

Bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt'

Toelichting

Gemeente Papendrecht

Ontwerp

Versiedatum 01 - 09 - 2022

NL.IMRO.0590.BPVeerpromenade-2001



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Geldende beheersverordening	7
1.4.	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	9
2.1.	Gebiedsbeschrijving	9
2.2.	Kaders voor ontwikkeling.....	10
2.3.	Planbeschrijving	12
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Regionaal beleid	21
3.4.	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4.	Omgevingsaspecten	30
4.1.	Erfgoed	30
4.2.	Water.....	32
4.3.	Natuur	34
4.4.	Verkeer en parkeren	37
4.5.	Kabels en leidingen.....	41
4.6.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	41
4.7.	Geluid	42
4.8.	Luchtkwaliteit	43
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	45
4.10.	Externe veiligheid	47
4.11.	Windhinder.....	50
4.12.	Bezonning.....	51
4.13.	Niet-gesprongen explosieven.....	52
4.14.	M.e.r.-beoordeling	52

Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving.....	54
5.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	54
5.2.	Toelichting op de verbeelding.....	54
5.3.	Toelichting op de regels	54
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	56
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	56
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
	Bijlagen bij de toelichting.....	59

Hoofdstuk 1. Inleiding

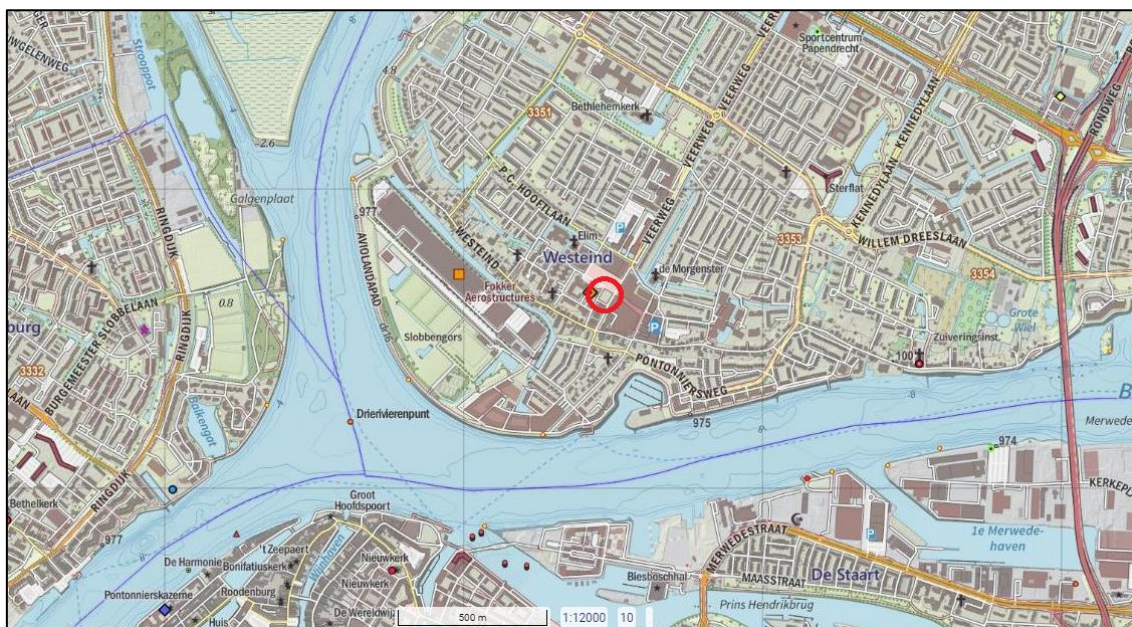
1.1. Aanleiding

Gemeente Papendrecht is voornemens aan de Veerpromenade-Markt in Papendrecht een gebouw te realiseren met daarin maximaal 50 woningen boven een commerciële plint met o.a. horeca. Het plangebied betreft een gedeelte van de gronden van het voormalige “Van der Kevie pand” aan de Veerpromenade en Markt in het centrum van Papendrecht.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening “Reparatie Beheersverordening Papendrecht”. De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

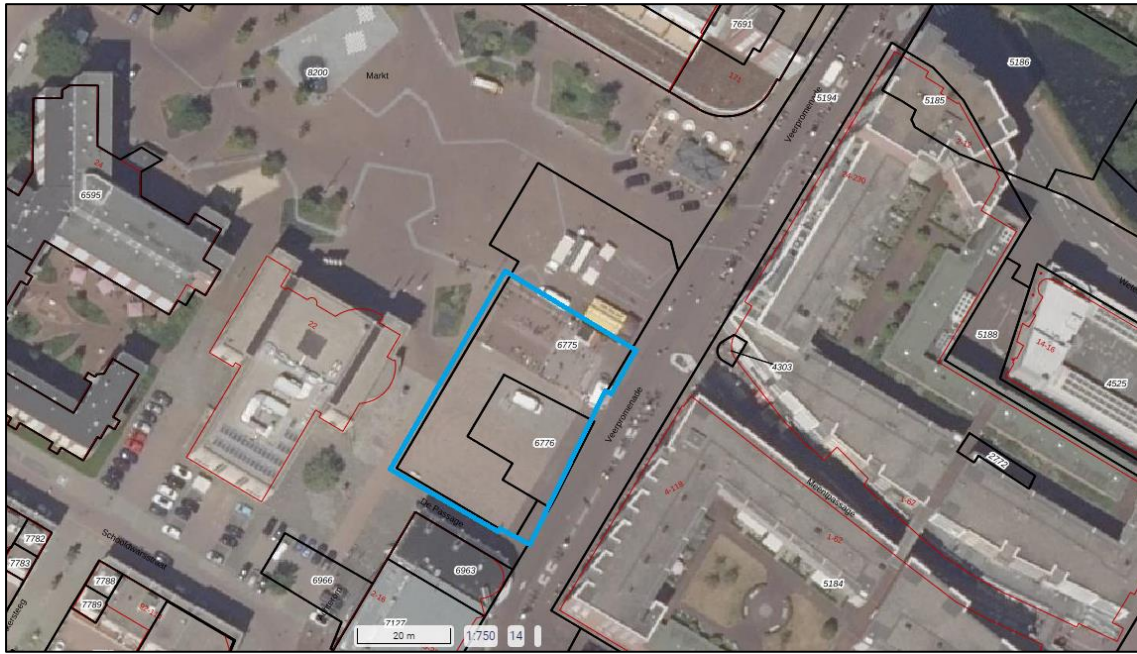
Het bestemmingsplan ‘Veerpromenade-Markt’ bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

1.2. Ligging en plangrenzen



1. Topografische kaart (het plangebied is rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het centrum van Papendrecht in de wijk Westpolder. Het plangebied sluit met de noord(oost)zijde aan op de Markt. Ten oosten van het plangebied ligt de straat Veerpromenade en ten zuiden van het plangebied ligt de straat De Passage. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.220 m². Het betreffen gedeelten van de kadastrale percelen 6775, 6776, 5194 en 8200 (sectie B).



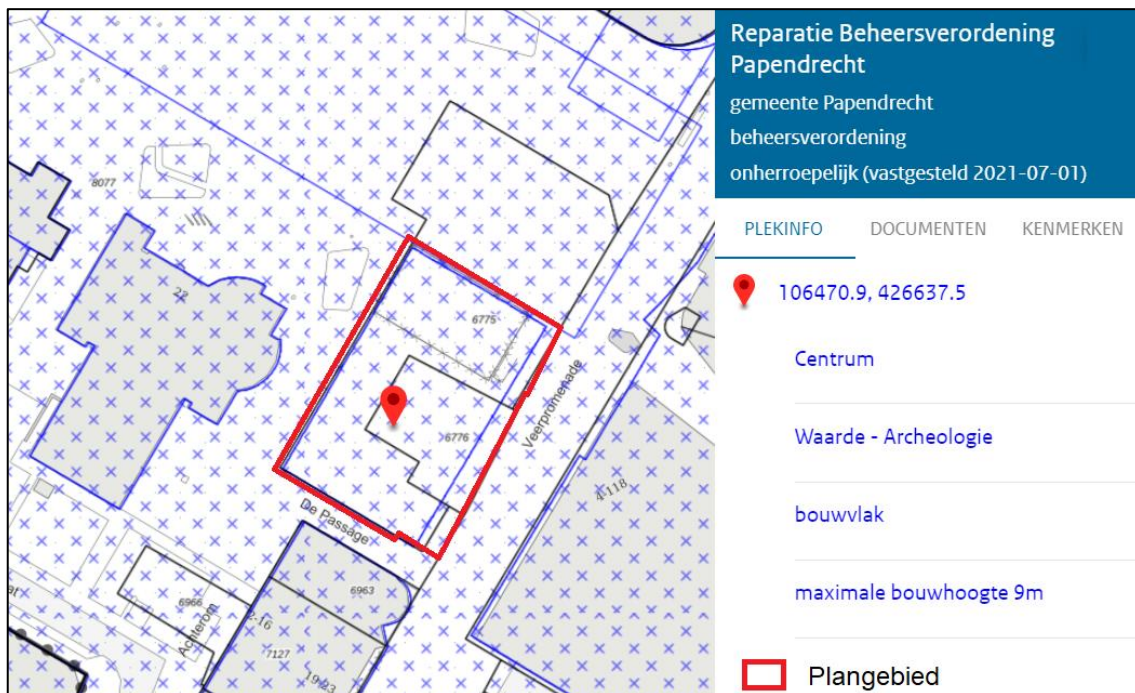
2. Luchtfoto met kadastrale ondergrond (plangebied blauw omlijnd)



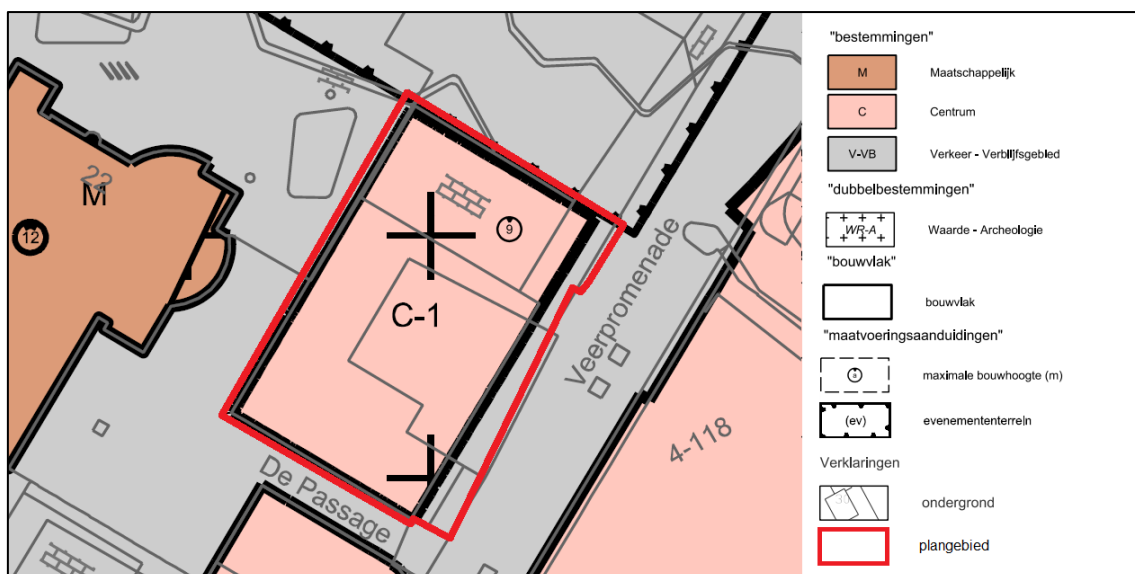
3. Luchtfoto uit 2019 vanuit noorden (plangebied blauw omlijnd)

1.3. Geldende beheersverordening

Het plangebied is gelegen binnen de geldende beheersverordening "Reparatie Beheersverordening Papendrecht", die is vastgesteld op 1 juli 2021. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen 'Centrum' en Verkeer-Verblijfsgebied. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1a, 1b en 2, zelfstandige kantoren en wonen in zelfstandige woonruimte (op de verdieping). Tot slot zijn de gronden bestemd voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bergingen.



4. Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht'



5. Uitsnede illustratie beheersverordening 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht'

Op de verbeelding van de beheersverordening is bepaald dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een maximum bouwhoogte van 9 meter mag hebben.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Het plangebied grenst aan alle zijden aan (en is deels gelegen in) de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het pleingedeelte van de Markt ten noorden van het plangebied is aangeduid als 'evenemententerrein'. Hier is het houden van evenementen of markten toegestaan.

