierdijk verder vervolgen in westelijke richting. De Thorbeckelaan is net als de Rivierdijk een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u.

##### Langzaam verkeer

Haaks op de aansluiting van het projectgebied ligt, aan de noordzijde van de Rivierdijk, een vrijliggend 2-richtingen fietspad. Van daaruit kunnen fietsers in oostelijke richting naar Hardinxveld-Giessendam rijden. In westelijke richting kunnen fietsers via het twee-richtingen fietspad aan de Rivierdijk naar het centrum van Sliedrecht en het verderop gelegen treinstation Sliedrecht Baanhoek rijden. Parallel aan de Rivierdijk en de Thorbeckelaan zijn voetpaden aanwezig.

## Openbaar vervoer

Per bus is het projectgebied te bereiken via de bushalte De Grienden, aan de Thorbeckelaan. Deze halte ligt op circa 450 meter van het projectgebied. Vanaf deze bushalte kan gebruik worden gemaakt van lijn 491. Deze lijn verbindt Sliedrecht via Papendrecht, Alblasserdam en Ridderkerk met Rotterdam Zuid. Ook kan je vanaf halte Sliedrecht Baanhoek met de stoptrein richting Dordrecht, en verder richting Rotterdam. Op circa 1.700 meter afstand ligt de halte van de waterbus waar opgestapt kan worden richting het centrum van Dordrecht en Rotterdam.

### 4.3.2.2 Verkeersgeneratie

Het plan bestaat uit 2 grondgebonden koopwoningen en 178 koopappartementen, 330 m<sup>2</sup> horeca en 200 m<sup>2</sup> kantoorfunctie. In de verkeersberekeningen is de kantoorfunctie als zelfstandige functie opgevoerd, omdat op dat moment nog niet helder was of de kantoorfunctie wel of niet bij de woningen in de watertoren zou gaan behoren.

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 'toekomst bestendig parkeren'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers is conform de Nota Parkeernormen 2016 een stedelijkheidsgraad van 'sterk stedelijk' aangehouden. Het gebiedstype is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Verder is bij het hanteren van de kencijfers het midden van de bandbreedte aangehouden. Tabel 4.3.1 toont de verkeersgeneratie van de verschillende functies.

Tabel 4.3.1 Verkeersgeneratie

Programma	Aantal m2	woningen/ functie CROW 381	Kencijfer	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	
				weekdag	werkdag
Grondge- bonden wo- ningen, koop duur	1	koop huis vrijstaand	8,2	9	10
Apparte- menten, koop duur	177	appartementen, koop duur	7,1	1.257	1.395
Horeca (theehuis)	330	cafe/bar/cafetaria	18	59	53
Kantoor	200	kantoor met balie	10,6	21	28
Totaal				1.346	1.486

De verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag bedraagt 1.346 mvt/etmaal. Voor de verkeerskundige beoordeling is de werkdagsituatie echter maatgevend. Bij het omrekenen van weekdag naar werkdag is daarom gebruik gemaakt van omrekenfactoren (wonen 1,11, horeca 0,9 en werken 1,33). Deze omrekenfactoren zijn afkomstig van CROW publicatie 381 en 272. De verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag komt daarmee uit op 1.486 mvt/etmaal. Voor het theehuis is aansluiting gezocht bij de functie 'cafe/bar/cafetaria'. Er bestaan hiervan geen verkeersgeneratie kencijfers. Daarom is er gekeken naar de parkeernorm van 'cafe/bar/cafetaria' uit de 'Parkeernormennota Sliedrecht 2016'. Deze bedraagt 6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Om uiteindelijk de verkeersgeneratie hiervan te bepalen is ervan uitgegaan dat elke parkeerplaats per etmaal 1,5 keer wordt gebruikt. En omdat bij het gebruik van een parkeerplaats 2 ritten worden gegenereerd (aankomst + vertrek) leidt dit tot in totaal 18 (6 x 1,5 x 2) verkeersbewegingen.

#### 4.3.2.3 Verkeerstoedeling

Voor het bepalen van de verkeerstoedeling van het gemotoriseerde verkeer is gebruik gemaakt van de navigatietool van Google Maps. Vanaf het projectgebied ontsluit het verkeer volledig op de Rivierdijk. Van daar rijdt het meeste verkeer (90%) over de Rivierdijk in oostelijke richting naar de A15. Daarvan gaat het grootste deel (70%) over de A15 richting Rotterdam, en het andere deel (20%) richting Gorinchem. Het overige verkeer zal vanaf de aansluiting op de Rivierdijk in westelijke richting rijden (10%), waarna het zich ter hoogte van het kruispunt met de Thorbeckelaan evenredig verdeelt over de Thorbeckelaan en de Rivierdijk. Zie ook tabel 4.3.2.

Tabel 4.3.2 Verkeerstoedeling

Wegvak	Toedeling	Verkeersgeneratie (mvt/et-maal)	
		Weekdag	Werkdag
Rivierdijk vanaf plangebied tot aan aansluiting A15	90%	1.211	1.337
Toerit A15 ri. Gorinchem	20%	269	297
Rivierdijk tussen A15 ri. Gorinchem en A15 ri. R'dam	70%	942	1.040
Rivierdijk vanaf plangebied tot Thorbeckelaan	10%	135	149
Thorbeckelaan	5%	67	74
Rivierdijk ten westen van Thorbeckelaan	5%	67	74

In figuur 4.3.1 is de verkeerstoedeling grafisch weergegeven, waarbij het projectgebied met een gele stippellijn is aangeduid.



Figuur 4.3.1 Verkeerstoedeling projectgebied

#### 4.3.2.4 Verkeersintensiteiten

Tabel 4.3.3 toont de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen voor de jaren 2021, 2030 en 2039 op een gemiddelde werkdag. Het jaar 2039 is in deze vergelijking meegenomen, omdat dit het jaartal 10 jaar na realisatie van het plan betreft.

De verkeersintensiteiten voor de jaren 2021 en 2030 zijn afkomstig van het CIMLK en zijn omgerekend naar een werkdag met een omrekenfactor van 1,09. De verkeersintensiteiten voor het jaar 2039 zijn bepaald door de verkeersintensiteiten vanaf 2030 op te hogen met 1% per jaar.

Tabel 4.3.3 Verkeersintensiteiten omliggende wegen voor een gemiddelde werkdag (mvt/etmaal)

	2021	2030		2039	
	Autonoom	Autonoom	Autonoom + plan	Autonoom	Autonoom + plan
Rivierdijk vanaf plangebied tot aan aansluiting A15	12.158	13.702	15.039	14.986	16.323
Toerit A15 ri. Gorinchem	3.502	3.585	3.882	3.921	4.218
Rivierdijk tussen A15 ri. Gorinchem en A15 ri. R'dam	12.336	16.280	17.320	17.805	18.845
Rivierdijk vanaf plangebied tot Thorbeckelaan	12.158	13.702	13.851	14.986	15.135
Thorbeckelaan	6.920	8.158	8.232	8.922	8.996
Rivierdijk ten westen van Thorbeckelaan	6.297	6.731	6.805	7.361	7.435

#### 4.3.2.5 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid is de situatie op een gemiddelde werkdag maatgevend. Op werkdagen is het over het algemeen namelijk het drukst op de weg. De totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling komt op werkdagen uit op 1.486 mvt/etmaal (zie tabel 4.3.1). Verder dient voor de beoordeling van de verkeerskundige situatie 10 jaar vooruit te worden gekeken vanaf het jaar van ingebruikname. Door 10 jaar vooruit te kijken zijn uitspraken die gedaan worden over de verkeerssituatie voldoende robuust.

##### Rivierdijk ter hoogte van het projectgebied

De Rivierdijk ter hoogte van het projectgebied is een gebiedsontsluitingsweg. De weg heeft 1x2 rijstroken, waarbij aan de noordzijde en de zuidzijde langspaarkeervakken zijn gesitueerd. Aan de zuidzijde worden daarnaast ook erven rechtstreeks op de rijbaan ontsloten. Het fietsverkeer wordt fysiek gescheiden van het gemotoriseerd verkeer vanwege de aanwezigheid van een tweerichtingenfietspad aan de noordzijde. Gebiedsontsluitingswegen met 1x2 rijstroken hebben doorgaans een capaciteit van tussen de 6.000 tot 15.000 mvt/etmaal. De aanwezigheid van de langspaarkeervakken en de directe erfontsluitingen heeft een negatieve invloed op de capaciteit van de weg. De weg heeft daardoor ook een soort erf-ontsluitende functie. Anderzijds heeft de aanwezigheid van een vrijliggend fietspad juist een positief effect op de capaciteit. Naar verwachting zal de capaciteit van de Rivierdijk liggen in het midden van de bandbreedte en uitkomen op circa 10.000 mvt/etmaal.

Omdat in het jaar 2039 de autonome verkeersintensiteit al ruim boven de capaciteit van 10.000 mvt/etmaal ligt, kan worden gesteld dat de situatie in de autonome situatie, dus zonder realisatie van het plan, al leidt tot knelpunten. Dat blijkt overigens ook uit de dagelijkse praktijk, dus nog zonder de autonome groei tot aan 2039.

Dit brengt met zich mee dat de verkeerssituatie ook zonder realisatie van het plan om maatregelen vraagt om de verkeersdoorstroming, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid te bevorderen.

Met de realisatie van het plan komen daar nog circa 1.500 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag bij. Bij het treffen van maatregelen aan de Rivierdijk (en mogelijk ook verder in de verkeersstructuur) die nu al nodig blijken, kan daarmee rekening worden gehouden.

Het treffen van verkeersmaatregelen is aan de wegbeheerder. Het is mogelijk dat er ook maatregelen nodig zijn die verder reiken dan het stuk van de Rivierdijk ter plaatse van het projectgebied. Daarom verzoekt Watertoren B.V. aan de gemeente als wegbeheerder om maatregelen te treffen aan de Rivierdijk (en voor zover verder als nodig) om de bestaande knelpunten te verhelpen, op een zodanige wijze dat direct rekening wordt gehouden met de verkeerstoename die dit project tot gevolg heeft.

Waar het meer specifiek de inrichting betreft van de aansluitingen op de Rivierdijk, is eveneens nog een uitwerking nodig die niet zonder inbreng van de gemeente als wegbeheerder tot stand kan komen. Watertoren B.V. trekt daarin graag samen op met de gemeente en met bewoners en gebruikers uit de directe omgeving.

#### Thorbeckelaan

De Thorbeckelaan heeft een vergelijkbaar profiel als de Rivierdijk ter hoogte van het projectgebied, alleen worden hier geen erven rechtstreeks ontsloten op de rijbaan. De Thorbeckelaan is net als de Rivierdijk een gebiedsontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat de weg net wat meer verkeer kan verwerken dan de Rivierdijk.

In de autonome situatie in 2039 ligt de intensiteit op de Thorbeckelaan ter hoogte van de aansluiting met de Rivierdijk op circa 8.900 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag (zie tabel 4.3.3). De capaciteit van de weg ligt op >10.000 mvt/etmaal. De weg kan in de autonome situatie het verkeer dus goed verwerken. Na toevoeging van het plan komen er op de Thorbeckelaan 74 mvt/etmaal bij. Deze toevoeging kan worden verwerkt zonder dat dit leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

#### Rivierdijk ten westen van Thorbeckelaan

Dit wegvak heeft dezelfde functie en inrichting (langsparkeren en directe erfontsluitingen) als de Rivierdijk ten oosten van de Thorbeckelaan. De capaciteit ligt hier dan ook even hoog als op de Rivierdijk ten oosten van de Thorbeckelaan, namelijk op circa 10.000 mvt/etmaal. De verkeerintensiteit in 2039 zonder plan ligt echter met circa 7.400 mvt/etmaal significant lager dan op de Rivierdijk ten oosten van de Thorbeckelaan. Na planrealisatie komen er circa 74 mvt/etmaal bij. Dat betekent dat dit deel van de Rivierdijk met een capaciteit van 10.000 mvt/etmaal en een intensiteit van circa 7.500 mvt/etmaal het extra verkeer vanwege het plan zonder problemen kan verwerken.