De beheersverordening laat de realisatie van het planvoornemen niet toe, omdat de beoogde bouwhoogte hoger is dan de maximaal toegestane 9 meter. Functioneel past het planvoornemen binnen de beheersverordening. De bestaande bestemming 'Centrum' behoeft dan ook geen wijziging. De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het bouwplan alsnog mogelijk te maken. Om het beoogde initiatief te kunnen realiseren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.4. Leeswijzer

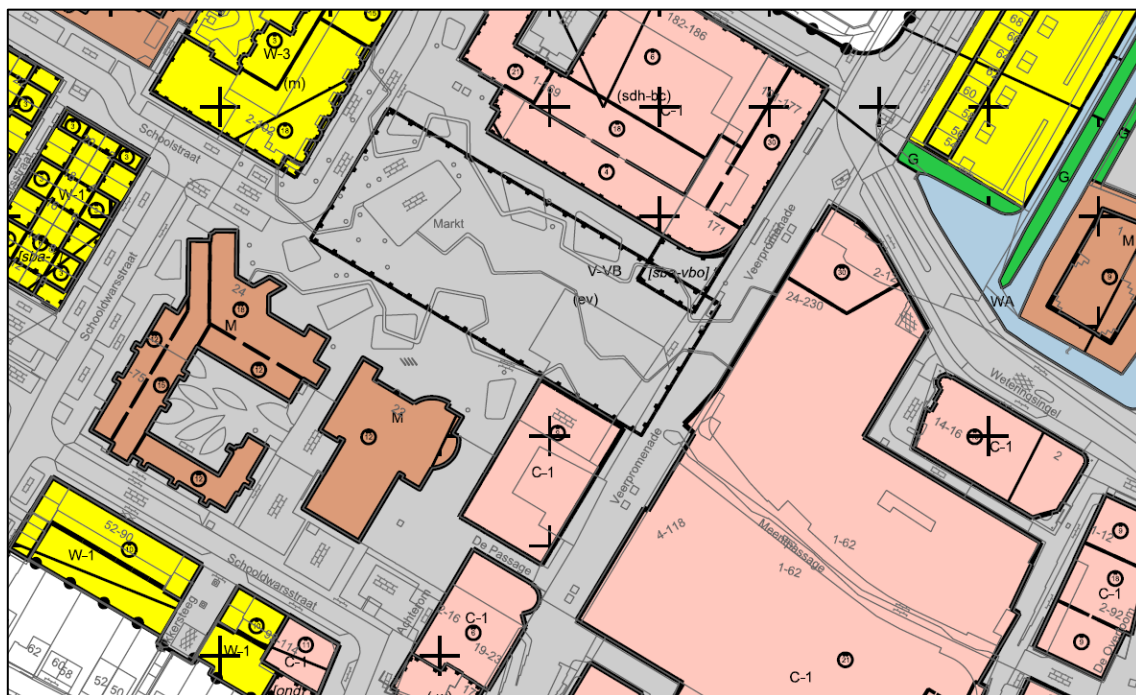
Na deze inleiding volgt Hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van de verschillende overheden, waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante sectorale aspecten. Dit betreffen zowel planologische- als milieuaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hierna volgen de bijlagen bij de toelichting.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is centraal in Papendrecht gelegen, in de wijk Westpolder. Westpolder is de grootste wijk van Papendrecht, wat betreft oppervlakte en inwonertal. Er wonen circa 9.000 mensen in de wijk. De wijk bevat tevens het centrum van de gemeente. De verkavelingsrichting in het centrum is bepaald door de historische verbinding tussen het veer naar Dordrecht en de Alblasserwaard, de Veerweg, en de historische verkavelingsrichting. Tot de jaren '80 van de vorige eeuw was ten westen van de Veerweg nog nauwelijks centrumbebouwing. Begin deze eeuw is het winkelcentrum aan de oostkant van de Veerweg vernieuwd.

De planlocatie is gelegen aan de Markt. Aan dit rechthoekig plein liggen verschillende functies, zoals het gemeentehuis, winkels, een woonzorgcentrum en appartementen. Wat betreft bebouwde omgeving zijn er uitsluitend meerlaagse gebouwen aanwezig, variërend van drie bouwlagen tot en met negen bouwlagen. Er is hierdoor een vrij hoge dichtheid aan bebouwing aanwezig, met uitzondering tot het vrij grote marktplein.



6. Functies in de omgeving

De Veerpromenade is een noord-zuid georiënteerde straat waarop enkele andere centrumstraten horizontaal zijn aangehaakt, zoals de Meentpassage. Deze straten zijn niet voor autoverkeer toegankelijk, met uitzondering van aan- en afvoer van goederen voor in het centrum gelegen winkels e.d. De Veerpromenade was voorheen deel van de Veerweg, maar heeft na de centrumvernieuwing een andere naam gekregen. De Veerpromenade loopt uit in de

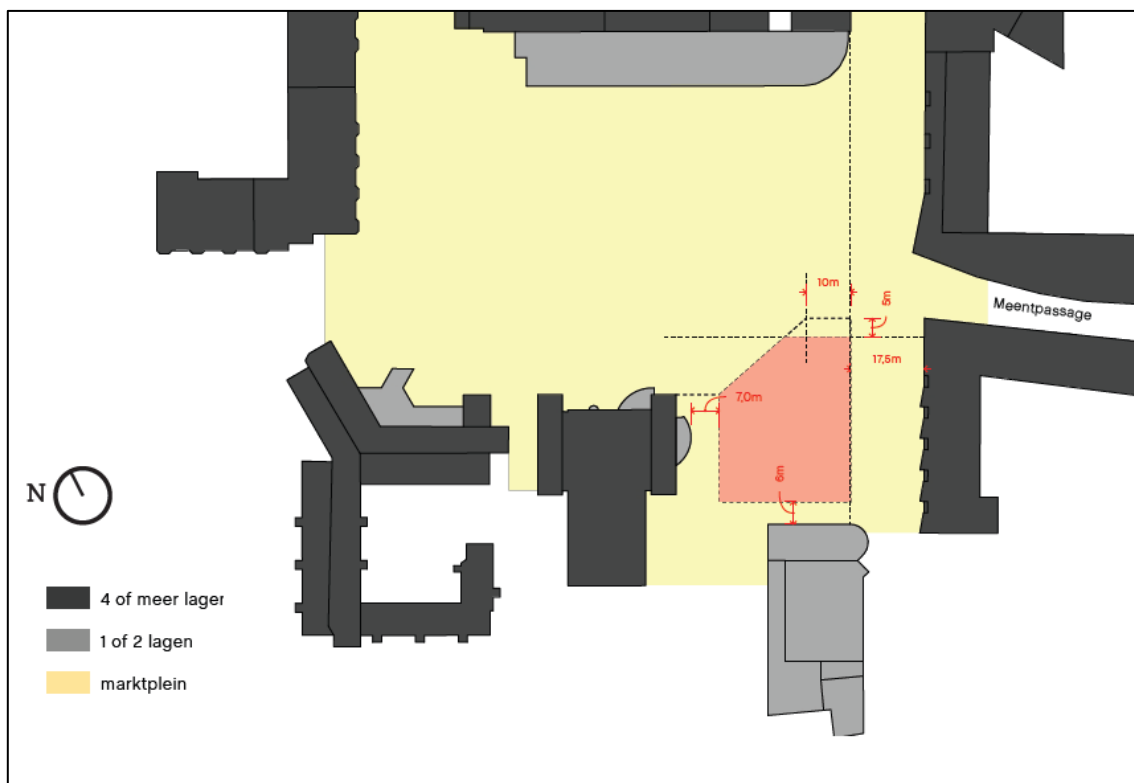
Veerweg, die gebiedsontsluitende weg tot aan de brug over de A15 voert. Het plangebied is onbebouwd en volledig verhard met tijdelijke bestrating.

2.2. Kaders voor ontwikkeling

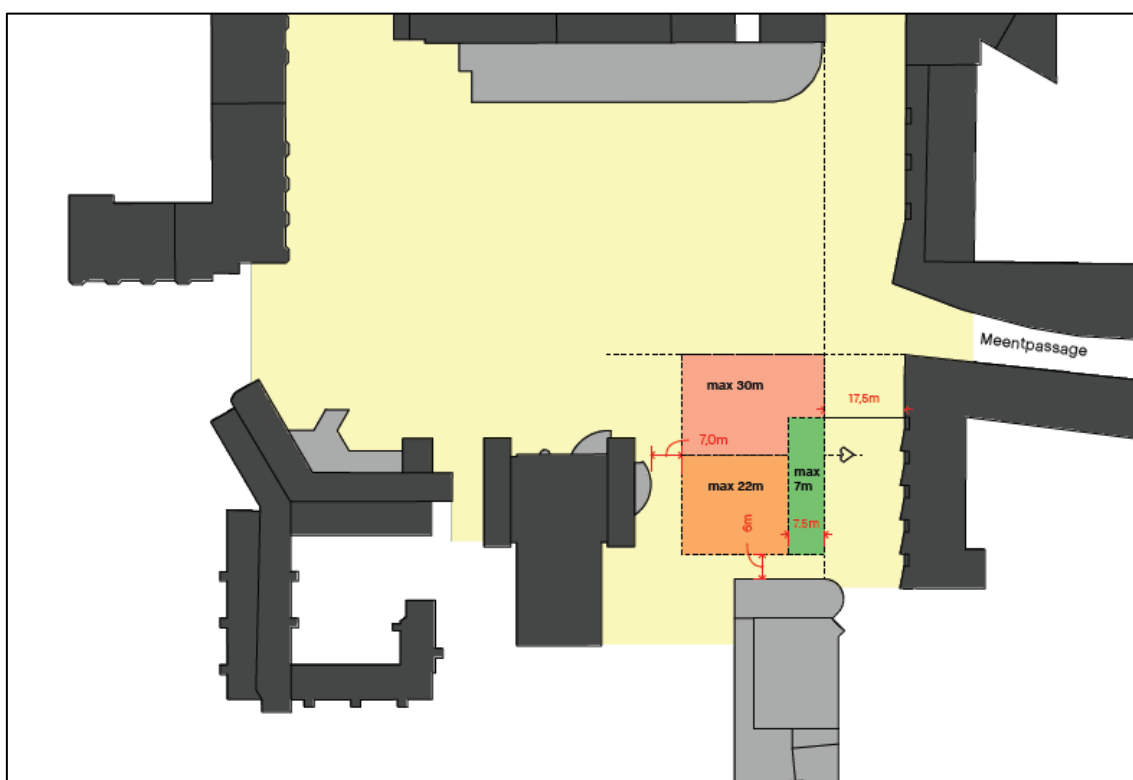
Om de locatie tot ontwikkeling te laten komen zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld:

1. de bouwhoogte aan het Marktpllein is maximaal 9 bouwlagen;
2. de rooilijn op maaiveld ligt op 17,5 meter afstand t.o.v. bestaande appartementenbebouwing;
3. een deel van de opbouw van de plint mag niet worden bebouwd waardoor de minimale afstand t.o.v. de bestaande bebouwing voor het merendeel minimaal 25 meter bedraagt
4. de plint van het gebouw is maximaal 7 meter hoog;
5. de bebouwing boven de plint bedraagt maximaal 3.750 m² b.v.o.;
6. een eigen gebouwde parkeervoorziening;
7. het omliggende openbaar gebied is integraal onderdeel van de ontwerpopgave;
8. het gebouw is architectonisch onderscheidend en duurzaam;
9. de begane grond bevat aan de zijde van de Markt horeca.

De gemeenteraad heeft op 4 november 2021 ingestemd met deze uitgangspunten. Met deze uitgangspunten is beoogd een bouwplan tot stand te brengen dat zorgt voor meer wandvorming en meer beslotenheid van het marktpllein. De beoogde bouwhoogte - maximaal 9 bouwlagen - sluit aan op de omliggende bebouwing en is passend in de schaal van het centrum. De architectonische en duurzame ambities zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige toevoeging aan het centrum. Op de navolgende kavelkaarten zijn de maximale rooilijnen en bouwmassa aangeduid, zoals ook zijn vastgesteld als onderdeel van de bovengenoemde uitgangspunten.



7. Contour plint (stedenbouwkundig uitgangspunt)



8. Maximum bouwhoogtes (stedenbouwkundig uitgangspunt)

2.3. Planbeschrijving

Het plan ziet toe op de realisatie van een gebouw met daarin maximaal 50 appartementen op een plint met ruimte voor horeca in de vorm van bijvoorbeeld een café of restaurant (categorie 1a, 1b of 2) en andere functies, zoals detailhandel, dienstverlenende en/of maatschappelijke functies.

Gekozen is voor een bestemmingsplan dat nog enige flexibiliteit biedt, op basis van de 'Kaders voor ontwikkeling' (paragraaf 2.2), omdat er nog geen ontwerp voor het gebouw is.

Beoogd is een beeldbepaald en modern gebouw, waarbij zowel in de gevels als op het dak veel aandacht wordt besteed aan groenelementen. Daarnaast wordt er aandacht gegeven aan klimaatadaptieve oplossingen en natuurinclusief bouwen.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

Op 09 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling plan

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften.

Binnen het plangebied worden zowel woningen als andere functies toegestaan. Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Papendrecht met een divers aanbod aan typen woningen, winkels en andere voorzieningen. Dit planvoornemen draagt bij aan de leefbaarheid van de kern. In paragrafen 3.1.2 en 3.3.1 en 3.4.2 in deze toelichting is in het kader van landelijk, regionaal en lokaal woonbeleid gemotiveerd dat er kwalitatief en kwantitatief voldoende behoefte is voor de beoogde functies. Op die manier wordt een bijdrage geleverd aan voornoemde nationale belangen 1 en 5.

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de extra woningen geen nadelige effecten oplevert ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van relevant voor dit bestemmingsplan, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben. Het bestemmingsplan past binnen het beleidskader van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2. Nationale woonagenda 2018-2021

De drie uitdagingen waar de afspraken in de Nationale woonagenda zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen.

1. Meer woningen bouwen (Versnellen en vergroten aanbod)

Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Partijen besluiten binnen de regionale context of dit aanleiding geeft om, bijvoorbeeld, in te zetten op vergroting daarvan.

2. Betaalbaarheid

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren.

3. Beter benutten bestaande voorraad

Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag.

Beoordeling plan

Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van meer woningen en het vergroten van het aanbod op lokaal niveau en in lijn met de lokale vraag. Daarnaast wordt op betaalbaarheid ingezet, aangezien 33% van de woningen voor de doelgroep starters wordt gerealiseerd. Daarmee past het plan binnen het beleidskader van de Nationale woonagenda 2018-2021.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 50 wooneenheden in de vorm van een appartementengebouw op een plint met daarin een ruimte voor horeca in de vorm van bijvoorbeeld een café of restaurant (categorie 1a, 1b of 2), detailhandel en dienstverlenende of maatschappelijke functies. Het gaat bij de woningen om $\frac{1}{3}$ starterswoningen en $\frac{2}{3}$ vrije sector woningen. Starterswoningen zijn tenminste 50 m² groot exclusief bergingen.

In de huidige situatie is sprake van onbebouwde grond met de planologische bevoegdheid een bouwvlak te bebouwen met centrumfuncties (zie paragraaf 1.3 welke centrumfuncties zijn toegestaan). Het aantal woningen is niet begrensd, al is het niet mogelijk om op de begane grond woningen te bouwen en is de maximum bouwhoogte 9 meter. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1.000 m², waardoor de maximale planologische invulling op dit moment bestaat uit 1.000 m² centrumfunctie op de begane grond en maximaal 2.000 m² woonfunctie op de eerste en tweede verdieping (ervan uitgaande dat één verdieping een hoogte heeft van 3 meter).

Gezien het vorenstaande is er in planologische zin geen toename voorzien van niet-woonfuncties in de plint. Dit vanwege het feit dat er al een bouwvlak en centrumbestemming aanwezig is met een oppervlakte van ca. 1.000 m², waardoor er in planologische zin geen toename is voorzien van centrumfuncties. Aldus wordt de centrumfunctie in planologische zin niet uitgebreid, waardoor geen onaanvaardbare leegstandeffecten elders ontstaan door dit planvoornemen.

Wel is er planologisch sprake van een toename van woningen. In het navolgende is daarom de behoefte aan deze woningen beschreven aan de hand van recent vastgesteld woonbeleid “Woonplan 2020-2030” van de gemeente Papendrecht.

Beschrijving behoefte

Om te bepalen hoeveel woningen gebouwd moeten worden, is de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Het aantal personen per huishouden is al enige tijd dalend en die trend zal zich onder andere als gevolg van de vergrijzing voortzetten. Dit betekent dat de gemeente meer woningen nodig heeft voor de huidige en toekomstige inwoners. In de Regionale Woonvisie 2017-2031 is er een bouwopgave opgenomen van bijna 15.000 woningen. Daarnaast is in de regionaal vastgestelde “Groeiaagenda - goed leven in de Drechtsteden” bepaald dat een bijdrage geleverd moet worden aan de regionale groeiaagenda. Hieruit is een lokale opgave bepaald voor elke gemeente van de regio.

De opgave voor Papendrecht is als volgt opgebouwd:

Volgens de prognose van RIGO neemt het aantal huishoudens tot 2030 met 460 toe. Dit betekent dus dat er minimaal 460 woningen moeten worden gebouwd om aan de zogenaamde autonome groei van het aantal huishoudens te kunnen voldoen. Daar bovenop moeten de woningen die gesloopt worden, worden gecompenseerd. Inmiddels zijn 123 woningen gerealiseerd. De verwachting is dat de komende 5 jaar nog 365 woningen worden gebouwd en dat er 99 woningen worden gesloopt. Daarnaast wordt er volop gekeken naar ontwikkelmogelijkheden. Veelal zijn dat herstructureringslocaties. In meer of mindere mate leiden deze studielocaties tot mogelijke woningbouwlocaties. Naar verwachting is een ontwikkelportefeuille beschikbaar van ongeveer 465 woningen. De gemeente houdt rekening met een planuitvalpercentage van 20%. Op basis hiervan is een netto toevoeging aan het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar te verwachten van ca. 370 woningen. In dit woningbouwprogramma is deze planlocatie opgenomen. Kwantitatief gezien is er dus voldoende behoefte aan deze woningen.

Kwalitatief gezien is er in de regio en in de gemeente Papendrecht vooral vraag naar duurdere woningen, omdat regionaal gezien een grote voorraad goedkope woningen aanwezig is (circa 30% sociale huur). Door aan het hogere koopsegment woningen toe te voegen, komen uiteindelijk ook goedkopere woningen beschikbaar die geschikt zijn voor de huisvesting van starters. Daarnaast is in lokale regelgeving maatregelen getroffen waardoor het lastiger wordt om goedkope woonruimte aan de voorraad te onttrekken. Hierdoor wordt in de koopsector de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. 2/3^e deel van de beoogde 50 wooneenheden zal bestaan uit middeldure en/of dure koopappartementen. Dit past binnen de kwalitatieve beleidsmatige behoefte conform de regionale en gemeentelijke woonvisies.

Vanuit de regionale en gemeentelijke woonvisies wordt beoogd om jongeren/studenten vast te houden en wordt beoogd nieuwe doelgroepen aan te boren. Door 1/3^e deel van 50 woningen te voorzien in de doelgroep starters wordt beoogd hier invulling aan te geven.

Zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is bevestigd in de jaarlijks rapportage 'Wonen in de Drechtsteden (2019)'. Deze op 30 november 2019 uitgebrachte rapportage brengt een jaarlijkse actueel beeld van de ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Drechtsteden. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de regionale woonvisies.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan het planvoornemen, waardoor kan worden voldaan aan art. 3.1.6 lid 2 van het Bro, oftewel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Natuurnetwerk Nederland.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling plan

Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Algemeen

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.

Deze ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta.
Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.
2. Naar een nieuwe economie: the next level.
De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.
3. Naar een levendige meerkernige metropool.
De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.
4. Energievernieuwing.
Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.
5. Best bereikbare provincie.
De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een

aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling valt binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij een aantal onderdelen van de Omgevingsvisie relevant zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling is de opgave 'Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied'. Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

De beleidskeuze hierbij is verstedelijking en wonen.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende

doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Op het gebied van bereikbaarheid zet de provincie in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers. Daarnaast moet vervoer over water een volwaardig alternatief zijn voor vervoer over de weg. De provincie wil innovatie in het openbaar vervoer stimuleren door in de concessieverlening de creativiteit van aanbieders de ruimte te geven.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn bij voorkeur energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Beoordeling plan

Het plan is in lijn met de beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie omdat het plan positief bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik, (woning)behoefte en duurzaamheid.

3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021)

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021). Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen uit de Omgevingsverordening relevant:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. stedelijke ontwikkelingen.

Hierna wordt per onderwerp getoetst aan de betreffende bepalingen van de verordening. Hieruit blijkt dat deze belangen zorgvuldig zijn onderbouwd en afgewogen.

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

1. een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - 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 van de kwaliteitskaart;
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart;

- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het 3^e lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart;
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het 3^e lid.

Toetsing art. 6.9

Het planvoornemen is op de kwaliteitskaart aangegeven als 'Steden en dorpen'. De realisatie van een appartementengebouw met horeca in de plint draagt aan bij de versterking van de ruimtelijke karakteristiek van de stedelijke omgeving en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Daarbij is er reeds een centrumbestemming met bouwvlak aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt de bouwhoogte verhoogd. Deze wijziging past binnen dit gebied, aangezien er het centrum eveneens hogere bouwhoogten voorkomen. Aan artikel 6.9 kan daarom worden voldaan.

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 art. 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro;
 - 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 ha voor nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte;
2. in de toelichting van het bestemmingsplan kan - indien een regionale visie is vastgesteld - worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in art. 3.1.6, lid 2 Bro;
3. een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen in strijd met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing art. 6.10

Zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 is er sprake van duurzame verstedelijking, omdat er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan de beoogde woningen. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied waar juridisch-planologisch al bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningen en centrumfuncties aanwezig zijn. In paragraaf 3.3.1 komt de regionale woonvisie aan bod, en in paragraaf 3.4.2 komt de gemeentelijke woonvisie aan bod. Hieruit blijkt dat er geen strijd is met de woonvisies. Het planvoornemen voldoet aan de gestelde regels in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021).

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woonvisie 2017-2031

Op 12 december 2017 heeft de Drechttraad de Woonvisie 2017-2031 “Goed wonen in de Drechtsteden” vastgesteld. De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak “Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden” met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaaleconomische positie van de regio.

Het doel in de Groeiaagenda is helder: een maritieme topregio met 300.000+ inwoners die Goed Leven in een compleet, dynamisch, meerkernig gebied met unieke woon- en werkmilieus, een omvangrijk en divers aanbod aan bedrijvigheid, waar creativiteit bloeit en het onderwijs en de cultuur floreren, in een historische setting gelegen tussen drie rivieren in een uniek Hollands landschap.

De Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren. De Woonvisie (inclusief lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de afspraken met woningcorporaties. Met de woonvisie wordt beoogd een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht wil wonen. Deze ambitie is vertaald in 20 kernpunten, waarbij de focus sterk ligt op de realisatie van woningen met het oog op de (autonome) groei van de Drechtsteden. De zeven gemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Daarnaast gaan de gemeenten een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo’n 15.000 (extra) woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031). Voorts is een groot aantal kwalitatieve opgaven benoemd, zoals duurzaam bouwen en het bouwen van woningen in het middeldure en dure segment.

De 20 ambities zijn als volgt:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo’n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van ‘langer en passend thuis’.
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.

7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaats-beleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geschikt is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.
16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'task-force uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

Beoordeling plan

In het plangebied worden maximaal 50 woonappartementen gerealiseerd, waarvan 1/3^e deel voor starters en 2/3^e deel voor vrije sector (middelduur en/of dure segment). De locatie is goed

bereikbaar en centraal gelegen in Papendrecht. Deze woningbouwontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve opgaven uit de Regionale Woonvisie, zoals beschreven in ambities 1, 2 en 3. Kwalitatief gezien sluit het planvoornemen aan op ambities 7 (koop), 9 (vasthouden jongeren/studenten) en 8 & 10 (duurder segment). Ten slotte wordt ook ambitie 19 nagestreefd aangezien met deze locatie een plek is gevonden voor de realisatie van een programma dat aansluit op de Woonvisie.

Het bouwplan past binnen de gestelde beleidsambities doordat voor het grootste gedeelte wordt ingezet op het duurdere koopsegment, maar ook omdat gedeeltelijk wordt ingezet op het behouden van starters in de stad. Hiermee voldoet het plan aan het regionaal beleidskader zoals vastgesteld in de Woonvisie 2017-2031.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Papendrecht 2020

De kerndoelstelling van de op 2 juli 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Papendrecht 2020 “een venster naar de toekomst” is de kwaliteit van leven behouden en versterken, zodat het in Papendrecht ook in de toekomst goed wonen, leven, werken en recreëren is. Om deze doelstelling zowel tastbaar als toetsbaar te maken, is deze doorvertaald en uitgesplitst in een aantal prioritaire thema's om te zorgen voor voldoende woningen, van voldoende kwaliteit, voor alle doelgroepen;

- a. voor een toereikend voorzieningenaanbod, toegesneden op de huidige en toekomstige Papendrechtse bevolkingsopbouw;
- b. dat de Papendrechtse werkgelegenheid gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de bevolking;
- c. voor voldoende recreatieve mogelijkheden van voldoende kwaliteit voor diverse doelgroepen;
- d. voor een buitenruimte met gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Het beleid voor wonen en woonomgeving is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- de gemeentelijk basis verantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving;
- extra ontwikkelingen voor wonen en woonomgeving realiseren;
- benutten van de kansen voor wonen en woonomgeving;
- bedreigingen voor wonen en woonomgeving voorkomen.