#### **4.3.2.6          *Parkeren***

##### Autoparkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald met behulp van de parkeernormen uit de 'Parkeernormennota Sliedrecht 2016'. Net als bij de verkeersgeneratie is er voor de locatie een stedelijkheidsgraad van 'sterk stedelijk' en gebiedstype 'rest bebouwde kom' aangehouden. Verder is ook hierbij het midden van de bandbreedte als uitgangspunt genomen. Tabel 4.3.2 toont de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.



Tabel 4.3.4 Normatieve parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

	Aantal/m2	Functie	Norm	Per	P-behoefte
Grondgebonden woningen, koop duur (bewoners)	1	koop huis vrijstaand	1,9	woning	1,9
Grondgebonden woningen, koop duur (bezoekers)	1	koop huis vrijstaand	0,3	woning	0,3
Appartementen, koop duur (bewoners)	177	app, koop duur	1,7	woning	300,9
Appartementen, koop duur (bezoekers)	177	app, koop duur	0,3	woning	53,1
Horeca (theehuis)	330	café/bar/cafetaria	6,0	100 m2	19,8
Kantoor	200	kantoor met balie	2,5	100 m2	5,0
<b>Totaal</b>					<b>381,0</b>

In totaal heeft de beoogde ontwikkeling een normatieve parkeerbehoefte van 381 parkeerplaatsen.

### Dubbelgebruik

De beoogde ontwikkeling bestaat uit meerdere functies. De parkeerbehoefte van deze verschillende functies is niet op ieder moment van de dag gelijk. Zo is de vraag naar parkeren van woonfuncties juist hoog in de avond en in de nacht waar die dan voor kantoren juist laag is. Parkeerplaatsen kunnen daarom dus dubbel worden gebruikt. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn indien er sprake is van meerdere functies, zijn in de 'Parkeernormennota Sliedrecht 2016' aanwezigheidspercentages vastgelegd per functie. Tabel 4.3.5 laat de parkeerbehoefte zien indien rekening wordt gehouden met dit zogenaamde dubbelgebruik, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages.

Tabel 4.3.5 Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling na dubbelgebruik

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woning bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	151,4	151,4	272,5	242,2	302,8	181,7	242,2	212,0
Woning bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	5,3	10,7	42,7	37,4	0,0	32,0	53,4	37,4
Café/bar/cafetaria	30%	40%	0%	0%	0%	75%	0%	45%
	5,9	7,9	0,0	0,0	0,0	14,9	0,0	8,9
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
	5,0	5,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>167,7</b>	<b>175,0</b>	<b>315,5</b>	<b>279,9</b>	<b>302,8</b>	<b>228,6</b>	<b>295,6</b>	<b>258,3</b>

Hoewel voor horeca normaliter ook in de avonduren met aanwezigheidspercentages wordt gerekend, is dit percentage in deze berekening handmatig op 0 gesteld, gelet op het uitgangspunt uit hoofdstuk 2, dat uitsluitend daghoreca onderdeel uitmaakt van de aanvraag. Mocht er in de toekomst een wens zijn voor andersoortige horeca, dan zal dit te zijner tijd moeten worden aangevraagd en in dat kader moeten worden onderzocht en gemotiveerd. Er is fysieke ruimte in het plan om in dat geval het bezoekersparkeren uit te kunnen breiden.

Het maatgevende moment voor de beoogde ontwikkeling is de werkdag avond. Op dat moment heeft de beoogde ontwikkeling een parkeerbehoefte van 315,5 (afgerond 316) parkeerplaatsen.

Er zal bij de realisatie van het plan volledig in deze parkeerbehoefte van 316 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. In paragraaf 2.2.1.4 is reeds beschreven dat hier grotendeels in wordt voorzien met een parkeergarage. Hoewel de inrichting daarvan nog niet definitief is uitgewerkt, blijkt uit verkennende tekeningen van West8 dat hierin een capaciteit van grofweg 300 parkeerplaatsen kan worden gevonden.

Daarnaast wordt op maaiveldniveau, kort na het binnenrijden van het projectgebied aan de westzijde van de centrale entree, voorzien in een ingepaste parkeervoorziening voor bezoekersparkeren met een capaciteit van 50 parkeerplaatsen.

Daarmee biedt het project in zijn totaliteit voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van dubbelgebruik te realiseren. De exacte uitwerking en inrichting daarvan vindt plaats in de volgende fase van de planvorming.

#### **4.3.3 Conclusie**

In de bestaande situatie zonder plan (2021) kan de Rivierdijk ten oosten van de Thorbeckelaan tot aan de aansluiting met de A15 het verkeer al niet meer goed verwerken. Met een verkeersintensiteit van ruim 12.000 mvt/etmaal wordt de capaciteit van de weg van 10.000 mvt/etmaal namelijk al ruim overschreden. Tien jaar na realisatie van het plan (2039) is de verkeersintensiteit op de Rivierdijk zelfs opgelopen tot circa 15.000 mvt/etmaal. De autonome situatie is dus al aanleiding voor het nemen van maatregelen ter bevordering van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Met de komst van het plan zal de verkeersintensiteit op dit deel van de Rivierdijk verder toenemen en zal ook de verkeersafwikkeling en verkeersmaatregelen verder verslechteren. Het plan is echter niet de aanleiding die maakt dat het aan de wegbeheerder is om maatregelen te treffen om de verkeerssituaties ter plaatse te verbeteren. Watertoren B.V. kan hiervoor als particuliere partij niet op eigen initiatief de benodigde verkeersmaatregelen uitwerken. Daar waar het meer specifiek om de aansluiting van het project op de Rivierdijk gaat, is eveneens afstemming met de gemeente als wegbeheerder nodig om tot een passende en veilige inrichting te komen. Hiervoor trekt Watertoren B.V. graag samen op met de gemeente en met bewoners uit de directe omgeving.

De verdere verkeersafwikkeling, in andere richtingen, vormt geen knelpunt. Er wordt in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.

### **4.4 Geluid**

#### **4.4.1 Toetsingskader**

##### *Wet geluidhinder*

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg, zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor industrielawaai is hoofdstuk V van de Wgh van toepassing en voor wegverkeerslawaaï is hoofdstuk VI van de Wgh van toepassing.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wet geluidhinder zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

##### *Goede ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzicht te worden gegeven in de geluidbelasting door geluidbronnen waarvoor geen wettelijke normen gelden. Daarbij is gezien de ligging van het projectgebied in ieder geval aandacht voor de geluidbelasting door scheepvaart noodzakelijk. Tevens dient de aanvaardbaarheid van de cumulatieve geluidbelasting door alle bronnen samen te worden afgewogen.

### *Gemeentelijk geluidbeleid*

Door de gemeente Sliedrecht is geluidbeleid opgesteld, waarmee rekening moet worden gehouden bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Ook bevat het geluidbeleid de voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wgh. Woningen dienen in dat geval te beschikken over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

Het akoestisch onderzoek in bijlage 5 bevat een uitgebreidere beschrijving van de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid.

#### **4.4.2 Beoordeling**

De planlocatie ligt voor wat betreft wegverkeerslawaai binnen de zone van de rijksweg A15, de Rivierdijk en de Thorbeckelaan. Voor wat betreft industrielawaai bevindt de planlocatie zich binnen de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein 'Rivierdijk-Oost'. De Wgh is dus in de onderhavige situatie van toepassing voor zowel wegverkeers- als industrielawaai.

Om die reden, en omdat met het project sprake is van nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Overigens ligt het projectgebied ook binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Rivierdijk-West, maar dit betreft het uiterste puntje van het projectgebied, waar geen woningen beoogd zijn. Om die reden is dat geen onderdeel van de uitgevoerde onderzoeken.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de geluidgezoneerde wegen en het industrieterrein te bepalen en te toetsen aan de normen uit de Wgh. Naast de toetsing aan de Wgh dienen ook niet-gezoneerde 30 km/ uur wegen te worden betrokken in het akoestisch onderzoek, voor zover deze relevant worden geacht voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Omdat 30 km/ uur wegen op grote afstand liggen en worden afgeschermd door de aanwezige bebouwing, zijn deze niet in de beoordeling van het woon- en leefklimaat betrokken.

Voor de volledige uitgangspunten, methodiek en resultaten wordt verwezen naar het onderzoek in bijlage 5. In deze paragraaf komen de resultaten per bron beknopt aan de orde. Opgemerkt wordt dat de nummering van de bouwblokken correspondeert met de nummering uit het akoestisch model uit het onderzoek. Dit betreft niet dezelfde nummering als in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is aangehouden.

#### **Gezoneerde wegen**

##### Rijksweg A15

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op randen van het bouwvlak van de gebouw 11 het hoogst is en 50 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gebouwen 9 t/m 13. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt alleen op de bovenste bouwlaag overschreden, met uitzondering van gebouw 11, waar op één toetspunt de voorkeursgrenswaarde op de derde en vierde bouwlaag wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

##### Rivierdijk

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op randen van het bouwvlak van het gebouw 13 het hoogst is en 51 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gebouwen 11 t/m 13.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt alleen op de bovenste twee bouwlagen overschreden bij de gebouwen 11 en 12. Op gebouw 13 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op drie bouwlagen. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

#### Thorbeckelaan

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op randen van het bouwvlak van het gebouw 16 het hoogst is en 42 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Voor de drie gezoneerde wegen is geconstateerd dat geluidreducerende maatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende doeltreffend. Om die reden dienen hogere waarden te worden vastgesteld. De vast te stellen hogere waarden per gebouw zijn opgenomen in tabel 4.4.1.

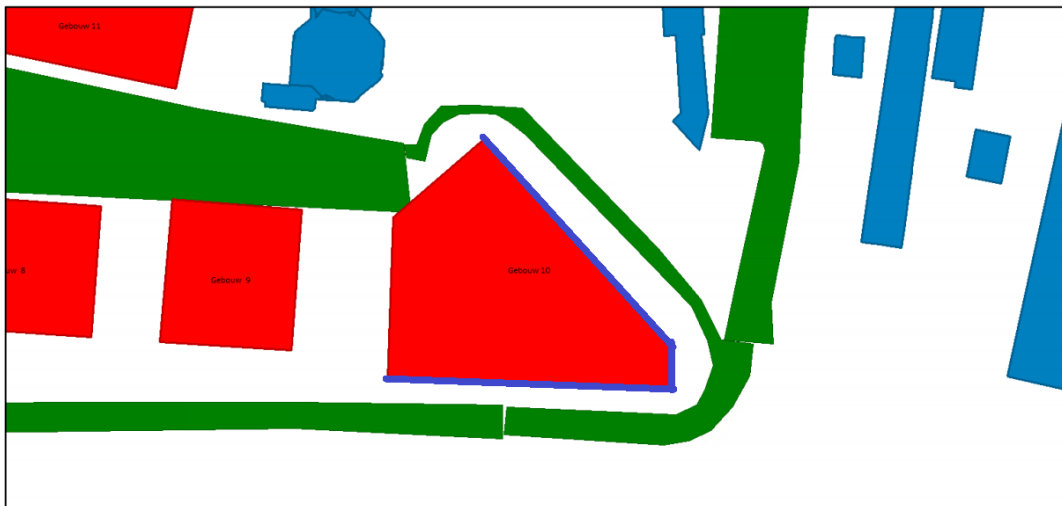
#### **Gezoneerd industrieterrein**

##### Industrieterrein 'Rivierdijk-Oost'

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden op de randen van de bouwvlakken van de gebouwen 7 tot en met 10. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden op de randen van de bouwvlakken van de gebouwen 7 tot en met 9, maar wel op noordoostelijke, oostelijke en zuidelijke rand van het bouwvlak van gebouw 10.

Aangezien het treffen van maatregelen ter verlaging van de geluidbelasting niet mogelijk zijn, dient voor de gebouwen 7 tot en met 9 een hogere waarde te worden vastgesteld.

Aangezien de maximale ontheffingswaarde op de randen van het bouwvlak van gebouw 10 wordt overschreden, dienen de gevels hier als 'dove gevels' te worden uitgevoerd. In de onderstaande figuur zijn de betreffende gevels met een blauwe lijn aangeduid.



*Figuur 4.4.1 Aanduiding dove gevels gebouw 10*

Waar het gaat om de geluidbelasting door de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein kunnen ook de maximale geluidniveaus (piekgeluiden) relevant zijn. In de notitie in bijlage 6 is voor de twee maatgevende bedrijven (zie ook paragraaf 4.5) op basis van de vergunde situatie ingegaan op de mogelijk optredende geluidniveaus. Het betreft de bedrijven Vink Diesel BV en Machinefabriek Vos. Uit deze notitie blijkt dat er op dit punt nog nader onderzoek noodzakelijk is. Uitgangspunt is dat de vigerende rechten van de bedrijven worden gerespecteerd en dat zo nodig maatregelen op bouwplanniveau worden getroffen om een beperking van de bedrijfsvoering te voorkomen.

### **Scheepvaartlawaaï**

In het akoestisch onderzoek is nog geen aandacht besteed aan de geluidbelasting door de scheepvaart op de Beneden Merwede. Het onderzoek wordt op dit punt nog aangevuld. In het gemeentelijk geluidbeleid is vastgelegd dat bij een geluidbelasting boven de 55 dB het scheepvaartlawaaï dient te worden meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting. Diezelfde waarde van 55 dB is voor scheepvaartlawaaï opgenomen om te toetsen of woningen beschikken over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

#### **4.4.3 Hogere waarden**

In het akoestisch onderzoek is inzicht gegeven in de benodigde hogere waarden. Om enige mate van flexibiliteit te houden voor de verdere uitwerking van het ontwerp wordt voorgesteld om voor alle woningen de maximaal berekende geluidbelasting vast te stellen. Concreet betekent dat:

- industrieterrein Rivierdijk-Oost: hogere waarde 55 dB(A);
- wegverkeer rijksweg A15: hogere waarde 50 dB;
- wegverkeer Rivierdijk: hogere waarde 51 dB.

Dit betreft de maximaal berekende geluidbelastingen op de bouwblokken met nieuwe woningen binnen het projectgebied.

### **Cumulatie van geluid, woon- en leefklimaat en gemeentelijk beleid**

Bij het toekennen van hogere waarden hoort ook de beoordeling van gecumuleerd geluid en de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid. Beide komen aan de orde in het akoestisch onderzoek. Het gemeentelijk geluidbeleid is erop gericht om, na afwegingen van maatregelen, te sturen op de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de gebouwen 1 tot en met 6 zonder meer sprake is van geluidluwe gevels en buitenruimtes, waarmee vanzelfsprekend voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor de gebouwen 7 tot en met 9 en 11 tot en met 16 geldt het woon- en leefklimaat op enkele punten 'redelijk' is. De geluidbelasting is hier zodanig verhoogd, dat er niet zonder meer sprake is van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Mochten hier appartementen komen met één buitengevel aan de geluidbelaste zijde, dan kan er een geluidluwe gevel/buitenruimte worden gecreëerd door middel van gebouw gebonden maatregelen, zoals het verhogen van een borstwering bij het balkon en/of het absorberend maken van het plafond en gevels van het balkon.

Dit geldt niet voor :

- de bovenste bouwlaag van de noordgevel van gebouw 11 (toetspunt 11.2);
- de bovenste twee bouwlagen van de noordgevel van gebouw 13 (toetspunt 13.1);

- de bovenste bouwlaag van de noordgevel van gebouw 13 (toetspunt 13.2).

Voor appartementen aan deze bouwlagen dient bij de uitwerking van het plan speciale aandacht te worden besteed aan het creëren van een geluidluwe gevel / buitenruimte. Dit kan bijvoorbeeld door de appartementen aan de zuidzijde te voorzien van een geluidluwe gevel/ buitenruimte door een dakterras te maken.

Voor gebouw 10 geldt dat er speciale aandacht moet worden besteed aan het ontwerp. Er dienen dove gevels te worden toegepast conform figuur 4.4.1. Om geluidluwe gevels en buitenruimtes te creëren wordt dit gebouw in een carrévorm gerealiseerd, wat mogelijkheden biedt voor geluidluwe gevels aan de binnenzijde en geluidluwe buitenruimtes in de vorm van een klein terras en/of een gemeenschappelijke geluidluwe binnentuin. Dit zal onderwerp van nadere uitwerking zijn in de vervolgfase waarin de bouwplannen verder worden uitgewerkt. Aan het hogere waardenbesluit en de omgevingsvergunning zullen voorwaarden worden verbonden om te borgen dat bij de uitwerking van het ontwerp wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

#### **4.4.4 Conclusie**

Het aspect geluid staat de uitvoering van het project niet in de weg. Wel zijn er hogere grenswaarden nodig. Om in dat kader alle appartementen ook van een geluidluwe gevel en buitenruimte te voorzien, zijn voor diverse bouwblokken gebouwgebonden maatregelen nodig. Dit zal bij de uitwerking van de bouwplannen in de vervolgfase aan de orde komen. Dit wordt geborgd door de relevante voorwaarden in het hogere waardenbesluit en de omgevingsvergunning vast te leggen.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.5.1 Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

#### **4.5.2 Beoordeling**

Het projectgebied is tussen twee bedrijventerreinen gelegen. Ten noorden van de locatie ligt het dijklint. In de omgeving van het projectgebied zijn er daarom voornamelijk bedrijven en woningen gelegen. Hierdoor is er sprake van een gemengd gebied zoals bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Binnen het projectgebied worden woningen mogelijk gemaakt. Dit betreffen milieugevoelige functies waarvoor getoetst moet worden aan de richtafstanden uit de voorgenoemde VNG-publicatie. Naast woningen voorziet het project op heel beperkte schaal in andere functies (horeca en kantoor). Voor deze functies dient te worden beoordeeld in hoeverre deze op korte afstand van woningen inpasbaar zijn, zonder dat sprake is van onaanvaardbare hindersituaties.

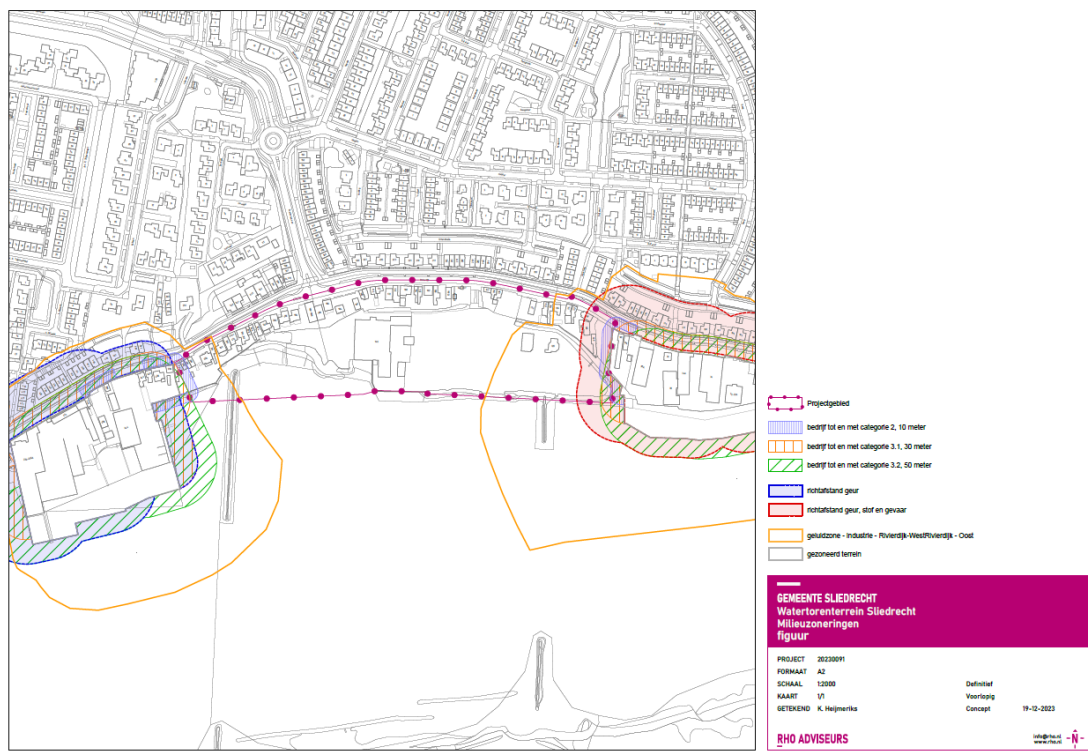
##### **Dijklint**

Binnen het lint langs de Rivierdijk direct ten noorden van het projectgebied zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig en vinden op zeer beperkte schaal bedrijfsmatige activiteiten plaats (onder andere een schildersbedrijf). De ter plaatse geldende beheersverordening biedt ruimere mogelijkheden voor bedrijvigheid. Gezien de schaal en omvang van de aanwezige bedrijfsactiviteiten en de direct naastgelegen bestaande woningen zullen de nieuwe woningen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden en zullen de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de nieuwe woningen niet leiden tot hindersituaties.

##### **Omliggende bedrijventerreinen**

De bedrijventerreinen ten westen en oosten van het projectgebied zijn aangewezen als gezoneerd industrieterrein, waarvoor een wettelijke geluidzone is vastgesteld (zie paragraaf 4.4.2). De milieuzonering (algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten) is afgestemd op de bestaande woningen in de omgeving. De maximaal toegestane milieucategorie (op ruime afstand van de bestaande woningen) bedraagt categorie 3.2. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn met een maatbestemming positief bestemd.

De richtafstanden van de bedrijventerreinen ten oosten en westen van het projectgebied en de geluidzone zijn inzichtelijk gemaakt, zie figuur 4.5.1 en bijlage 18.



**Figuur 4.5.1 Richtafstanden bedrijventerreinen**

De richtafstanden zoals weergegeven in figuur 4.5.1 zijn gebaseerd op de planologische maximale milieucategorieën. De richtafstanden voor de bedrijfsactiviteiten die algemeen toelaatbaar zijn reiken niet tot over de beoogde woningen. Voor de specifieke bedrijven met een maatbestemming (hogere milieucategorie dan algemeen toelaatbaar) is op basis van de SBI-codes zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan een richtafstand bepaald voor de aspecten geur, stof en gevaar. Omdat beide bedrijventerrein gezoneerd zijn, wordt het aspect geluid niet in deze paragraaf behandeld. Zie paragraaf 4.4 voor verdere toelichting van het aspect geluid.

De richtafstanden van de ten oosten van het projectgebied gelegen percelen met een maatbestemming (waar in afwijking van de algemene toelaatbaarheid ook bedrijfsactiviteiten met SBI-codes die in een hogere categorie vallen worden toegestaan) reiken wel tot over de beoogde woningen. Het gaat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan om de bedrijfsbestemming 'Bedrijf - 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2'. Op deze percelen zijn de bedrijven Vink Diesel BV en Machinefabriek Vos gevestigd.

#### *Vink Diesel B.V.*

In dit bedrijf worden scheeps- en industriemotoren verkocht, gerepareerd, onderhouden en gereviseerd. Het vervaardigen van metalen schepen  $\geq 25$  meter en/of proefdraaien verbrandingsmotoren  $\geq 1$  MW valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 5.1. Maatgevend hierin is het aspect geluid. Zoals eerder is aangegeven, ligt het bedrijf op een gezoneerd industrieterrein, zie paragraaf 4.4. Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Met een afstand van circa 12 meter van het bedrijfsperceel tot aan het projectgebied wordt er niet voldaan aan deze richtafstanden.