De gemeente beoordeelt plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering van de bestaande woningvoorraad op de bijdrage aan de kwaliteit van de woonwijk, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden en de bijdrage aan de volkshuisvestingsvraag voor geheel Papendrecht.

Beoordeling plan

Met het planvoornemen worden maximaal 50 wooneenheden. Dit sluit aan bij de volkshuisvestingsvraag voor Papendrecht, aangezien het aantal huishoudens (en dus de vraag naar woningen) in de gemeente stijgt. De appartementen zijn voorzien in een modern

appartementengebouw met in de plint een commerciële voorzieningen. Ook zijn de appartementen voorzien van buitenruimtes. Deze voorzieningen voegen kwaliteit toe aan de woonomgeving, en dit is passend in het beleidskader van de structuurvisie. Ten slotte zijn de beoogde doelgroepen 'starters' en 'vrije sector'. Hiermee wordt het woningaanbod in de directe omgeving meer divers en brengt dit een verhuisdynamiek op gang, zoals beleidsmatig gewenst is conform de structuurvisie. Concluderend past dit planvoornemen binnen de in de structuurvisie gevormde beleidskaders.

3.4.2. Omgevingsvisie Papendrecht

De Omgevingsvisie Papendrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2021, beschrijft strategische ambities en doelen voor de leefomgeving voor de lange termijn en dient daarmee als kapstok voor beleidsdocumenten, programma's en projecten in de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 3 kiest de gemeente voor een duurzame koers, een gemeente die investeert in een gezonde en veilige leefomgeving met oog voor de benodigde klimaatadaptatie en energietransitie.

Klimaatadaptatie biedt kansen om de leefomgeving te verbeteren, de betrokkenheid van de Papendrechtse bij hun leefomgeving te vergroten, de biodiversiteit en ecologie te versterken en de waterbeleving te vergroten. De gemeente wil daarin het voorbeeld geven en inwoners en bedrijven ertoe aanzetten om aanwezige verharding in tuinen en op dakvlakken zo veel mogelijk om te zetten naar groen en water, het liefst in combinatie met zonnepanelen en zonnecollectoren. Dat zorgt voor een hoger waterbergend vermogen, het draagt bij aan de hittevermindering bij extreem warm weer en biedt kansen voor het vergroten van de biodiversiteit.

Hemelwater moet bij voorkeur worden verwerkt op de plek waar het valt. Ook is een kwalitatief en duurzaam afvalwatersysteem van belang. Bij renovatie en nieuwbouw wil de gemeente meer rekening houden met het vergroten van de natuurwaarden in woon- en werkgebieden. Denk hierbij aan neststenen en -kasten voor vogels en vleesmuizen, insectenhôtels, groene daken en gevels, bloemrijke boomspiegels, ecologische oevers en groene kademuren.

Hoofdstuk 4 'Prettig wonen' beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad:

'In de nabije toekomst (2030) wordt er voor Papendrecht een bevolkingskrimp verwacht. Tegelijkertijd daalt de gemiddelde woningbezetting, waardoor er ondanks de krimp woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Naar verwachting zullen er voor 2030 minimaal 460 woningen moeten worden gebouwd. Daarbovenop wil de gemeente in het kader van de regionale Groeiagenda voor 2030 200 extra woningen bouwen om bij te dragen aan de versterking van sociaaleconomische positie van de Drechtsteden. Deze bijdrage kan ook de omvang van de verwachte bevolkingskrimp dempen. Nieuwbouwlocaties worden gezocht binnen de bestaande grenzen van Papendrecht.

In paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie komt het centrumgebied aan bod. De gemeente ambieert een levendig centrumgebied, waarbij wordt ingespeeld op de belevingseconomie. In dit kader is verdere versterking van de verblijfs- en belevingskwaliteit van het centrum

belangrijk. Aanvullend is het belangrijk om de structurele ontmoetingsfunctie van het centrum te versterken door uitbreiding van horeca- en vrijetijds mogelijkheden. In de Omgevingsvisie Papendrecht is tevens benoemd dat in en langs de centrumranden wordt gestreefd naar extra woningen, gericht op jonge gezinnen en tweeverdieners. Op die manier stimuleert de gemeente een sterk en aantrekkelijk centrum.

Beoordeling plan

Met het planvoornemen worden 50 appartementen beoogd. Dit sluit aan bij de volkshuisvestingsvraag voor Papendrecht, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie. De appartementen worden voorzien in een modern appartementengebouw met in de plint commerciële functies zoals horeca. Beoogd is de appartementen te voorzien van buitenruimtes. Deze voorzieningen voegen kwaliteit toe aan de woonomgeving en dit is passend in het beleidskader van de omgevingsvisie. Dit wordt in het ontwerp meegenomen met inachtneming van privacy voor omwonenden.

De beoogde doelgroepen zijn “starters” en “vrije sector”. Hiermee wordt het woningaanbod in de directe omgeving meer divers en brengt dit een verhuisdynamiek op gang en wordt er door de komst van gezinnen en tweeverdieners een bijdrage geleverd aan het versterken van het centrum. De horecafunctie in de plint draagt bij aan het versterken van de ontmoetingsfunctie van het centrum.

Ten slotte wordt het aandeel groen ten opzichte van de huidige situatie vergroot omdat er in het bouwontwerp goed wordt nagedacht over het toepassen van klimaatadaptieve oplossingen en natuurinclusief bouwen.

Concluderend past dit planvoornemen binnen de in de Omgevingsvisie gevormde beleidskaders.

3.4.3. Papendrechts Woonplan 2020-2030

Met dit plan geeft de gemeente Papendrecht aan hoe de gemeente het goed wonen in Papendrecht ook in de toekomst wil borgen voor de (toekomstige) inwoners. Tevens geeft de gemeente hiermee op het terrein van wonen uitvoering aan de ‘Groeiagenda 2030 - goed leven in de Drechtsteden’ en de ‘Regionale woonvisie 2017-2031 - goed wonen in de Drechtsteden’. De gesprekken met andere partijen, zoals Woonkracht10, Combiraad, ontwikkelende partijen, Drechtstedengemeenten en inwoners vormden input voor het woonplan.

De gemeente is tot de volgende strategische uitgangspunten gekomen:

- voldoende woningen realiseren om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen
- woningen realiseren om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda
- toevoeging van de woningvoorraad vindt vooral plaats in het duurdere segment
- het nieuwbouwprogramma stimuleert doorstroming, zodat in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor starters, huishoudens met een laag inkomen en beginnende doorstromers
- de gemeente staat open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen.
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad worden ondersteund

- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving
- de gemeente streeft naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen
- de gemeente houdt de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zal deze waar mogelijk verbeteren.

De Groeiagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden, de Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden en het Papendrechts woonplan 2020-2030 vormen de basis voor het woonbeleid.

In het Papendrechts Woonplan 2020-2030 is een behoefte voorzien van tenminste 460 woningen in de komende 10 jaar, om te voorzien in de autonome bevolkingsontwikkeling en het draagvlak voor voorziening op voldoende peil te houden. Bij gebrek aan (grote) uitleglocaties is de gemeente nadrukkelijk op zoek naar hiervoor geschikte inbreidingslocaties.

Beoordeling plan

In het plangebied worden maximaal 50 woonappartementen gerealiseerd in de doelgroepen 'starters' en 'vrije sector'. Deze woningbouwontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven uit het Woonplan 2020-2030, omdat hiermee een groot aantal woningen worden gerealiseerd in het gewenste duurdere koopsegment, maar ook omdat het realiseren van starterswoningen als doel heeft jongeren/studenten in de stad te behouden. Daarnaast wordt met het bouwplan gepoogd een bijdrage te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door het marktplein compacter te maken en een nieuwe horecafunctie toe te voegen aan het centrum van de stad. Hiermee voldoet het plan aan het beleidskader zoals vastgesteld in het Woonplan 2020-2030.

3.4.4. Visie op het groenblauwe netwerk

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad van Papendrecht de 'Visie op het groenblauwe netwerk' vastgesteld. In deze ruimtelijke visie wordt een ambitie neergezet voor het verder versterken van de groene leefomgeving in Papendrecht.

Er zijn acht uitgangspunten geformuleerd waaraan het groenblauwe netwerk zou moeten voldoen:

1. Verbindingen maken
2. Relatie met de rivier versterken
3. Cultuurhistorie als ruggengraat
4. Sterke ruimtelijke en herkenbare hoofdstructuur
5. Natuur handhaven, versterken en verbinden
6. Verbreden van het gebruik van groen en water
7. Meer (burger)initiatieven, groen in de tuin, bottom-up
8. Klimaatadaptatie in Papendrecht

Met deze visie op het groenblauwe netwerk presenteert het college een schets, een mogelijk toekomstbeeld voor de Papendrechtse groen- en waterstructuur. De visie laat zien waar kansen liggen, waar winst te behalen is en welke keuzemogelijkheden er zijn. Met het vaststellen van

de visie wordt geen uitvoeringsprogramma vastgesteld. De visie zal gebruikt worden als inspiratiekader bij initiatieven en ontwikkelingen.

Beoordeling plan

Met het planvoornemen zijn enkele uitgangspunten vanuit de Visie op het groenblauwe netwerk ter harte genomen, namelijk uitgangspunten 4, 5, 6 en 8. Het plangebied wordt met het planvoornemen volledig bebouwd, waardoor de open hoek in de bebouwingswand van de Markt wordt gedicht. Op de daken van de bebouwing is groen voorzien. Dit groen draagt bij aan meer biodiversiteit en toename van groen in het centrum van Papendrecht. Daarnaast draagt het bij aan klimaatadaptatie door afname van hittestress en waterberging.

3.4.5. Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht

Eind 2017 heeft de gemeente Papendrecht de Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht vastgesteld, die aangeeft hoe we Papendrecht klimaatadaptief maken.

De strategie onderscheidt vijf richtingwijzers om tot een klimaatbestendig Papendrecht te komen. Eén daarvan is het benutten van ontwikkelingen in de stad: bij renovatie en nieuwbouw van de gebouwde omgeving wordt klimaatadaptatie onderdeel van het programma van eisen. Bij herinrichting, renovaties en nieuwbouw wordt lokale verwerking van hemelwater gestimuleerd. Door deze ambitie in een vroegtijdig stadium mee te geven, zijn extra investeringen minimaal. Een combinatie van ‘vertellen, verleiden en verplichten’ is hierbij nodig.

Beoordeling plan

Klimaatadaptatie, voorkomen van hittestress en bevorderen van biodiversiteit wordt in de verdere planuitwerking meegenomen. Bij de totstandkoming van het bouwplan wordt rekening gehouden met bovengenoemd beleidskader.

3.4.6. Welstandsnota Papendrecht 2012

De welstandsnota Papendrecht 2012 omschrijft het toe te passen kader voor de welstandstoets bij bouwplannen. In deze nota zijn de beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren.

Het project is een “Groter project”, als benoemd in de Welstandsnota. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan aan ten grondslag ligt.

Beoordeling plan

Om de kwaliteit en uitstraling voor deze herontwikkeling te waarborgen heeft het college stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. Deze zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.4.7. Energie

Visie

Vanuit de doelstelling Papendrecht energieneutraal in 2050 en het voorkomen van een extra in te vullen energieopgave streven we naar energieneutrale nieuwbouw. Met het ontwikkelen van nieuwbouw dient invulling te worden gegeven aan het huidige energiebeleid van de gemeente Papendrecht: de Regionale Energiestrategie Drechtsteden 1.0 en de Transitievisie Warmte 2021. Deze documenten vormen de leidraad voor de ontwikkeling van de warmtevoorziening in Papendrecht. Sinds 2018 wordt nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet. De nieuwe woningen aan de P.C. Hooftlaan moeten op een duurzame manier worden verwarmd. Vanuit het energiebeleid van gemeente Papendrecht zijn de volgende criteria van toepassing:

I. Voorkeursvolgorde warmte

Bij toepassing van warmtebronnen hanteren we de volgende voorkeursvolgorde van warmtebronnen:

1. Direct bruikbare warmte. Voorbeelden van direct bruikbare warmte zijn restwarmte uit afval- of slibverbranding en diepe geothermie.
2. Op te waarden warmte. Dit is duurzame warmte uit omgevingswarmte, zoals oppervlaktewater en andere vormen van aquathermie, laagtemperatuur restwarmte, ondiepe geothermie en (ventilatie)lucht.
3. De minste voorkeur gaat uit naar te maken warmte. Voorbeelden hiervan zijn groene waterstof en groen gas.

In het energiebeleid is een toelichting op deze voorkeursvolgorde voor warmtebronnen opgenomen. Ook staat daar informatie over de beschikbare warmtebronnen en de warmteoptie per buurt die de laagste maatschappelijke kosten heeft (perspectiefkaart). In Papendrecht zijn er mogelijkheden voor toepassing van direct bruikbare warmte. De voorkeur is om een direct bruikbare warmtebron te benutten, met een rendement dat passend is met de vereiste (BENG) norm.

II. Ontwikkelperspectief warmtetransitie

Het centrum vormt in verband met het relatief grote aantal gestapelde woningen een belangrijk gebied voor de verdere ontwikkeling van het warmtenet in Papendrecht.

III. Integrale samenhang energiesysteem

Het is belangrijk om de integrale samenhang van het energiesysteem (warmtenet, (hernieuwbaar) gasnet en elektriciteitsnet) te onderzoeken. Het warmtenet als onderdeel van het energiesysteem kan helpen om piekbelastingen in het energiesysteem op te vangen. Bovendien wordt met een warmtenet de elektrificatie van de warmtevraag voorkomen, waarmee minder druk wordt gelegd op de onze verstedelijkte gemeente lastig in te vullen verduurzamingsopgave. Daarnaast kan met een warmtenet netcongestie worden voorkomen of beperkt.

Wettelijk kader

Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 01-01-2021). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen. Nieuwe gebouwen krijgen met ingang van 1 juli 2018 geen gasaansluiting meer. Dit is het gevolg van een wijziging van de Gaswet. In het bouwbesluit (10 maart 2020) is de verplichting opgenomen bij woningbouw met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) wordt aangelegd voor de aanleg van laadpunten.

Beoordeling plan

De toekomstige energiehuishouding is in dit stadium nog niet bepaald. Bij de totstandkoming van het bouwplan wordt rekening gehouden met bovengenoemd beleidskader.

3.4.8. Afval

Bij raadsbesluit van 2 december 2021 zijn 4 afvalstromen gedefinieerd, namelijk GFT, papier/karton, plastic/blik en drankkarton en restafval. Conform het vigerend gemeentelijk afvalinzamelingsbeleid dient voor zowel papier/karton/plastic als voor blik en drankkarton (PBD) inpandig ruimte te worden gereserveerd voor rolcontainers. Dit gegeven wordt in de verdere planvorming meegenomen.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

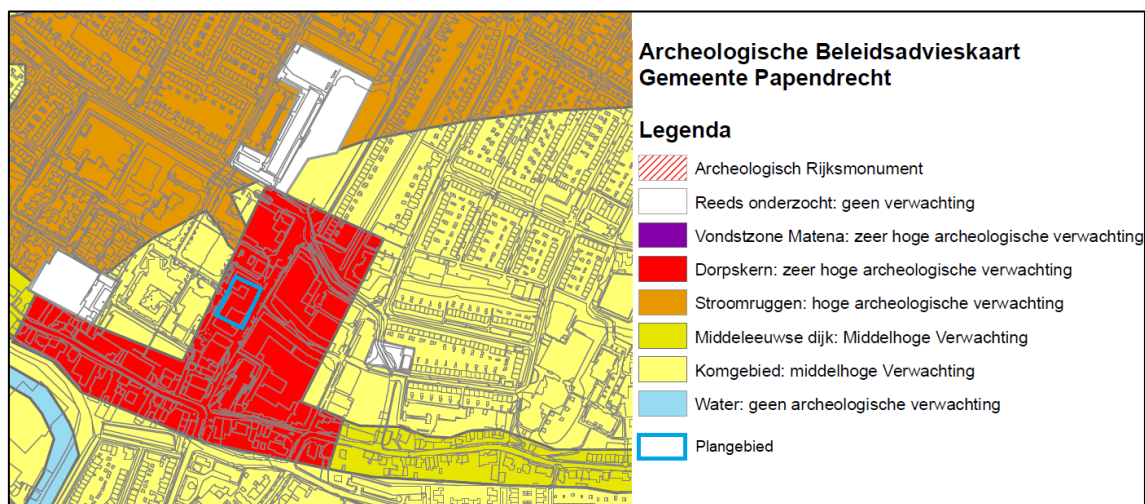
In dit hoofdstuk worden de relevante sectorale aspecten behandeld. Dit betreffen planologische aspecten, zoals archeologie, water en flora & fauna en milieuaspecten, zoals bodem, geluid en externe veiligheid. Hiermee zal worden aangetoond dat er vanuit sectorale wetgeving geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1. Erfgoed

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen, archeologische waarden en verwachtingen moeten opnemen op de verbeelding en ze beschermen middels regels.

Op gemeentelijk niveau is het beleid vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2012) en de Archeologische verwachtings- en beleidskaart. Hierin is o.a. vermeld hoe en welke archeologische vondsten worden beschermd en hoe er advies wordt ingewonnen. Dit archeologiebeleid is vervolgens juridisch-planologisch vertaald in bestemmingsplannen.



11. Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Papendrecht

Het plangebied is gelegen in de 'Dorpskern: zeer hoge archeologische verwachting'. In de geldende beheersverordening is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Ter inventarisatie en bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem dient, onder bepaalde voorwaarden, voorafgaand aan nieuwe

bouwontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden verricht om eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen.

De Archeologische Beleidsadvieskaart geeft aan dat de noodzaak van een archeologisch onderzoek dient te worden getoetst bij grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld en/of die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m².

Beoordeling plan

Voor dit bouwplan is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

In het plangebied is sprake van een hoge verwachting vanaf een diepte van 80 cm-mv. Om deze reden is conform het archeologisch advies een dubbelbestemming 'Waard - Archeologie' opgenomen in het plangebied waarbij een dieptegrens van 50 cm-mv is gehanteerd. Dit betekent dat verstoringen tot een diepte van 50 cm-mv gevrijwaard zijn van archeologisch onderzoek (geen bouwverbod).

In dit geval is echter een planvoornemen beoogd waarbij de dieptegrens wordt overschreden. Hierdoor is een archeologisch vervolgonderzoek nodig, bijvoorbeeld in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd. Met het opnemen van de dubbelbestemming is het uitvoeren van een vervolgonderzoek juridisch geborgd, waardoor dit bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft archeologie.

4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische kaart (CHW) van provincie Zuid-Holland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn historische topografische kaarten beschouwd.

Beoordeling plan

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn. Het plangebied ligt in de 'Waterdriehoek'. De 'Waterdriehoek' wordt gevormd door UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk, de Biesbosch en de Drechtsteden. De grote rivieren verbinden deze drie iconen. In dit gebied komen de Zuid-Hollandse verhalen van het water samen: van overstromingen en inpolderingen, molens en gemalen, scheepsbouwers en baggeraars. Het water als levensader voor de handel en welvaart.

De oude rivierdijk ter plaatse van Westeind, Oude Veer en Bosch is als historische landschappelijke lijn van hoge waarde aangegeven.

Deze cultuurhistorische elementen worden met dit planvoornemen niet verstoord. Het aspect cultuurhistorie is dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen.

De principe van de uit te werken Watervisie 2050 zijn als volgt:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen.
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap Rivierenland het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Voor Rivierenland wordt voornamelijk ingezet op “vasthouden – bergen – afvoeren” van water. De digitale watertoets is een instrument om het planvoornemen vroegtijdig aan te geven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.



13. Uitsnede legger waterschap Rivierenland (plangebied rood omlijnd)

De gemeente Papendrecht en Waterschap Rivierenland hebben samen het stedelijk waterplan voor Papendrecht vastgesteld. Het waterplan heeft betrekking op het oppervlaktewater en het grondwater. In het plan wordt een visie gegeven op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. Het maatregelenpakket uit het waterplan is in 2018 afgerond. Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving hebben geen plannen plaatsgevonden. In de gemeente Papendrecht geldt bij nieuwbouw dat 20 mm hemelwater op eigen terrein wordt geborgen.

Gebruikelijk binnen stedelijke ontwikkeling is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel in de vorm van een riool waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren.

4.2.2. Waterhuishouding

Op de beoogde bouwlocatie zal een appartementengebouw worden gerealiseerd.

Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.220 m². Het plangebied is momenteel in zijn geheel verhard en onbebouwd. De verharding bestaat uit klinkers. Een gedeelte van het plangebied wordt tijdelijk gebruikt als beveiligde fietsenstalling.

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen waterlopen aanwezig.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met horeca in de plint. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, adviseert het waterschap dat hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt.

In dit geval neemt het verhard oppervlakte niet toe vanwege dit planvoornemen. Er worden groene daklandschappen voorzien. Deze daklandschappen vormen tevens een waterbergende voorziening ter vertraging en gedeeltelijke opvang van hemelwater. De waterbergende daken worden geconstrueerd om regenbuien van 20 mm te kunnen vasthouden conform het Gemeentelijk Rioleringsplan. Door de aanleg van een dergelijke voorziening is er sprake van een positief effect op de lokale waterhuishouding, ten opzichte van de huidige situatie. Dit is klimaatadaptieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Daarbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen. Indien dit wel wordt gedaan dan mag het dakwater en/of ander hemelwater niet rechtstreeks op sloten worden geloosd en dient er een zuiverende voorziening zoals een bodempassage te worden toegepast.

De hemelwaterriolering wordt verplicht aangeboden middels het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Het plan zal voldoen aan het rioleringskader 'Samen door een buis'. In het verdere planproces zal nadere afstemming met het waterschap plaatsvinden hierover.

4.3. Natuur

4.3.1. Algemeen

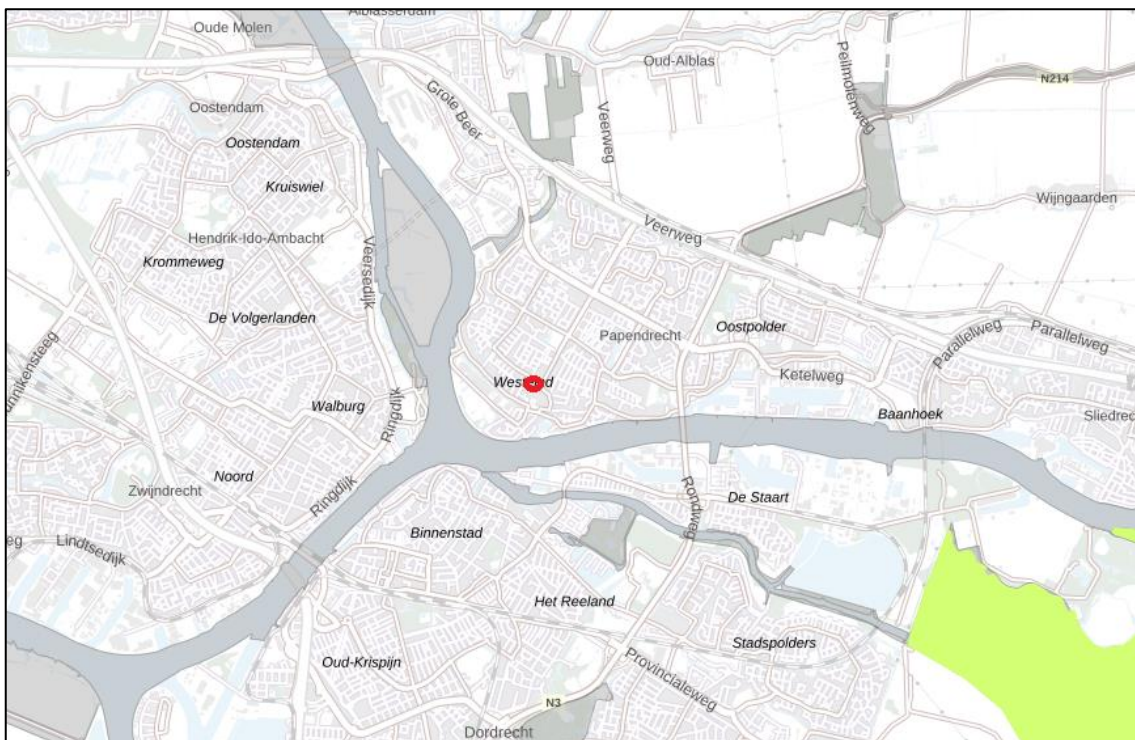
Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij staat de Wet natuurbescherming in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief

effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Biesbosch op circa 4,4 km afstand van het plangebied. Dit natuurgebied is tevens stikstofgevoelig. Het plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied of stiltegebied. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied - zijnde de Beneden-Merwede is gelegen op circa 420 m ten zuiden van het plangebied.