#### Geur

Uit de milieuvergunningen van het bedrijf blijkt dat de leidingen voor de afvoer van uitlaatgassen niet mogen uitmonden nabij raam- of deuropeningen van woningen of andere ruimten van derden. Stankhinder door verfspuiten mag niet buiten de inrichting plaatsvinden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en het bedrijf wordt niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

#### Stof

Uit de vergunning blijkt dat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die relevante stofhinder buiten de grenzen van de inrichting kunnen veroorzaken.

#### Gevaar

Het bedrijf moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit en/of de omgevingsvergunning milieu. Hiermee worden externe veiligheidsrisico's beperkt. De inrichting heeft geen PR<sup>-6</sup>-contour of invloedsgebied buiten de inrichting. In Nederland staan risicovolle inrichtingen vermeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Vink Diesel B.V. is niet opgenomen op de risicokaart en wordt daarmee niet gezien als risicovolle inrichting. Hiermee vormt dit bedrijf ten aanzien van het aspect gevaar geen belemmering voor op te richten woningen. Omgekeerd vormen de op te richten woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Vink Diesel B.V.

#### *Machinefabriek Vos*

Machinefabriek Vos is een metaalbewerkingsbedrijf uit milieucategorie 5.1. Het bedrijf valt in de categorie vervaardiging van metalen schepen  $\geq 25$  meter en/of proefdraaien motoren  $\geq 1$  MW. Ook voor dit bedrijf geldt dat het onderdeel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein. Voor het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 4.4. Voor de aspecten geur, stof of gevaar wordt er voor dit bedrijf voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Tevens blijkt uit de vergunningen dat er geen geur- of stofveroorzakende werkzaamheden plaatsvinden. Het bedrijf moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit en/of de omgevingsvergunning milieu. Hiermee worden externe veiligheidsrisico's beperkt. Het bedrijf wordt niet genoemd in de risicokaart en wordt daarmee niet gezien als risicovolle inrichting.

#### **Functies binnen het projectgebied**

Binnen het projectgebied is een lichte horecavoorziening in één van de bouwvolumes aan de rivier voorzien. Ook is er kantoorruimte voorzien in de watertoren, behorende bij de woningen die daarin worden gerealiseerd. Dit zijn functies die volgens de systematiek uit de VNG-publicatie in een gemengd gebied op korte afstand van woningen toelaatbaar zijn, zonder dat sprake is van onaanvaardbare hinder.

#### **4.5.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten, hierop is nader ingegaan in paragraaf 4.4. Voor de beoogde lichte horeca en kantoorruimte binnen het projectgebied geldt dat deze functies in een gemengd gebied op korte afstand van woningen inpasbaar zijn zonder dat sprake is van onaanvaardbare hinder.

## **4.6 Bodem**

### **4.6.1 Toetsingskader**

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

### **4.6.2 Beoordeling**

Voor de ontwikkeling is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7. Hierin zijn historische gegevens over het terrein en vele in het verleden uitgevoerde onderzoeken geanalyseerd. Op basis hiervan is het terrein in het onderzoeksrapport opgedeeld in verschillende deelgebieden. Geconcludeerd kan worden dat elk deelgebied verontreinigd is variërend van sterk verontreinigde bodem tot licht verontreinigde bodem.

Met betrekking tot de waterbodem wordt geconcludeerd dat er geen informatie beschikbaar is omtrent de actuele milieuhygiënisch bodemkwaliteit van de locatie. Op basis van de resultaten van het milieuhygiënisch vooronderzoek dient er rekening mee te worden gehouden dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van klasse B slib en nooit toepasbaar slib.

Er dient nader bodemonderzoek plaats te vinden, wat gelet op de eerdere onderzoeksresultaten in de lijn der verwachting lag. Via onderzoeksbureau IDDS wordt dit onderzoek uitgevoerd. In bijlage 8 hebben zij een overzicht gegeven van de volgorde van de te nemen stappen. Deze stappen zullen door Watertoren BV worden doorlopen.

### **4.6.3 Conclusie**

Op basis van de vervolgstappen als beschreven in bijlage 8 wordt de bodem milieukundig nader onderzocht en voor de beoogde ontwikkeling geschikt gemaakt.

## **4.7 Ontplobbare oorlogsresten**

### **4.7.1 Toetsingskader**

Ontplobbare oorlogsresten zijn geen vast onderdeel van wet- en regelgeving die van toepassing is op de ruimtelijke ordening. Evenmin beschikt de gemeente Sliedrecht over specifiek beleid dat dit voorschrijft.

Gezien de voormalige, strategische functie van het terrein en de wetenschap dat er in de oorlogsjaren bombardementen hebben plaatsgevonden in de omgeving, heeft in het kader van dit project een quick scan plaatsgevonden die ingaat op de trefkans van ontplobbare oorlogsresten binnen het projectgebied.

#### **4.7.2 Beoordeling**

De uitgevoerde quick scan is opgenomen als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing. In deze quick scan heeft het onderzoeksbureau (IDDS) diverse bronnen geraadpleegd om te achterhalen of het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog betrokken is geweest bij oorlogshandelingen.

Op basis van deze bronnen zijn er te weinig indicaties die duiden op het mogelijk aantreffen van ontplofbare oorlogsresten (OO) in het onderzoeksgebied. Alle indicaties die wel naar voren zijn gekomen bij deze quickscan wijzen erop dat de werkzaamheden zonder speciale maatregelen of onderzoek kunnen worden uitgevoerd met inachtneming van het Protocol spontaan aantreffen OO.

De voorgenomen werkzaamheden kunnen plaatsvinden binnen de contouren van het onderzoeksgebied zonder dat vervolgstappen ondernomen hoeven te worden in de explosievenopsporing. Hoewel er geen feitelijk aantoonbare aanleiding is voor het aantreffen van OO in het onderzoeksgebied, adviseert IDDS om uitvoerend personeel voorafgaand aan werkzaamheden in de te bewerken gebieden altijd te instrueren aan de hand van het Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten.

In het geval van het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten dienen geen verdere acties te worden ondernomen anders dan direct contact op te nemen met de politie.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect ontplofbare oorlogsresten staat de uitvoering van het project niet in de weg.

### **4.8 Externe veiligheid**

#### **4.8.1 Toetsingskader**

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

##### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR geen onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor beide situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-6}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Bevi, zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, vindt er in de omgeving van het projectgebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen (zie figuur 4.8.1).

66/90

## Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water Beneden-Merwede

### Plaatsgebonden risico

Omdat de vaarweg onder het Basisnet valt, mag het PR op de oever van de rivier niet groter zijn dan  $10^{-6}$  per jaar. Bij het vaststellen van het Basisnet is het PR voor de Beneden-Merwede berekend op basis van het in Bijlage III van de regeling Basisnet genoemde aantal schepen met gevaarlijke stoffen per jaar (Corridor Rotterdam-Duitsland). Uit deze berekening is gebleken dat deze aantallen überhaupt niet leiden tot een PR  $10^{-6}$  op enige plek binnen de vaarweg. Voor deze vaarweg wordt ook in de toekomst niet verwacht dat er een PR  $10^{-6}$ -contour zal ontstaan. Er worden in de voorgenomen plannen dus geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd binnen de PR  $10^{-6}$ -contour van de Beneden-Merwede.

Het voorgenomen plan leidt niet tot een vermindering van gebruiks- of risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er wordt namelijk niet in het smalste gedeelte van de rivier gebouwd en er ontstaat door het bouwen geen nieuwe fysiek smalste doorgang. Ook wordt er niet gebouwd in een risicotechnische flessenhals. Ook voor bouwen in de rivier vormt het plaatsgebonden risico dus geen belemmering.



**Figuur 4.8.2** Locatie van de geplande bouwwerken in de rivier (rood). Nabij het projectgebied zijn smallere delen van de rivier aanwezig (gele lijnen) (bron: Google Maps)

### Groepsrisico

Het invloedsgebied van de Beneden Merwede reikt tot 1.000 m vanaf de vaarweg. Als gevolg van het voornemen neemt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de vaarweg toe, waardoor ook het groepsrisico toeneemt. De inwonersdichtheid in het projectgebied zal echter lager zijn dan 2.500 inwoners per hectare (er komen 200 woningen op 5 ha). Daarmee is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, en hoeft de toename van het groepsrisico niet berekend en uitgebreid beschouwd te worden. De toename van groepsrisico vormt dus geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Wel moet er aandacht worden besteed aan de mogelijkheden tot rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de in het invloedsgebied van de vaarweg aanwezige personen.

### Plasbrandaandachtsgebied

Voor het Basisnet Water is, in tegenstelling tot het Basisnet Spoor of Weg, geen plasbrandaandachtsgebied vastgesteld. Daarom geldt er volgens het Bevt een afwegingsplicht bij besluitvorming over het al dan niet toelaten van nieuwe bebouwing in de vrijwaringszone met het oog op de mogelijke gevolgen van een plasbrand.

Bij deze afweging dient eveneens aandacht te worden besteed aan de bestrijdbaarheid van een plasbrand en aan de mogelijkheden voor hulpverlening aan en zelfredzaamheid van bewoners en gebruikers van de voorgenomen bebouwing. Bouwwerken in vrijwaringszones hoeven niet te voldoen aan de eisen die bewoners moeten beschermen tegen de effecten van een plasbrand. De kans op een plasbrand wordt namelijk klein geacht, zie Handreiking Bouwbeperkingen in en langs vaarwegen voortvloeiend uit het Basisnet Water.

Voor nieuwe bouwwerken in de vaarweg, buiten de vrijwaringszone die per definitie op het land ligt, geldt wel dat deze moeten voldoen aan de geldende eisen die bewoners moeten beschermen tegen de effecten van een plasbrand. Momenteel is dit vastgelegd in de Regeling Bouwbesluit (artikelen 2.5-2.10). Bij de toetsing van het bouwplan zal voldaan moeten worden aan de op dat moment geldende regelgeving.



*Figuur 4.8.3 Vrijwaringszone (oranje) op projectlocatie Watertorenterrein Sliedrecht (bron: AA-Planadvies)*

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg A15**

Het invloedsgebied van de ten noorden gelegen A15 wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie LT2 en bedraagt 880 meter. De locatie bevindt zich op circa 500 meter en is hiermee buiten de PR  $10^{-6}$ -contour gelegen van 46 meter en het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Wel bevindt het projectgebied zich in het invloedsgebied. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, kan er worden volstaan met een beknopte verantwoording.

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Kijfhoek – Betuweroute Meteren**

Ten noorden bevindt zich het spoortraject Kijfhoek – Betuweroute Meteren op een afstand van circa 1 kilometer. De PR  $10^{-6}$ -contour en het plasbrandaandachtsgebied zijn 30 meter. Het projectgebied is buiten deze afstand gelegen. Het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie D4 en bedraagt 4 kilometer. De ontwikkeling is in het invloedsgebied gelegen. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, kan er worden volstaan met een beknopte verantwoording.

#### **Buisleidingen**

Ten noorden bevindt zich op een afstand van circa 1 kilometer een buisleiding. Het betreft een aardgasleiding in beheer van de Gasunie met een grootte van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied is 140 meter. Het projectgebied is niet in de PR  $10^{-6}$ -contour of invloedsgebied gelegen.

### **Beknopte verantwoording groepsrisico**

Bebouwing binnen de vrijwaringszone kan alleen worden toegestaan als uit de voorwaarden uit het Barro wordt voldaan. Dit is reeds onderbouwd in een rapport opgesteld door AA-Planadvies. Deze beoordeling maakt daarom geen deel uit van deze externe veiligheidsstudie. Daarnaast moet een afweging worden gemaakt of nieuwe bebouwing in de vaarweg (binnen en buiten de vrijwaringszone) verantwoord is, met het oog op de mogelijke gevolgen van een plasbrand op de rivier.