14. Omliggende natuurgebieden (grijs = NNN, groen = Natura 2000, plangebied = rood omlijnd)

Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij een gebouw met maximaal 50 wooneenheden en horeca in de plint wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied (centrum Papendrecht), zijn als gevolg van dit project - m.u.v. stikstofdepositie - geen directe significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland gebied of het Natura 2000-gebied. Met een stikstofdepositieberekening met de laatste versie van AERIUS is aangetoond dat geen sprake is van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Biesbosch. De rapportage van deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

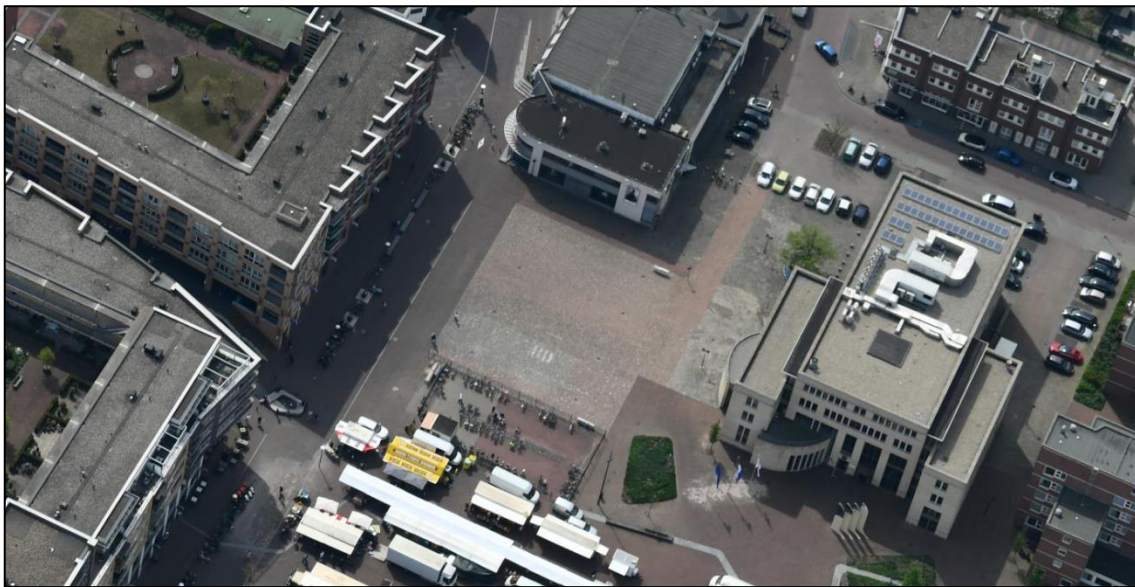
4.3.3. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;

- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wet natuurbescherming, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

In dit geval is het plangebied - gelegen in het centrum van Papendrecht - volledig verhard in de vorm van klinkerbestrating. Er zijn geen opstallen of flora aanwezig. Tevens is een gedeelte tijdelijk in gebruik geweest als bewaakte fietsenstalling. Door deze twee omstandigheden is het voorkomen van beschermde soorten en habitats uitgesloten en is het uitvoeren van een quickscan flora & fauna niet noodzakelijk. Een overtreding van de Wet natuurbescherming wat betreft soortenbescherming is hierdoor uitgesloten. Ten slotte geldt te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Wnb.



15. Luchtfoto plangebied en omgeving

4.3.4. Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.3.5. Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming zijn er geen overtredingen te verwachten van de Wet natuurbescherming;

- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- na een stikstofdepositie onderzoek is gebleken dat dit project geen stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden;
- wat betreft het aspect natuur is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de straten Markt, Veerpromenade en Passage. Deze straten zijn ter plaatse autoluw en alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Uitzonderingen hierop zijn de aan- en afvoer van goederen t.b.v. de centrumfuncties, tijdens een evenement en de wekelijkse markt. De Veerpromenade sluit in noordelijke richting aan op de Veerweg en in zuidelijke richting op de Pontonniersweg. Beide zijn belangrijke gebiedsontsluitende wegen voor Papendrecht. Door de aanwezigheid van deze wegen in de directe omgeving van het plangebied is sprake van een goede bereikbaarheid.

De beoogde appartementen genereren tussen 59 en 205 motorvoertuigbewegingen op een weekdagemaal (uitgaande van CROW-norm 381, sterk stedelijk gebied en 33% startersappartementen en 66% duurdere appartementen). Voor de beoogde horecafunctie in de plint wordt als uitgangspunt een restaurant genomen, als meest waarschijnlijke invulling. Voor het restaurant wordt worst-case uitgegaan van 200 zitplaatsen, waarvoor 54 parkeerplaatsen benodigd zijn. Een dergelijke grootte levert bij drie shifts op een dag 324 motorvoertuigbewegingen op ($54 \times 3 \times 2$). De totale verkeersgeneratie in de nieuwe situatie is (worstcase) 590 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De gronden zijn in de huidige situatie aangewezen voor o.a. detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1a, 1b en 2, zelfstandige kantoren en wonen. Ter plaatse is bouwvlak met een oppervlakte van ca. 1.200 m² en met een bouwhoogte van 9 meter.

Uitgaande van 1 bouwlaag à 1.000 m² b.v.o. aan commerciële functies en 2 bouwlagen à 2.000 m² wonen (koop, etage, midden) genereert de huidige planologische situatie 421 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal.

Het bouwplan, dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, resulteert uiteindelijk in een toename van 169 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Omgerekend is dit een toename van ca. 2 motorvoertuigbewegingen per 5 minuten tijdens de twee maatgevende momenten op een dag (ochtend- en avondspits). Verkeerskundig gezien is een dergelijke toename van het aantal motorvoertuig-bewegingen verwaarloosbaar.

De beoogde entree van de parkeergarage is voorzien in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Dit betekent dat de in- en uitgang van deze overdekte parkeervoorziening is voorzien aan de marktluwe zijde, in aansluiting op De Passage en Achterom naar de

Schooldwarsstraat. Op deze wijze ontstaat een logische ontsluiting, zowel vanuit het perspectief van eventuele hinder als vanuit het perspectief van toekomstige logistiek.

4.4.2. Parkeren

Beleid

Op 6 februari 2018 is het parkeerbeleid door de gemeenteraad vastgesteld, genaamd 'Parkeernormennota Papendrecht 2018'.

De gemeente Papendrecht wil de vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte blijft behouden. In de kern is de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het streven is om de initiatiefnemer parkeren op eigen terrein te laten realiseren. Indien dit niet mogelijk is wordt gekeken naar andere parkeermogelijkheden.

Doel van deze parkeernota is om de parkeernormen vast te stellen, aan de hand van de kencijfers (met publicatienummer 317) van het CROW. Bij het bepalen van de parkeernormen zijn drie aspecten van belang: de stedelijkheidsgraad, de gebiedstypering (ligging) en de hoogte van de parkeernorm binnen de bandbreedte.

Beoordeling plan

Auto

Met het planvoornemen wordt een appartementengebouw gerealiseerd met maximaal 50 wooneenheden. Daarbij zijn in de plint de functies horeca en detailhandel toegestaan en dienstverlening en zelfstandige kantoren uitsluitend op de begane grond en op de eerste verdieping. De functies op de begane grond zijn onderling uitwisselbaar waarbij maxima zijn gesteld aan de oppervlakte voor horeca (max. 500 m²) en detailhandel (max. 200 m²).

Bij deze functies is sprake van dubbelgebruik wat het parkeren betreft.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de toekomstige bewoners geen extra druk leggen op openbare parkeergelegenheid in het centrumgebied. In dit geval wordt in de parkeervraag op verschillende manieren voorzien, namelijk in de bestaande parkeervoorziening aan de Meent 5, de bestaande parkeerfaciliteit behorende bij het winkelcentrum en een eventuele nieuwe stallingsgarage onder de beoogde nieuwbouw.

De bestaande parkeervoorziening aan de Meent 5 is gerealiseerd met het oog op deze ontwikkeling aan de Veerpromenade. Het betreffen 35 parkeerplaatsen die in beheer en eigendom zijn van de gemeente Papendrecht. Het eigendom van deze parkeerplaatsen zal onlosmakelijk worden verbonden aan 35 nieuw te bouwen woningen in het kader van dit bestemmingsplan. Indien meer dan 35 woningen worden gerealiseerd, dan wordt hiervoor permanente parkeerruimte gerealiseerd binnen de in de Parkeernormennota gestelde loopafstand van het plangebied. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een parkeergarage onder het nieuw te bouwen gebouw.

Omdat in dit bouwplan sprake is van dubbelgebruik is onderzocht welk dagdeel in de week bepalend is voor de berekening van de parkeervraag aan de hand van de

Er zijn twee varianten doorgerekend, waarbij voor de eerste variant een volledige horeca-bezetting is doorgerekend en bij de tweede variant ook een volledige bezetting voor commerciële dienstverlening is doorgerekend. De getallen en aantallen die in onderstaande tabellen worden genoemd, komen voort uit de Parkeernormennota Papendrecht 2018.

Variant 2

Programma

- 35 woningen (bewonersparkeren van 1 en een bezoekersparkeren van 0.3)
- 500 m² horeca (uitgegaan van worst-case = restaurant)
- 1.000 m² commerciële dienstverlening

Parkeervraag

Woningen

- Bewonersparkeren in Matser (35) en er hoeven geen extra voorzieningen te worden gerealiseerd onder de ontwikkeling. Mogelijk liggen hier kansen voor een verdere uitbreiding binnen het project.
- Bezoekersparkeren kan worden opgevangen in openbare parkeergarage(s).

Restaurant

- Parkeervraag kan worden opgevangen in openbare parkeergelegenheden (en garage(s)).

Commerciële dienstverlening

- Parkeervraag kan worden opgevangen in openbare parkeergelegenheden (en garage(s)).

Hieronder is variant 2 uitgewerkt:

Veerpromonade - variant 2				Parkeerkencijfer		Parkeervraag	
Omschrijving	Functie o.b.v. beleid	Volume / aantallen	Eenheid	min	max	min	max
Appartementen	Koop, etage, middel (bewoners)	12	aantal	1	1	12	12
Appartementen	Koop, etage, middel (bezoekers)	12	aantal	0,3	0,3	4	4
Appartementen	Koop, etage, duur (bewoners)	23	aantal	1	1	23	23
Appartementen	Koop, etage, duur (bezoekers)	23	aantak	0,3	0,3	7	7
Horeca	Restaurant	500	m2	8	10	40	50
Dienstverlening	Commerciële dienstverlening	1000	m2	1,3	1,8	13	18
				>>>>>>>	>>>>>>>	99	114

Aanwezigheid o.b.v. parkeernormennota															
werkdagoc	werkdagmiddag		werkdagavo		koopavo		werkdagnacht		zaterdagmid		zaterdagavo		zondagmid		
50%	50%		90%		80%		100%		60%		80%		70%		
10%	20%		80%		70%		0%		60%		100%		70%		
10%	20%		80%		70%		0%		60%		100%		70%		
50%	50%		90%		80%		100%		60%		80%		70%		
	werkdagoch		werkdagmid		werkdagavo		koopavond		werkdagnacht		zaterdagmid		zaterdagavond		zondagmid
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min
	6	6	6	6	11	11	10	10	12	12	7	7	10	10	8
	0	0	1	1	3	3	3	3	0	0	2	2	4	4	3
	2	2	5	5	18	18	16	16	0	0	14	14	23	23	16
	3	3	3	3	6	6	6	6	7	7	4	4	6	6	5
	12	15	16	20	36	45	38	48	0	0	28	35	40	50	16
	13	18	13	18	1	1	10	14	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	37	45	44	53	75	84	81	98	19	19	55	62	82	92	48

Conclusie

Bij variant 1 blijkt de zaterdagavond maatgevend met een gewogen vraag van minimaal 100 en maximaal 110 parkeerplaatsen. Binnen een straal van 100 meter (strikte norm) zijn binnen het centrumgebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om de (nieuwe) parkeervraag op te

vangen op basis van gegevens van een vrijdagavond (gegevens zaterdagavond niet beschikbaar) uitgaande van het huidige maximum qua bezettingsgraad dat 80% bedraagt. Voor een nadere toelichting hierover, zie de parkeerdrukonderzoek Papendrecht 2020 die is opgenomen in de bijlagen.