Hier wordt beoordeeld of de zelfredzaamheid en de mogelijkheden tot rampenbestrijding voldoende zijn om bouwen binnen de vaarweg te verantwoorden. Er is al eerder door de ontwikkelaar advies gevraagd aan de regionale brandweer over de brandveiligheid en mogelijkheden tot rampenbestrijding voor de voorgenomen bebouwing, welke punten zijn meegenomen in het ontwerp van het plan.

#### *Zelfredzaamheid*

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn het zelfredzame vermogen van aanwezige personen, de vluchtmogelijkheden en signaleringsmogelijkheden. De voorgenomen bebouwing zal uit woningen en commerciële ruimten bestaan. De verwachting is daarom dat de toekomstige bewoners een afspiegeling zullen zijn van de gemiddelde bevolking, welke als zelfredzaam wordt beschouwd. Er worden geen gebouwen voorzien waar verminderd zelfredzame personen gedurende lange tijd aanwezig zullen zijn, zoals kleine kinderen, zieken of ouderen.

De kans op een mogelijke plasbrand is het grootst op enige afstand van de oever. De brandende plas kan vervolgens in de richting van de bebouwing drijven. Dit geeft de bewoners enige tijd om zichzelf in veiligheid te brengen voordat een eventuele plasbrand de woningen bereikt. Zoals afgestemd met de brandweer, zijn er voldoende vluchtwegen in het plan aanwezig en zijn er geen doodlopende wegen. De vluchtroutes lopen richting de oever, en zijn daardoor altijd van de bron af gericht.

Het waarschuwen van de bewoners in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen vindt plaats conform de gangbare landelijke protocollen. Aanwezige personen worden gewaarschuwd via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (sirenes) en via NL-Alert. Middels deze systemen worden de bewoners snel gewaarschuwd en kunnen zij zich snel in veiligheid brengen.

Tot slot zullen de woningen die in de vaarweg (buiten de vrijwaringszone) en buiten de weg en het spoortraject worden gerealiseerd, voldoen aan de eisen uit de Regeling Bouwbesluit (artikelen 2.5-2.10) ter bescherming tegen de effecten van een plasbrand. Dit betreft onder andere een langdurige (60+ minuten) brandwerendheid van buiten naar binnen. Ook hierdoor zullen bewoners enige tijd hebben om zichzelf in veiligheid te brengen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect zelfredzaamheid voldoende is en geen aanleiding geeft tot het treffen van verdere maatregelen.

### *Bestrijdbaarheid*

Bij bestrijdbaarheid gaat het om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is het van belang dat de hulpdiensten snel gewaarschuwd worden, de hulpdiensten het projectgebied en de risicobron snel en zonder belemmering kunnen bereiken, en er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Het plan is daarom op deze aspecten beoordeeld.

Ook het waarschuwen van de hulpdiensten vindt plaats via de gangbare landelijke protocollen. In overleg met de brandweer is het plan zo ontworpen dat er te allen tijde tenminste twee toegangswegen beschikbaar zijn. Het projectgebied is daarom voor de hulpdiensten zonder belemmering en via twee zijden bereikbaar. Ook zijn er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater.

#### **4.8.3 Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde toetsing kan worden geconcludeerd dat het thema externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Het PR door vervoer van gevaarlijke stoffen over de Beneden-Merwede is dusdanig klein dat er geen kans is dat het plan leidt tot realisatie van kwetsbare objecten op plekken waar het PR groter is dan  $10^{-6}$ . Daarnaast is door de beperkte personendichtheid in het projectgebied, de toename van het groepsrisico zodanig laag, dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Bij de verantwoording van het groepsrisico zijn de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners en bestrijdbaarheid van een eventuele plasbrand beschouwd. De toekomstige bewoners worden voldoende zelfredzaam geacht en een plasbrand als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen op de rivier is goed te bestrijden. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die voortkomen uit het Bevt en de Regeling Basisnet en vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

### **4.9.1 Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.9.1 weergegeven.

Tabel 4.9.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>



Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

4.9.2 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van woningen en commerciële ruimten. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer van 1.346 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde) in de omgeving, zo blijkt uit paragraaf 4.3.2.2. In de NIBM-tool (gehanteerd 13-12-2023) is worst-case 2024 als jaar van planrealisatie aangehouden. Voor vrachtverkeer is 1% aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,81 µg/m<sup>3</sup> en van fijnstof van 0,21 µg/m<sup>3</sup> (figuur 4.9.1). Beide toenames zijn onder 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Met de NIBM-tool is berekend of de toename niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit blijkt het geval te zijn. Nader onderzoek is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer  
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1346
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,81
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.9.1 NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) 2022 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Rivierdijk, direct ten noorden van het projectgebied. Uit de CIMLK-tool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen.

De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021; 19,1 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 16,8 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 9,4 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedroeg 6 dagen.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het project niet in de weg.

## **4.10 Ecologie**

### **4.10.1 Toetsingskader**

#### **Wet natuurbescherming**

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

#### *Gebiedsbescherming*

- De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### - Natura 2000-gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;

- overige soorten.

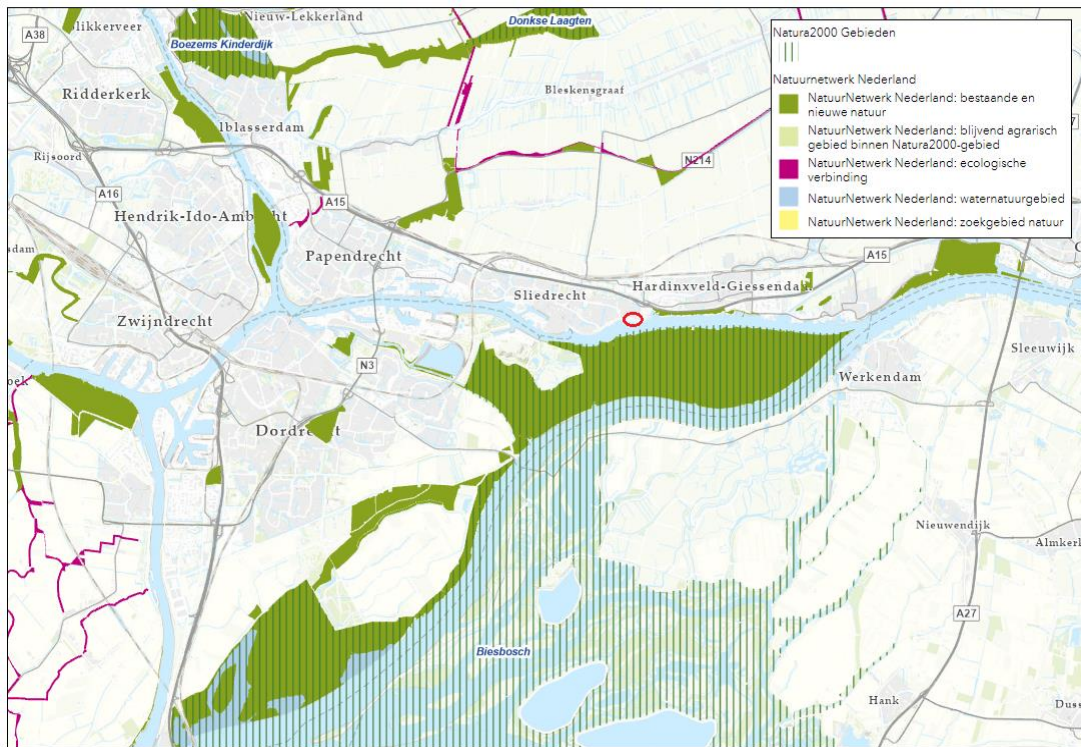
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

#### *- Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland*

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

#### 4.10.2 Beoordeling gebiedsbescherming



Figuur 4.10.1

*Projectgebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland*

##### Natura 2000-gebieden

Het projectgebied ligt buiten beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Biesbosch ligt op een afstand van circa 300 meter. Gezien de afstand en afscherming door een brede rivier en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht-, geluid- of optische verstoring. Er hoeft ten aanzien van deze aspecten geen nadere toetsing te worden uitgevoerd.

Voor de realisatie- en gebruiksfase zijn wel stikstofberekeningen uitgevoerd. De uitgangspunten voor deze berekening en de resultaten daarvan zijn opgenomen in de notitie in bijlage 12. De berekeningen zelf zijn opgenomen in bijlagen 13 en 14. Uit deze berekeningen blijkt dat er sprake is van een beperkte, maar zekere mate van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebied Biesbosch. Significante negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied kunnen daarom op basis van enkel deze berekeningen niet op voorhand worden uitgesloten.

Om die reden is een ecologische beoordeling uitgevoerd, waarin op basis van de berekende depositietoename is beoordeeld of deze depositietoename kan leiden tot significant negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied. Deze ecologische beoordeling is opgenomen in bijlage 15. uit deze ecologische beoordeling volgt de conclusie dat de berekende extra stikstofdepositie met zekerheid niet zal leiden tot effecten op Natura 2000. Daarvoor worden op basis van de beoordeling de volgende redenen aangevoerd:

- De extra depositie is vele duizenden malen kleiner dan de nauwkeurigheid in waarmee de achtergronddeposities en kritische deposities zijn bepaald.

- De extreem kleine hoeveelheid extra stikstof kan niet leiden tot meetbare veranderingen in groeisnelheid van individuele planten, en daarmee tot veranderingen in concurrentiepositie en ook geen veranderingen in de verhouding waarmee individuele soorten in de vegetatie voorkomen.
- Met het reguliere maai- en begrazingsbeheer wordt jaarlijks duizenden keer meer stikstof per hectare afgevoerd dan het plan toevoegt.
- Periodieke overstromingen van het effectgebied met voedselrijk rivierwater vormen een natuurlijk fenomeen dat veel meer stikstof toevoegt dan de berekende depositie.
- Het effectgebied is deels geschikt als leefgebied voor de grutto en de bruine kiekendief, de beide soorten waarvoor Lg08 en Lg11 in de Biesbosch bedoeld zijn. De berekende extra depositie is verwaarloosbaar in de totale mineralenhuishouding van een rietmoeras of agrarisch grasland op zeer voedselrijke zeeklei die regelmatig overstroomt en heeft geen enkel effect op de (on)geschiktheid van het effectgebied voor beide vogelsoorten.
- Het Beheerplan, de Gebiedsanalyse en de Natuurdoelanalyse geven eveneens aan dat extra stikstofdepositie geen negatieve effecten heeft voor de beide vogelsoorten in dit Natura 2000-gebied.
- Het Beheerplan en de Gebiedsanalyse geven eveneens aan dat in veel hexagonen met Lg11 er naast grasland ook een oppervlakte bos in het hexagon ligt. Deze bomen zorgen voor een terreinruwheid waardoor in AERIUS een hogere depositie aan dit hexagon wordt toegekend dan de omringende hexagonen zonder bomen. Deze verhoogde depositie komt echter niet op het grasland terecht.