Bij variant 2 blijkt de koopavond maatgevend met een gewogen vraag van minimaal 81 en maximaal 95 parkeerplaatsen. Binnen de gestelde straal is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar op een koopavond, uitgaande van het huidige maximum qua bezettingsgraad dat 80% bedraagt. Voor een nadere toelichting hierover, zie de parkeerdrukonderzoek Papendrecht 2020 die is opgenomen in de bijlagen.

Hiermee wordt aan de Parkeernormennota Papendrecht 2018 voldaan. De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd, om ervoor te zorgen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van dit bouwplan wordt voldaan aan de parkeernorm. Sinds 10 maart 2020 geldt op grond van het Bouwbesluit de eis dat bij nieuwe woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein voor elk parkeervak, dat aan een woning wordt toegekend, leidinginfrastructuur (loze leidingen) wordt aangelegd voor de aanleg van elektrische laadpunten.

Fiets

Bij het bepalen van de behoefte aan fietsparkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouwing of functiewijziging wordt eveneens uitgegaan van parkeernormen. De parkeernormen voor fietsen zijn gebaseerd op de Publicatie "Fietsparkeerkencijfers 2019".

Voor appartementen met fietsenberging dient deze ruimte te bieden aan minimaal 2 fietsplekken per woning. Voor een appartement zonder fietsenberging is dit 0,5 - 1 plaats per woning t.b.v. een buurtstalling met fietstrommels. Uitgaande van deze fietsparkeernorm moeten de bergingen bij de woonappartementen ruimte bieden aan minimaal 100 fietsen.

4.5. Kabels en leidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Een eventueel benodigde traforuimte wordt inpandig gerealiseerd. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek conform NEN5740 plaats te vinden. Met dit verkennend onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

In dit geval is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit verkennend en nader bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

Verkennend en bodemonderzoek

Met voorliggend onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater afdoende vastgesteld. De ondergrond bleek licht verontreinigd te zijn met kobalt, kwik, lood, nikkel en PAK. De sporen- tot zwak puinhoudende ondergrond bleek licht verontreinigd te zijn met koper, kwik en lood. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn met barium en naftaleen. Nader onderzoek naar zowel de lichte verontreinigingen in de grond als het grondwater is niet noodzakelijk. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen uitgifte van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.7. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In dit geval worden maximaal 50 wooneenheden voorzien. Dit zijn geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaai

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Eilandstraat. Omdat sprake is van geluidzones waarbinnen geluidsgevoelige objecten beoogd zijn, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

Daarnaast is het plan gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, waaronder: Veerpromenade, de Schooldwarsstraat, Achterom en de Markt. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat is de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen echter alsnog bepaald. Daarom is in het onderhavige akoestisch onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van voornoemde 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt.

Voor alle wegen in het onderzoek geldt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting bepaald voor alle gemodelleerde wegen. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 56 dB ter plaatse van één toetspunt. Op alle overige toetspunten bedraagt de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 53 dB.

Voor toetspunt 9 is bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Voor alle overige toetspunten geldt dat bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Industrie en spoorweglawaaai

Het plangebied is gelegen buiten geluidszones van gezoneerde industrieterreinen en spoorwegen. Derhalve hoeft met deze geluidbron geen rekening te worden gehouden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

[Besluit gevoelige bestemmingen \(luchtkwaliteitseisen\)](#)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer

een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	590
Aandeel vrachtverkeer	0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,42
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

17. Worst-case berekening bijdrage van extra verkeer op luchtkwaliteit

Beoordeling plan

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 50 appartementen en horeca in de plint. Om te bepalen of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool.

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat ten noorden van het plangebied - ter plaatse van het rekenpunt aan de Veerweg - zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Ook met de hierboven genoemde toenames worden de grenswaarden (ruimschoots) niet overschreden. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt

verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter met uitzondering van het hinderaspect gevaar.

Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zone met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Beoordeling plan

[Milieubelasting op het plan vanwege bedrijfsactiviteiten in de omgeving](#)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties. Dit betreffen namelijk een veelvoud aan functies in het centrum van Papendrecht, zoals het gemeentehuis, een woonzorgcentrum, een winkelcentrum, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven. Gezien deze omstandigheden is het plangebied aan te duiden als 'gemengd gebied'. De oorspronkelijke richtafstanden worden daarom verminderd met één afstandsstep in navolgende toetsing, met uitzondering van het hinderaspect gevaar.

Op circa 180 meter van het plangebied ligt bedrijventerrein Slobbengros. Dit bedrijventerrein - met een maximale milieucategorie 3.2 - heeft door de relatief hoge afstand tot het plangebied geen invloed op het plangebied. Voor de milieucategorie 3.2 geldt namelijk (na voornoemde

verminderde afstandsstap) een richtafstand van 50 meter, met uitzondering van het aspect gevaar (100 meter). Aan de richtafstand kan worden voldaan.

In de directe omgeving zijn bedrijven en andere milieubelastende activiteiten gevestigd die in een lagere milieucategorie zijn ingedeeld. Dit betreffen inrichtingen in de milieucategorie 1, omdat het detailhandel, dienstverlening, lichte horeca en kantoren betreffen. Voor de milieucategorie 1 geldt een maximum richtafstand van 0 meter. Vanwege deze omstandigheid kan worden voldaan aan de richtafstanden.

Milieubelasting op de omgeving

Omgekeerd biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor de oprichting van horeca in de plint. De op deze locatie toegestane horeca categorieën zijn inrichtingen in de milieucategorie 1 (restaurant, café of hotel). Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter (na verlaging van één afstandsstap). Dit betekent dat kan worden voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de horecaplint ten opzichte van omliggende woningen.

Functiemenging

Boven de horecaplint zijn woningen voorzien. Nagegaan moet worden of deze twee functies van horeca en woningen in de directe nabijheid van elkaar kunnen worden gerealiseerd. Uit de VNG-brochure 'bijlage 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten' volgt dat restaurants, cafés en hotels vallen onder categorie A. Dit betreffen activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Milieubelastende activiteiten in het bedrijfsgebouw zullen niet doordringen tot de woningen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de beoogde woningbouw. Anderzijds brengt het planvoornemen geen belemmering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat deze functies niet in de bedrijfsvoering worden gehinderd. Ten slotte leidt de horecaplint niet tot hinder in het kader van de richtafstanden. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

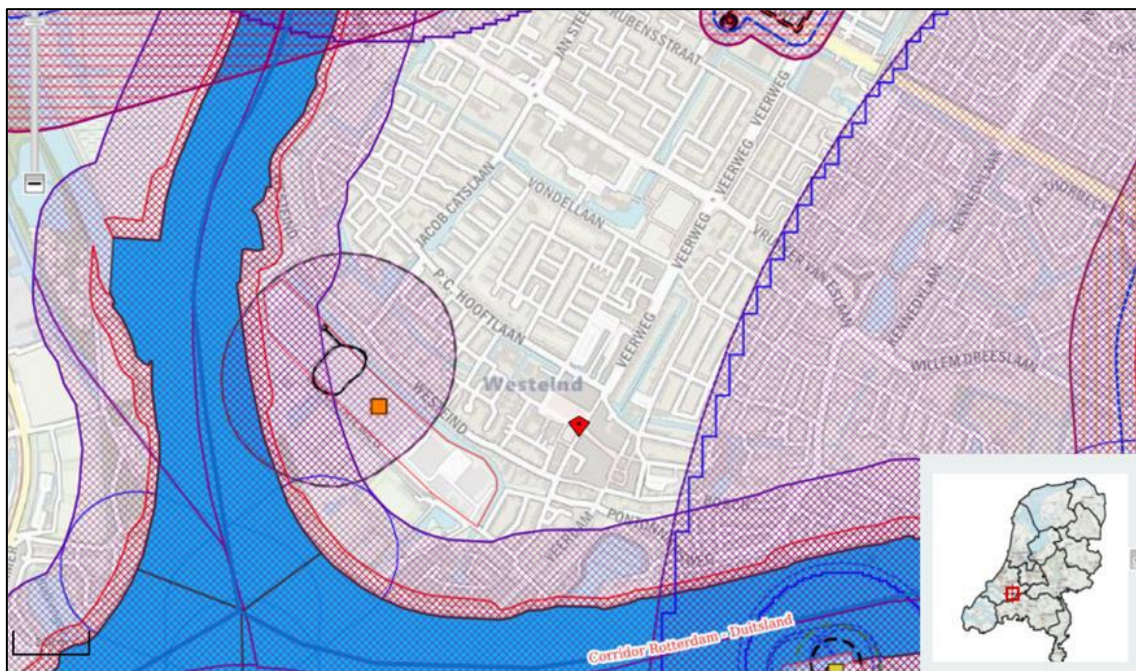
Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.



18. Uitsnede Professionele Risicokaart (plangebied met rode pointer aangewezen)

Beoordeling plan

De dichtstbijzijnde weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de N3. Het invloedsgebied van de N3 (wegvak Z115) is maximaal 880 meter. Het plangebied is gelegen op circa 1,5 km

afstand van de N3. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de vaarweg Beneden Merwede/Noord. Als een plangebied op meer dan 200 meter van de relevante transportroutes is gelegen, geldt altijd een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De beperkte verantwoording groepsrisico bestaat uit het beschouwen van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De Betuweroute (spoorlijn) is gelegen op circa 2.000 meter afstand. Aangezien deze transportroute buiten de 200 meter is gelegen is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes geen berekening noodzakelijk naar de hoogte van het groepsrisico. De transportroute vormt geen belemmering voor het plan.

De dichtstbijzijnde hoge druk aardgasleiding is gelegen op circa 1.000 meter afstand. Het planvoornemen valt ruim buiten het invloedsgebied. De buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Op circa 350 meter afstand is de inrichting Fokker Aerostructures gelegen. Uit de signaleringskaart blijkt dat het invloedsgebied van de inrichting niet over het planvoornemen is gelegen. De inrichting vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Voor het overige zijn er geen risicobronnen van invloed op het planvoornemen.

[Beperkte verantwoording groepsrisico](#)

Bij het scenario van een BLEVE (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie) zijn personen binnen 150 meter onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Het plangebied ligt op voldoende afstand waardoor schuilen hier een beste advies is, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Er zijn voldoende mogelijkheden om in tegenstrijdige richting van het incident te vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden, is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

De (regionale) brandweer kan in het geval van een calamiteit met toxische gassen het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem activeren (WAS: de sirenes) om de bevolking te alarmeren om te gaan schuilen. Uit een overzicht van de WAS-dekking in de gemeente Papendrecht valt op te maken dat het WAS-systeem voor het plangebied dekkend is.

Met betrekking tot zelfredzaamheid speelt risicocommunicatie een belangrijke rol. Risicocommunicatie is het voorlichten van mensen over de risico's die gelopen worden, en welke handelingspatronen (vluchten of schuilen) daarbij het meest gewenst zijn. Het opstellen van een risicocommunicatieplan op objectniveau is daar een goed voorbeeld van.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden.

Met in achtneming van de omschreven situatie en maatregelen wordt het restrisico acceptabel geacht.

Advies VRZHZ

Conform de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) moet er inzake de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Verder heeft de VRZHZ geen nadere opmerkingen conform het aspect externe veiligheid.

Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor het appartementencomplex, bijbehorende horeca en ondergrondse parkeergarage, zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen. In het kader van de bouwvergunning zal er advies worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde realisatie van maximaal 50 wooneenheden en horeca in de plint.