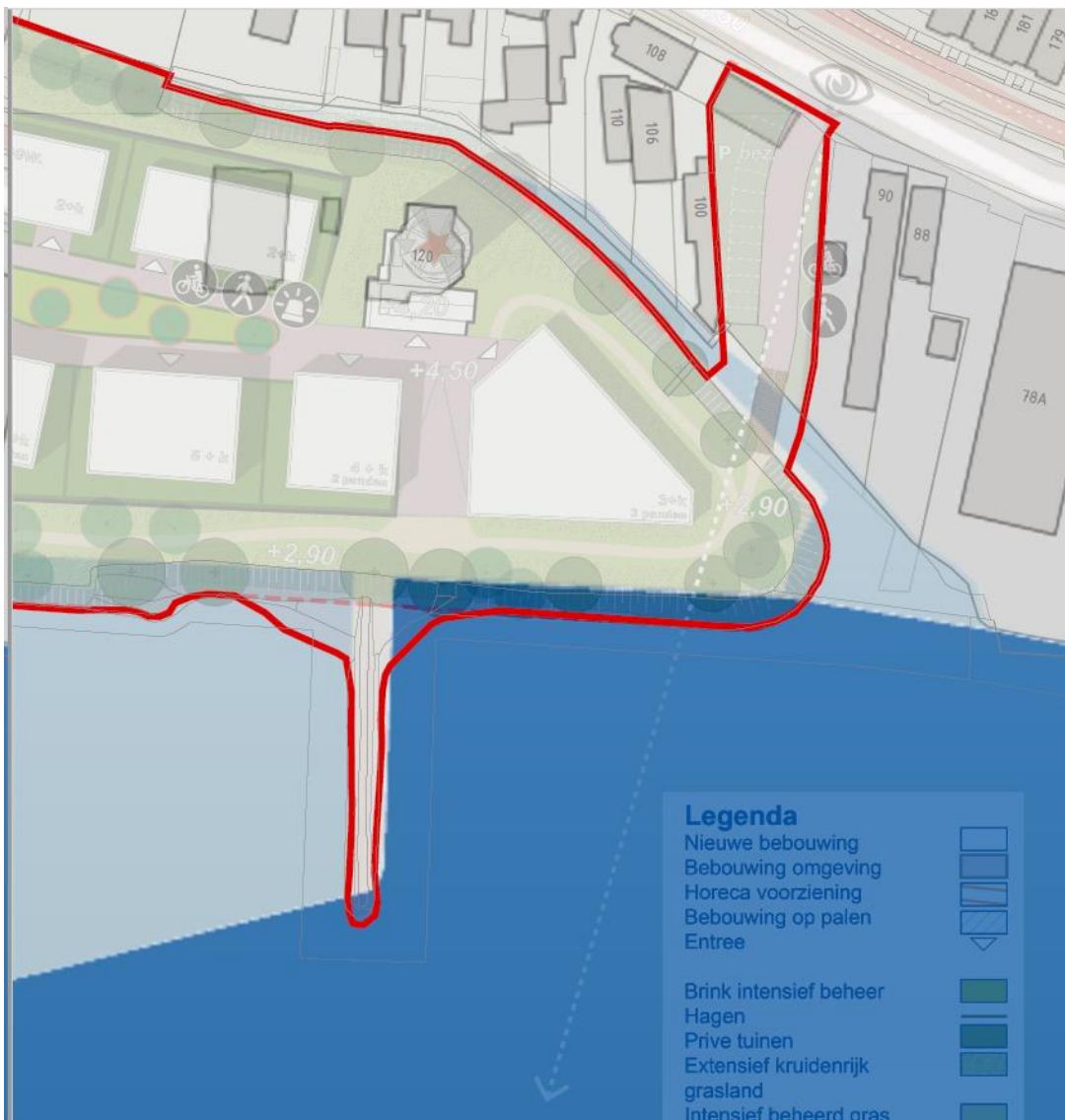
Significant negatieve effecten op de Natura 2000-instandhoudingsdoelen voor de Biesbosch kunnen op grond van het voorgaande met zekerheid worden uitgesloten, ook in cumulatie met andere projecten. Dit maakt dat de berekende stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie figuur 4.10.1). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN-gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Wel is er een marginale overlap met een ander onderdeel van de NNN, namelijk de gebieden die beschermd zijn onder de categorie 'grote wateren en Noordzee'. in figuur 4.10.2 is weergegeven dat de begrenzing daarvan een minimale overlap heeft met het projectgebied. Binnen de betreffende strook, die de bestaande waterkant betreft, zijn geen werkzaamheden voorzien.

Het feit dat deze strook binnen NNN-categorie 'grote wateren en Noordzee' ligt vormt zodoende geen belemmering.



**Figuur 4.10.2** Projectgebied (rood omlijnd) ten opzichte van NNN-gebied 'Grote wateren en Noordzee' (donkerblauw weergegeven)

#### 4.10.3 Beoordeling soortenbescherming

Voor de beoogde ontwikkeling heeft met het oog op de soortenbescherming een quickscan plaatsgevonden in het kader van de natuurwetgeving. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 11. Daaruit blijkt het volgende.

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het projectgebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli.

- In het projectgebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Gierzwaluw, Kerkuil en/of Slechtvalk en in bomen broedende roofvogels en uilen (Buizerd, Boomvalk, Sperwer, Ransuil). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoorten noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het projectgebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisms), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het projectgebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het projectgebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- In het onderzoeksgebied kan een beschermde grondgebonden zoogdier voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de Steenmarter. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soort noodzakelijk. Wordt deze soort tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het projectgebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Het betreft zowel gebouw- als boombewonende soorten. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Bij het vleermuisonderzoek dient ook het gebruik van het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen in kaart worden gebracht. Daarbij dient bekeken te worden of het projectgebied wel of geen essentieel onderdeel van een leefgebied van vleermuizen is.
- Ten tijde van het veldbezoek was een dicht bladerdek in de bomen aanwezig. Wegens het dichte bladerdek waren de bomen niet goed te inspecteren op de aanwezigheid van (grote) vogelnesten / holtes en spleten. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan het voorjaar, wanneer het blad nog van de bomen is, een uitgebreidere scan naar de aanwezigheid van nesten, holtes en spleten uit te voeren. Indien andere nesten, holtes of spleten aanwezig zijn dan tot nu toe bekend kan het onderzoek daarop aangepast worden.

Negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) zijn op basis van deze quick scan niet uit te sluiten. Het gaat om de beschermde soorten Gierzwaluw, Kerkuil, boombroedende roofvogels en uilen (Buizerd, Boomvalk, Ransuil en Sperwer), Steenmarter, gebouwbewonende vleermuissoorten (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis), boombewonende vleermuissoorten (Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis) en foerageergebied voor vleermuizen.

Om de mogelijke effecten van het project op deze soorten te bepalen, is nader soortenonderzoek in gang gezet. Dit onderzoek is gebonden aan de seizoenen die per soort zijn bepaald, waarbinnen het onderzoek dient plaats te vinden.

Rekening houdend met deze seizoenen, kunnen de laatste inventarisaties die in het kader van dit onderzoek worden uitgevoerd in het najaar van 2024 worden uitgevoerd, waarna de definitieve onderzoeksrapportage wordt

opgeleverd. Daaruit zal moeten blijken óf en voor welke soorten er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden en in welke vorm die in dat geval getroffen kunnen worden. Met het toepassen van eventuele benodigde maatregelen, zal rekening worden gehouden in de verdere uitwerking van de plannen en/of bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de realisatie.

#### **4.10.4 Conclusie**

Het onderdeel ecologische gebiedsbescherming staat de uitvoering van het project niet in de weg. Voor het onderdeel soortenbescherming wordt het nader soortenonderzoek momenteel uitgevoerd, rekening houdend met de daarvoor aangewezen seizoenen. Met eventueel benodigde maatregelen die daaruit volgen, zal bij de verdere uitwerking en bij de realisatie van het plan rekening worden gehouden. Zo nodig wordt ontheffing aangevraagd.

### **4.11 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.11.1 Toetsingskader**

##### *Archeologie*

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

##### *Cultuurhistorie*

De toetsing aan het aspect cultuurhistorie volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin voor nieuwe bestemmingsplan (of in dit geval voor het afwijken daarvan) is bepaald dat er een beschrijving wordt gegeven van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en hoe daar rekening mee wordt gehouden.

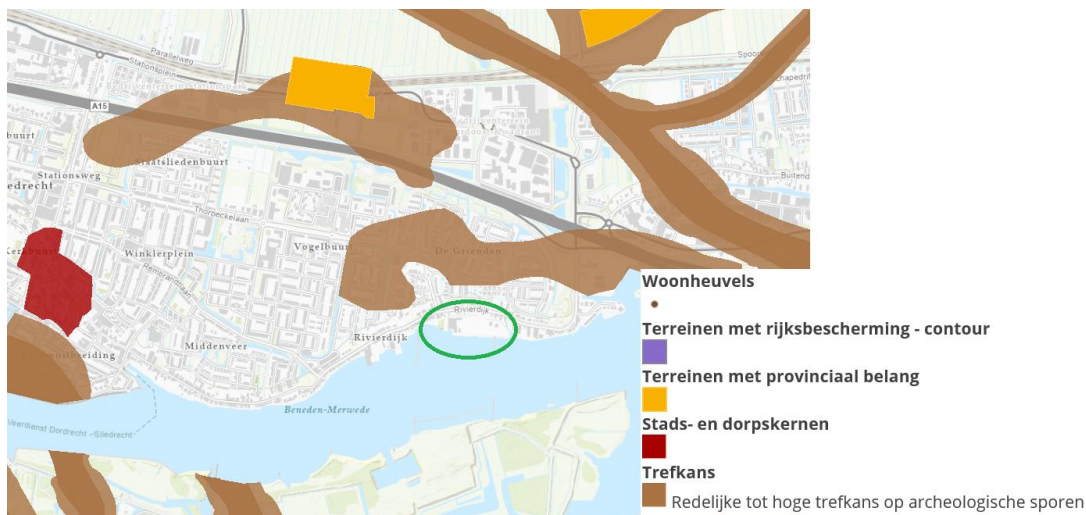
#### **4.11.2 Beoordeling**

##### *Archeologie*

De gemeente Sliedrecht kent geen gemeentelijk archeologiebeleid met/of een archeologische beleidskaart waarmee in beeld is gebracht waar welke archeologische verwachtingswaarden gelden.

Voor het project is daarom de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Het projectgebied heeft in deze atlas geen archeologische waarden aangewezen gekregen.





Figuur 4.11.1 Uitsnede Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland

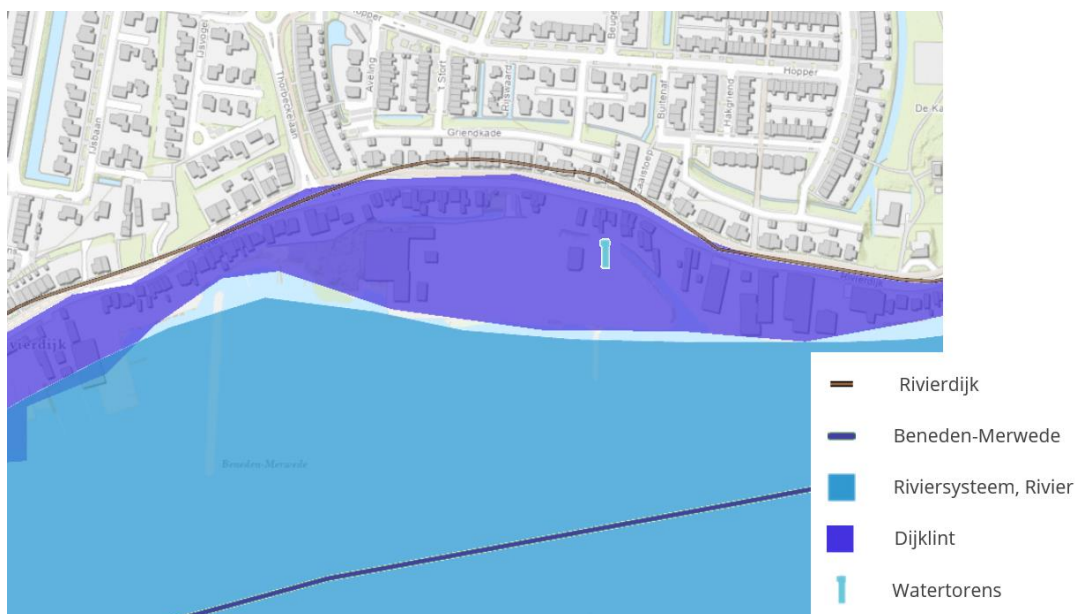
Aanvullend heeft onderzoeksbureau IDDS contact gehad met de archeologische afdeling van de gemeente om na te vragen of en in hoeverre er archeologisch onderzoek nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Uit die afstemming is gebleken dat er mede door de buitendijkse ligging en verder in lijn met het bovenstaande, inderdaad geen aanleiding is tot het uitvoeren van verder archeologisch onderzoek.

#### *Cultuurhistorie*

De cultuurhistorie van de locatie en de omgeving zijn betrokken bij de planvorming. Uit onderzoek is gebleken dat zich binnen het projectgebied geen aangewezen monumenten (rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten) bevinden. Ook maakt de locatie geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Dit maakt dat er in juridische zin geen sprake is van beschermde, cultuurhistorische waarden. Dat neemt niet weg dat er op de projectlocatie en omgeving verschillende kenmerkende objecten en structuren zijn op cultuurhistorisch vlak, waar in de planvorming rekening mee is gehouden.

Een helder overzicht van kenmerkende objecten en structuren is in beeld gebracht aan de hand van de provinciale cultuurhistorische atlas. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 4.11.2. De cultuurhistorische kenmerken die daaruit naar voren komen zijn de Rivierdijk met het daarlangs gelegen dijklint, de watertoren en de Beneden-Merwede. Die laatste in twee hoedanigheden, als rivier en als vaarweg.



Figuur 4.11.2 Uitsnede Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland

Dat het plan zorgvuldig met deze kenmerkende elementen rekening heeft te houden, zit impliciet ingesloten in de 8 richtinggevende ontwikkelkaders die de gemeenteraad in 2019 voor het Watertorenterrein heeft vastgesteld. Al deze elementen komen daar immers in terug.

Voor een beschrijving hoe daar in het plan rekening mee is gehouden, wordt daarom verwezen naar paragraaf 2.2 en in het bijzonder paragraaf 2.2.2.

De meest kenmerkende eigenschappen van het plan die in dat kader genoemd kunnen worden, zijn:

- het toepassen van de 'Sliedrechtse schaal' bij de maatvoering van de nieuwbouw, waardoor de nieuwbouw vanaf de Rivierdijk niet tot nauwelijks waarneembaar is. Hierdoor blijft op de Rivierdijk zelf de dijkbebouwing bepalend voor de uitstraling;
- het toepassen van meerdere zichtlijnen vanaf de Rivierdijk en vanuit het projectgebied op de Beneden-Merwede, waardoor de ligging en aanwezigheid van de rivier een kenmerkend element blijft;
- het openbaar maken van het terrein en in het bijzonder het inrichten van de waterkant als openbaar gebied, wat de beleefbaarheid van de rivier in sterke mate vergroot.

Bij de verdere uitwerking van het plan, met name in de inrichting van het openbaar gebied, wordt meer gedetailleerd bekeken of daar elementen kunnen worden toegepast naar de historische functie van het terrein als waterleidingsterrein en scheepswerf. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan het (gedeeltelijk) terug laten komen van de vele putdeksels van het voormalige waterleidingbedrijf die nu her en der over het terrein verspreid aanwezig zijn. Dit is nadrukkelijk een onderdeel voor de vervolgfasen.

#### 4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie staat de uitvoering van het project niet in de weg. Ten aanzien van cultuurhistorie draagt het project juist bij aan herstel en verbetering waar het de watertoren en de beleefbaarheid van de waterkant betreft.

## 4.12 Schaduwwerking

### 4.12.1 Toetsingskader

Deze paragraaf beschrijft de wijze waarop het plan effect heeft op de schaduwwerking voor de omgeving als gevolg van de nieuwbouw waarin het project voorziet.

In Nederland bestaat geen wetgeving ten aanzien van bezonning. Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening echter bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect bezonning of schaduwwerking te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft.

### 4.12.2 Beoordeling

Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven, is bij met de omvang van de nieuwe bouwmassa's rekening gehouden met de inpassing in de omgeving. In dat licht is er in het ontwerp een stapsgewijze opbouw toegepast, waarbij de bouwhoogte toeneemt naarmate deze zich op grotere afstand van de bestaande woningen aan de Rivierdijk bevindt.

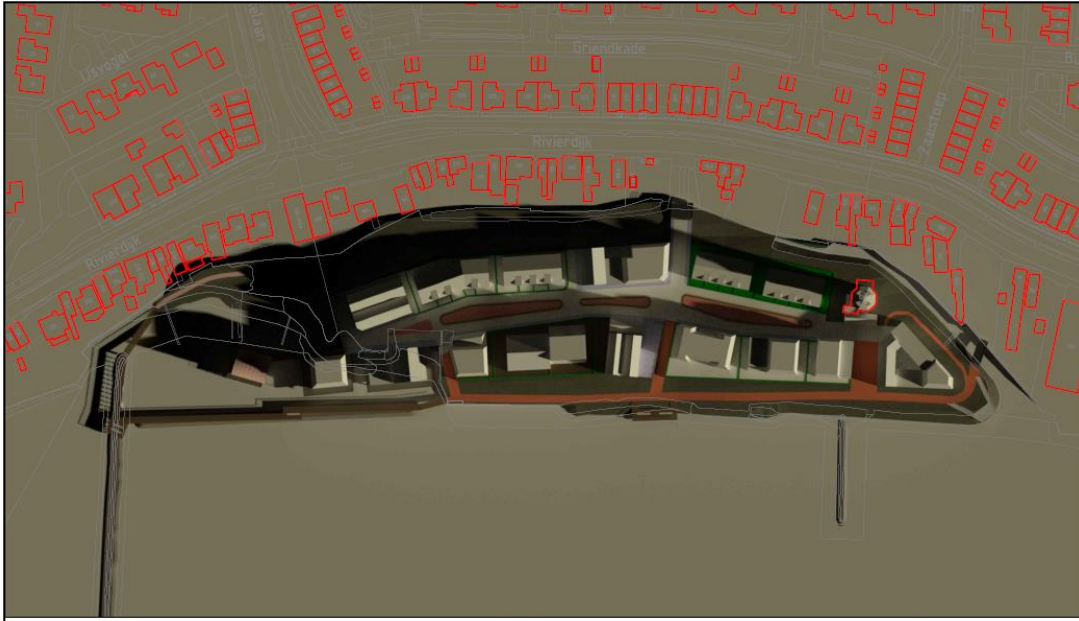
Omdat het project als geheel aan de zuidkant van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd en omdat de zon via het zuiden draait (wat maakt dat de schaduwwerking dus over het noorden heen draait), is ervoor gekozen om de effecten op het gebied van schaduwwerking via een onderzoek inzichtelijk te maken. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 17. In dit onderzoek is een virtuele bezonning uitgevoerd op het 3D-model van het stedenbouwkundig plan. In het rapport zijn de resultaten van de volgende data en tijdstippen opgenomen:

- 21 maart (wintertijd op 9:00, 12:00, 15:00 en 17:30 uur): de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 december en 21 juni in;
- 21 juni (zomertijd op 9:00, 12:00, 15:00, 18:00 en 20:00 uur): de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september (zomertijd op 9:00, 12:00, 15:00 en 17:30 uur): de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 21 december in;
- 21 december (wintertijd op 10:00, 12:00 en 15:00 uur): de dag dat de zon het laagst staat.

Voor duidelijke visualisaties van de schaduwwerking op deze momenten, wordt verwezen naar het onderzoek.

Omdat de gemeente Sliedrecht geen eigen beleid heeft waarin normen zijn vastgelegd op het gebied van schaduwwerking, is in het rapport aansluiting gezocht bij de TNO-normen. Omdat uit het rapport blijkt dat de nieuwe bouwmassa's op het merendeel van de onderzochte meetmomenten überhaupt geen schaduwwerking veroorzaken die tot over de woningen aan de Rivierdijk reikt, wordt in het onderzoek geconcludeerd dat aan de TNO-normen wordt voldaan. De grootste schaduwwerking wordt veroorzaakt door de watertoren. Die treedt in de bestaande situatie logischerwijs ook al op. Ter illustratie zijn hieronder de visualisaties weergegeven van 21 september, als de zon precies halverwege staat ten opzichte van de langste dag (21 juni) en de kortste dag (21 december).

21 september 09:00



21 september 12:00

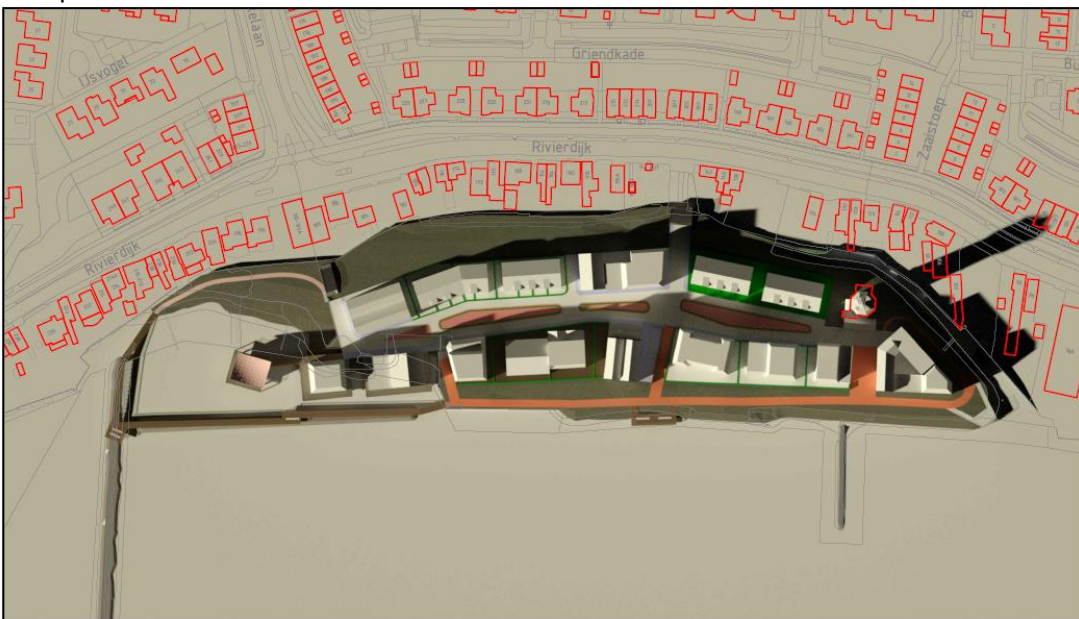


21 september 15:00





21 september 17:30



Figuur 4.12.1 Visualisaties schaduwwerking 21 september

Los van de TNO-normen, valt wel op dat er ten oosten van het projectgebied enkele percelen aan de Rivierdijk liggen waarop de bestaande bebouwing tot ver richting de achterzijde van die percelen is gesitueerd. In gesprekken met bewoners van de betreffende percelen is dit een aandachtspunt gebleken. Om die reden is de bovenste bouwlaag van het meest oostelijke bouwblok kort voor indiening van de aanvraag nog verlaagd in het stedenbouwkundig plan. In het onderzoek naar de schaduwwerking is deze wijziging nog niet doorgevoerd. Dit zorgt er voor dat de schaduwwerking in deze zone iets minder zal zijn dan uit de nu opgenomen rapportage blijkt. Het onderzoek wordt nog aangepast op dit punt en op zo kort mogelijke termijn nagestuurd, zodat dit bij de vergunningaanvraag voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' kan worden beoordeeld.

#### **4.12.3 Conclusie**

Het aspect schaduwwerking staat de uitvoering van het project niet in de weg.

### **4.13 Windklimaat**

#### **4.13.1 Toetsingskader**

Deze paragraaf beschrijft de wijze waarop het plan effect heeft op het windklimaat in de omgeving als gevolg van de nieuwbouw die zal plaatsvinden.

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening echter bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft.