4.11. Windhinder

Algemeen

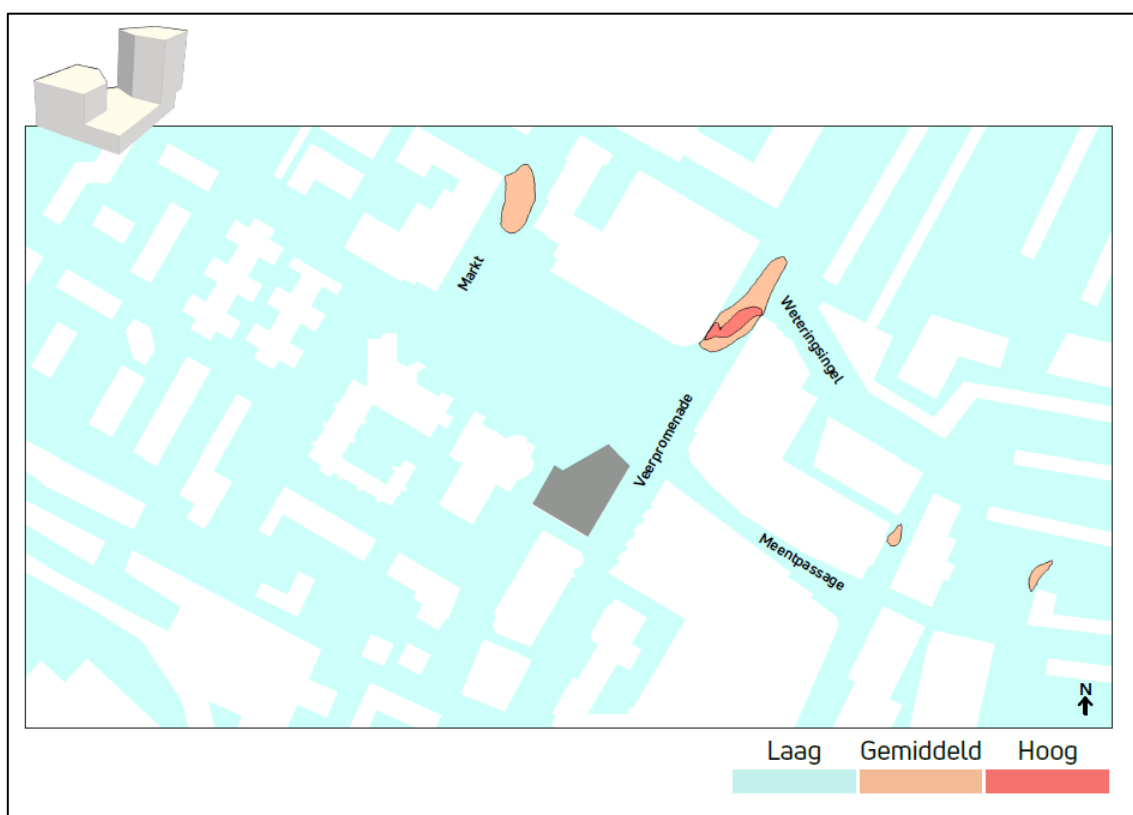
In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening echter bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen,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

In 2006 is de privaatrechtelijke norm NEN8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen. Deze norm geeft richtlijnen (methodes) voor het uitvoeren van windtunnel- en CFD onderzoek. Het doel van het onderzoek is om een indicatie te krijgen van het te verwachten windklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in windhinder en windgevaar. Bij overschrijding van een bepaalde windsnelheid en afhankelijk van de activiteit (doorlopen, slenteren of langdurig zitten) wordt inzichtelijk gemaakt of sprake is van goed, matig of slecht windklimaat. Van windgevaar is sprake indien zodanig hoge windsnelheden ontstaan dat mensen daarvan ernstige problemen ondervinden tijdens het lopen. Voor het beoordelen ervan worden de gradaties gevaarlijk, beperkt risico en geen gevaar/voldoet gebruikt.

Beoordeling plan

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een quickscan windklimaat in de buitenruimte uitgevoerd door Actiflow. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de twee modellen die in het voortraject zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat het risico op windhinder en gevaar voor de directe omgeving van het gebouw laag is, ongeacht de keuze voor één van de twee ontwerpopties. Bovendien is het hoge risico niet direct gerelateerd aan de aanwezigheid van de nieuwbouw. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op navolgende afbeelding is de inschatting van de kans op windhinder visueel weergegeven. Met donkergrijs is de nieuwbouw weergegeven. De kans op windhinder is met oranje/rood weergegeven.



19. Kans op windhinder op maaiveld

Uitkomst is dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat er geen onevenredige windhinder of windgevaar ontstaat.

4.12. Bezinning

Er gelden geen wettelijke normen voor bezinning van woningen. De gemeente Papendrecht hanteert de door TNO gestelde normen welke zijn afgeleid van de Engelse wetgeving. De normen die door TNO zijn opgesteld luiden als volgt:

- *Minimumnorm*: er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 maart-21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.
- *Streefnorm*: er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 januari-21 november (gedurende 10 maanden) in de woonkamer.

Ten behoeve van dit project is een bezonningsstudie uitgevoerd om na te gaan of er nadelige gevolgen zijn voor omwonenden. De bezonningsstudie is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat sprake zal zijn van een toename van schaduwwerking als gevolg van het bouwplan. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat wordt voldaan aan de normen die Papendrecht stelt ten aanzien van schaduwwerking.

4.13. Niet-gesprongen explosieven

Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen ontplofbare oorlogsresten in de bodem zijn achtergebleven. Bij het spontaan aantreffen van ontplofbare oorlogsresten ontstaat een verhoogd veiligheidsrisico doordat het explosief door direct contact of trillingen kan exploderen. Om deze reden is een verkennend vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgende de resultaten uit het onderzoek.

Het doel van een Verkennend Vooronderzoek is om te beoordelen of er binnen het onderzoeksgebied indicaties zijn die wijzen op oorlogshandelingen waardoor er mogelijk ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn. Er zijn geen indicaties dat er oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden in de directe nabijheid van het onderzoeksgebied. Op basis van het Verkennend Vooronderzoek kan gesteld worden dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.14. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten.

Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. De activiteit komt voor in kolom 3 als onderdeel D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Vanwege de aard en omvang van het project is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hieruit is gebleken dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Veerpromenade-Markt'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0590.BPVeerpromenade-2001.

5.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3. Toelichting op de regels

5.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

5.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Artikel 3 Centrum

De bestemming Centrum is opgenomen voor de bouw van maximaal 50 woonappartementen in een gebouw met maximaal 9 bouwlagen. Op de begane grond is het mogelijk een horecafunctie op te richten (in categorie 1a, 1b en/of 2) en/of een kleine detailhandelszaak te vestigen (max. 200 m²). Tevens zijn er mogelijkheden opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en (zelfstandig) kantoorruimte op de begane grond en 1^e verdieping.

Het gebouw moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. De bestemming staat de bouw van gestapelde hoofdgebouwen toe evenals bijhorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak. Met de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding de begane grond niet mag worden bebouwd. Ter plaatse van het plangebied is het via de planregels mogelijk gemaakt een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Om de archeologische waarden en verwachtingen veilig te stellen, is deze dubbelbestemming opgenomen conform de Beleidsnota Archeologie (2012) en de Archeologische verwachtings- en beleidskaart.

5.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht bij een procedure waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.12 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

In artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgesteld dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om de gronden te gebruiken voor de appartementen als vanwege kosten de realisatie onmogelijk is. De realisatie van het bouwplan komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Er zijn geen gemeentelijke investeringen mee gemoeid. Dit is vastgelegd in de getekende anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is hierin geregeld. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Bij de verlening van de vergunning besluit het bevoegd gezag geen exploitatieplan vast te stellen zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de plankosten anderszins verzekerd zijn. De initiatiefnemers kunnen de kosten voor de ontwikkeling dragen.

Het plan wordt gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Gemeente Papendrecht neemt dan ook de kosten voor de planvorming voor haar rekening. Omdat de gemeente als initiatiefnemer is aan te merken vervalt de exploitatieverplichting. Gelet op vorenstaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan onder meer ter vooroverleg toegezonden aan de provincie, de veiligheidsregio (zie paragraaf 4.10), Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en het waterschap.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft enkele opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan. Ten eerste verzoekt het waterschap om in de toelichting te motiveren dat het plan voldoet aan het rioleringskader 'Samen door een buis'. Tevens wordt verzocht in de toelichting op te nemen dat nadere afstemming met het waterschap nodig is rondom de riolering.

Voorts verzoekt het waterschap dat aangegeven wordt hoe de riolering in het plan wordt aangelegd, naar welk lozingspunt het hemelwater wordt afgevoerd en op welke watergangen het hemelwater uiteindelijk geloosd gaat worden. Nieuwe lozingen van bestaand verhard oppervlak worden aan de 'beslisboom afkoppelen' getoetst. Per geval wordt getoetst of de afvoer van hemelwater moet worden gecompenseerd. Tot slot ziet het waterschap graag een toekomstige rioleringstekening van het plangebied.

Reactie:

1. In de toelichting (§ 4.2) is het rioleringskader 'Samen door een buis' opgenomen, waarbij gemotiveerd is aangegeven dat het plan aan het rioleringskader voldoet. Tevens is opgenomen dat voorafgaand aan de bouw nadere afstemming met het waterschap zal plaatsvinden over het verdere planproces rondom de riolering.
2. Het plan ziet toe op de realisatie van een gebouw met daarin maximaal 50 appartementen op een plint met ruimte voor horeca. Er is (nog) geen sprake van een vast gebouwontwerp. Er is gekozen voor een bestemmingsplan dat enige flexibiliteit biedt. Omdat er met het bestemmingsplan nog geen vaststaand gebouwontwerp wordt vastgelegd kan de aanleg van de riolering ook nog niet worden geregeld. In het vervolgtraject, dat wil zeggen bij uitwerking van het bouwplan, zal in overleg worden getreden met het Waterschap over de wijze waarop de riolering in het plan wordt aangelegd. Uw aandachtspunten worden daarbij ten harte genomen. Wel wordt voorshands opgemerkt, dat het plangebied in de huidige staat volledig is verhard (100%) en er aldus geen belemmeringen worden verwacht als gevolg van toetsing aan de 'beslisboom afkoppelen'.
3. In de toelichting (§ 4.2) is opgenomen dat er bij de nieuwbouw geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende materialen.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft per mail gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft aan dat het plangebied binnen de Provinciale Omgevingsvisie/verordening is aangemerkt als 'te optimaliseren centrum'. De provinciale verordening staat alleen ontwikkelingen toe die in overeenstemming zijn met het beschreven ontwikkelperspectief (artikel 6.13, lid 2 van de verordening). Op basis van het KSO 2021 is er in principe geen uitbreidingsruimte in Papendrecht voor detailhandel. De winkelleegstand is 11 procent. De ontwikkeling lijkt derhalve niet in lijn met het ontwikkelperspectief, welke stelt dat het winkelbestand in principe niet zou moeten uitbreiden. Verzocht wordt om te kijken of elders meters uit de markt gehaald kunnen worden of te onderbouwen hoe de ontwikkeling past binnen het ontwikkelperspectief.

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt maximaal 200 m² aan detailhandel mogelijk gemaakt. De vigerende beheersverordening 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht' laat de realisatie

van het planvoornemen niet toe, omdat de beoogde bouwhoogte hoger is dan de maximaal toegestane 9 meter. Functioneel past het planvoornemen wel binnen de beheersverordening. De bestaande bestemming 'Centrum' behoeft dan ook geen wijziging.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot detailhandel ter plaatse niet uitgebreid maar verkleind. In de huidige vigerende beheersverordening is geen maximum gesteld aan de hoeveelheid m² aan detailhandel dat ter plaatse gerealiseerd mag worden, terwijl dit in het onderhavige bestemmingsplan wel is gebeurd. In de regels is de functie 'detailhandel' gemaximeerd op 200 m² (artikel 3.1.1 onder b van de regels). Gesteld kan worden dat er met onderhavig bestemmingsplan derhalve geen nieuwe detailhandelsfuncties mogelijk worden gemaakt, waardoor het plan passend is binnen het provinciale beleid.

6.2.2. Samenspraak

Door corona was het voeren van bijeenkomsten voor informatie- en inspraakavonden moeizaam in de periode 2020 en 2021. Hierdoor zijn in deze periode online bewonerspanels gehouden. Deze panels bestonden naast omwonenden uit een brede vertegenwoordiging van Papendrechtse. De stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten zijn o.a. op basis van de klankbordgroepen en beeldvormende raadsvergaderingen gewijzigd en verfijnd. Bepaalde uitgangspunten, zoals de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 9 meter, zijn door enkele omwonenden niet als positief beoordeeld. Echter, om tot een financieel uitvoerbaar bouwplan te komen heeft de gemeente toch vastgehouden aan een hogere bouwhoogte dan 9 meter. Door de ruime afstanden t.o.v. de bestaande bebouwing, een rooilijn die het zicht behoudt vanaf de Passage op de optiek Struijk en de grenzen die zijn gesteld aan het maximale volume wordt tegemoet gekomen aan bezwaren t.a.v. privacy, bezonning en uitzicht.

In september 2021 is een informatieavond georganiseerd waarbij de verder uitgewerkte plannen zijn gepresenteerd. Het betroffen twee varianten, een "terrassenvariant" en een variant met twee torens. Daarbij zijn o.a. bezonnings- en windhinderstudies gepresenteerd voor deze twee varianten.

6.2.3. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in het Gemeentebled. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1.	Kaders voor herontwikkeling Gemeente Papendrecht
Bijlage 2.	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Transect
Bijlage 3.	Stikstofdepositie berekening Tritium Advies
Bijlage 4.	Verkennd en nader bodemonderzoek Tritium Advies
Bijlage 5.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Tritium Advies
Bijlage 6.	Quickscan windklimaat Actiflow
Bijlage 7.	Bezonningsstudie Arons en Gelauff architecten
Bijlage 8.	Verkennd vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten Saricon
Bijlage 9.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling Plan ROS