#### **4.13.2 Beoordeling**

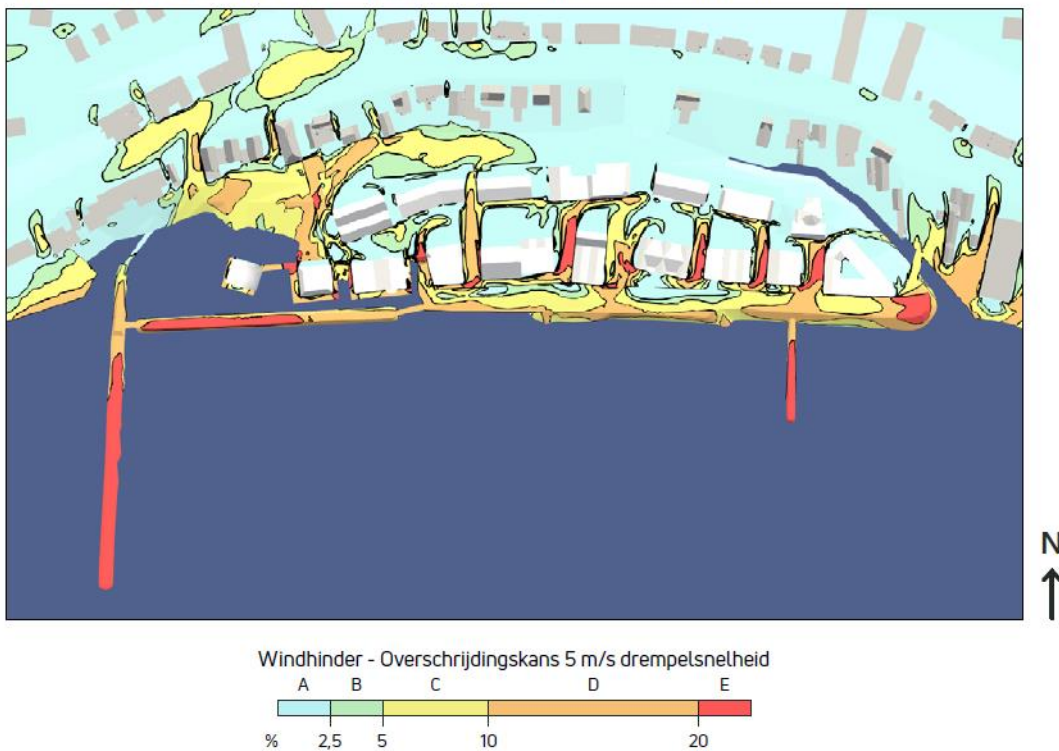
Voor het aspect windhinder is aansluiting gezocht bij de NEN 8100 norm. Deze norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s), gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. Op basis daarvan wordt een beoordeling gegeven van het windklimaat voor uiteenlopende activiteiten.

In deze norm is ook een beslismodel opgenomen wanneer windhinderonderzoek nodig is. Deze ziet er als volgt uit:

- gebouwen hoger dan 30 meter > windonderzoek;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m > specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m > specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Bij het project voor het Watertorenterrein is sprake van de laatste categorie. De gebouwen zijn niet hoger dan 30 m. Wel is er door de directe ligging aan de rivier, van waaruit bovendien de meest dominante windrichting komt (zuidwest), een aanleiding om het windklimaat in beeld te brengen. In die gevallen is het aan een specialist om te bepalen of windhinderonderzoek nodig is. Om die reden is bij de voorbereiding van dit plan het onderzoeksbureau Actiflow ingeschakeld. Zij hebben op basis van een quickscan het windklimaat voor het projectgebied in beeld gebracht. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 16. De resultaten uit de modelberekening die in de quickscan is uitgevoerd, zijn weergegeven in figuur 4.13 en 4.14.

Indicatie van mogelijk optredende windhinderklassen op voetgangersniveau



Figuur 4.13 Indicatie van windhinderklassen



Figuur 4.14 Indicatie van windgevaar

De windcondities binnen het projectgebied variëren tussen windhinderklasse A (meest gunstig) en E (meest windrijk). De hoogste klassen treden op tussen de voorste rij toekomstige nieuwbouw aan de rivier. Ook bij de pieren in de rivier zijn hogere windhinderklassen aanwezig.

De pieren en straten in de noord-zuid-richting tussen de voorste rij nieuwbouw zijn met klasse E ongeschikt voor alle activiteiten. Ook een deel van het gebied direct aan de rivier is klasse D en daarmee ongeschikt voor slenteren en langdurig zitten. Het is zaak met deze windhinderklassen rekening te houden bij de functies die aan deze delen van het projectgebied worden gegeven. Dat komt verderop aan de orde.

De eerste rij met bebouwing, gezien vanaf de rivier, zorgt voor beschutting voor het meer noordelijk gelegen gebied. Dit is duidelijk te zien tussen de noordelijke en zuidelijke rij nieuwe bebouwing waar het windklimaat varieert en er grote windluwe gebieden aanwezig zijn. Ten noorden van de noordelijke rij nieuwbouw en nabij de noordelijk gelegen bestaande bebouwing wordt het windklimaat stapsgewijs luwer, waardoor hier voornamelijk de meest gunstige windhinderklasse A aanwezig is. De nieuwbouw zorgt naar verwachting voor een overwegend aanzienlijke verbetering van het windklimaat nabij de bestaande bebouwing.

Zoals gezegd is het zaak om juist voor de zones waar hogere windhinderklassen optreden rekening te houden met de functies die daaraan worden toegekend. In dat verband worden in het rapport verschillende aanbevelingen gedaan, zowel voor de inrichting van het openbaar gebied als voor de uitwerking van de gebouwen.

Uit de conclusies en aanbevelingen van de quickscan blijkt dat er gerichte aandachtspunten zijn op het gebied van windhinder, waarmee door het treffen van maatregelen rekening kan worden gehouden. Hieraan zal in de volgende fase bij de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied invulling worden gegeven.

#### **4.13.3 Conclusie**

Het aspect windhinder staat de uitvoering van het project niet in de weg.

### **4.14 Kabels en leidingen**

#### **4.14.1 Toetsingskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

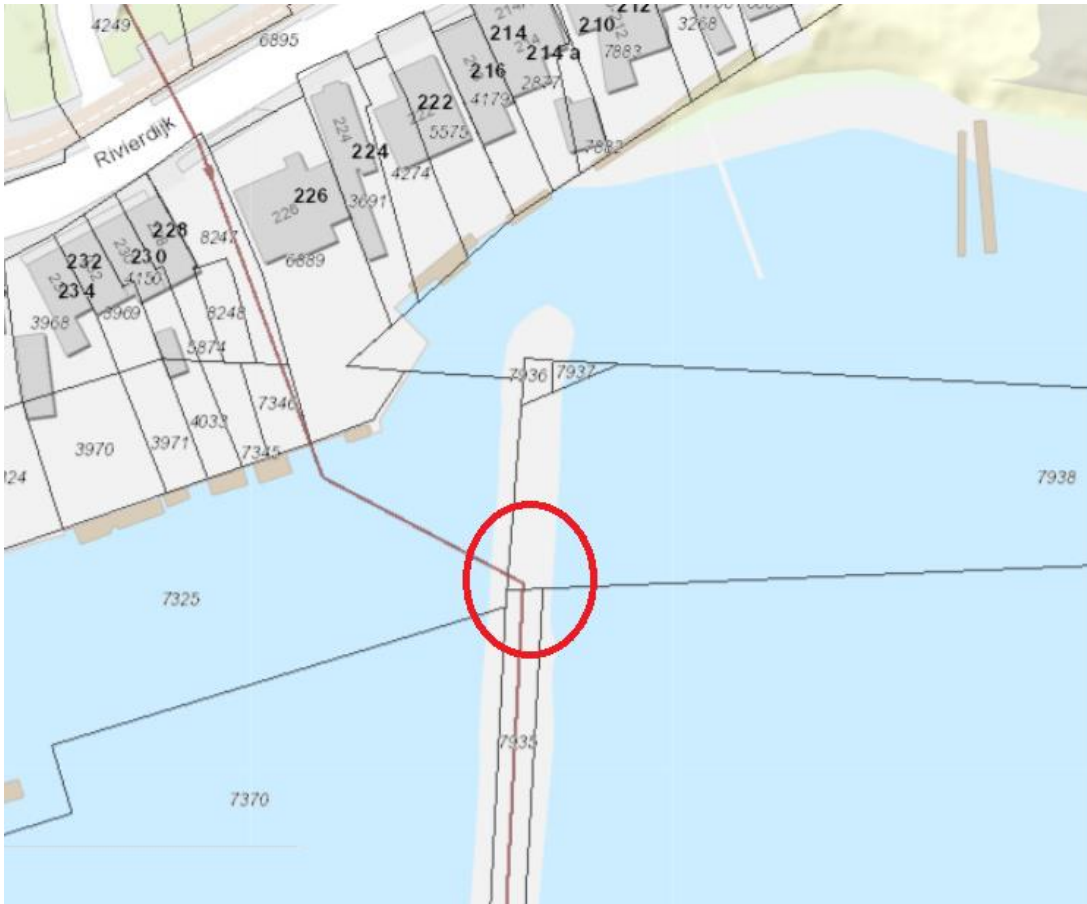
#### **4.14.2 Beoordeling**

Ten oosten van het projectgebied bevindt zich een hoogspanningslijn met een magneetveldzone van 150 meter aan weersijden van de hoogspanningslijn. De ontwikkeling bevindt zich op circa 230 meter van de hoogspanningslijn en is daarmee niet in de magneetveldzone gelegen.

Tevens bevindt zich aan de westzijde van het projectgebied een persleiding van Waterschap Rivierenland. De ligging daarvan is weergegeven in figuur 4.14.2. Dit betreft een rioolwatertransportleiding.



Uit afstemming met Waterschap Rivierenland is gebleken dat deze voor een klein deel net binnen het projectgebied valt. Ter plaatse voorziet het plan in de aansluiting van de nieuwe strekdam op de bestaande krib in de rivier. Bij de voorbereiding en uitvoering van de benodigde werkzaamheden zal Watertoren B.V. verdere afstemming hebben met het waterschap hoe er in dat verband rekening kan worden gehouden met de aanwezigheid van deze leiding, voor zover de beoogde ingreep ter plaatse daar aanleiding toe geeft.



Figuur 4.14.3 Uitsnede van ligging rioolwatertransportleiding

Er zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

#### 4.14.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het project niet in de weg. Met Waterschap Rivierenland vindt verdere afstemming plaats hoe (voor zover nodig) rekening kan worden gehouden met de aanwezigheid van de rioolpersleiding.

## **4.15 Vormvrije mer-beoordeling**

### **4.15.1 Toetsingskader**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

### **4.15.2 Beoordeling**

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 10 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer' (Besluit milieueffectrapportage, bijlage onderdeel D11.2). De ontwikkeling maakt 180 woningen mogelijk. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld en als bijlage 19 bij deze onderbouwing opgenomen. Uit deze beoordeling blijkt dat significante negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten.

### **4.15.3 Conclusie**

Op basis van de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden besloten dat voor het plan geen verdere m.e.r.-procedure nodig is. Dit besluit dient voorafgaand aan het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning genomen te zijn door de gemeente.

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Participatie**

De gemeente Sliedrecht heeft op 13 december 2023 de nieuwe Participatieleidendraad vastgesteld en de Participatie- en Inspraakverordening aangepast. Op grond daarvan moet samen met een vergunningaanvraag voor het plan Watertorenterrein een participatieverslag worden ingediend. Dit verslag is opgenomen als bijlage 20 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **Vooroverleg**

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro wordt de ruimtelijke onderbouwing door het bevoegd gezag toegezonden aan de diverse overleginstanties.

#### **Zienschijzen**

Tijdens een uitgebreide Wabo-procedure bestaat er altijd de mogelijkheid om een zienschijze in te dienen. Na het indienen van de zienschijze en definitieve besluitvorming is er nog beroep mogelijk bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien de aanvrager of derde belanghebbenden het niet eens zijn met het besluit.

### **5.2      Economische uitvoerbaarheid**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

In de vervolgfase zal tussen Watertoren BV en de gemeente Sliedrecht een overeenkomst worden gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de dekking van toe te rekenen kosten door de initiatiefnemende partij. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

