

beheersverordening
Woongebied
gemeente Papendrecht

status: vastgesteld
datum: 21 maart 2013
projectnummer: 404541R.2002
adviseurs: Asn/Wle/Rvw



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

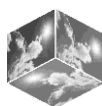
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied: ligging en omgeving	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	De beheersverordening	4
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	GIS inventarisatie	7
2.3	Ruimtelijke structuur	9
2.4	Functionele structuur	10
2.5	Juridisch-planologische situatie	11
3	Beleidskader	15
3.1	Bovengemeentelijk beleid	15
3.2	Regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Sectorale Aspecten	19
4.1	Milieuhygiëne	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Waterparagraaf	20
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Overige zoneringen	27
4.6	Flora en fauna	28
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	28
5	Juridische Beschrijving	30
5.1	Gehanteerde systematiek	30
5.2	Toelichting op de bestemmingen	32
5.3	Overige bepalingen	36
6	Maatschappelijke En Economische Uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37
7	Procedure	38
7.1	Te volgen procedure	38



Bijlagen

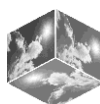
Bijlage 1 - Analysekaart

Bijlage 2 - Discrepanties

Bijlage 3 - Inventarisatiekaart

Bijlage 4 - Goot- en bouwhoogtekaart

Bijlage 5 - Kwantitatieve risicoanalyse aardgasleidingen Papendrecht





1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de gemeente Papendrecht is de vraag opgekomen naar een nieuwe planologische regeling voor het besluitgebied Woongebied. Dit onder meer vanwege het feit dat de voor de woongebieden geldende bestemmingsplannen reeds op dit moment, dan wel binnenkort (in 2013) ouder zijn dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan alleen worden gebruikt als in het gebied geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Met andere woorden: weinig tot geen planologische veranderingen plaatsvinden dan wel in de toekomst zullen plaatsvinden. Het instrument beheersverordening is dan ook bedoeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden het bestaande gebruik en de bouwmogelijkheden vast te leggen. Het woongebied voldoet aan dit vereiste en besloten is voor dit gebied een beheersverordening op te stellen. Dit gebeurt mede aan de hand van de op 20 september 2012 vastgestelde Nota van Uitgangspunten Woongebieden.

Het doel van het opstellen van een beheersverordening is, buiten de snelle en kostenefficiënte procedure, tevens de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren naar de huidige (planologische) situatie alsmede de huidige regelgeving en inzichten. De beheersverordening zal tevens worden gedigitaliseerd om te voldoen aan de Wro en te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening binnen de gemeente Papendrecht.





luchtfoto met globaal afgekaderd besluitgebied (rode lijn)

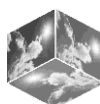
1.2 Besluitgebied: ligging en omgeving

De gemeente Papendrecht ligt in het noordelijke deel van de Alblasserwaard en maakt deel uit van de regio Drechtsteden. Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van beheersverordening Woongebied wordt gevormd door het grootste deel van de woongebieden van Papendrecht, met inbegrip van een aantal kleinere bedrijventerreinen en voorzieningenclusters. Het gaat om de wijken Molenvliet, Westpolder, Kraaihoek, Wilgenhoek, Middenpolder en Oostpolder, inclusief Oosteind en Matena. Ook worden enkele individuele percelen aan de zuidzijde van Papendrecht meegenomen in de beheersverordening. Het besluitgebied bestaat derhalve uit één groot vlak en enkele los daarvan gelegen kleinere vlakken. In totaal bedraagt de oppervlakte van het besluitgebied circa 550 hectare.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

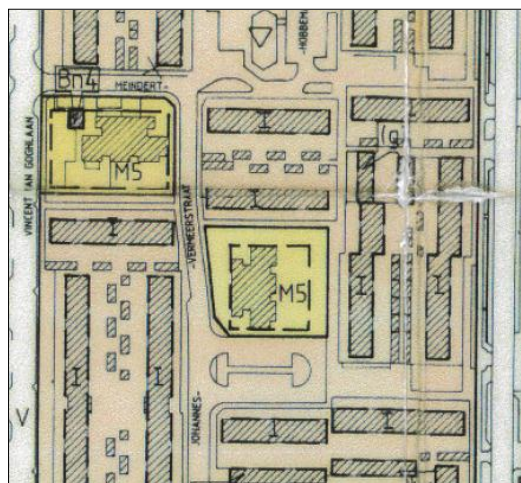
Voor het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening vigeren momenteel de volgende (herzieningen van) bestemmingsplannen:

- Middenpolder 1965: vastgesteld 28 januari 1965, goedgekeurd 23 februari 1966;
- Westpolder 1977: vastgesteld 30 juni 1977, goedgekeurd 19 september 1978;
- Kraaihoek 1983: vastgesteld 26 januari 1984, goedgekeurd 11 december 1984;
- Oosteind/Matena: vastgesteld 24 februari 1994, goedgekeurd 20 september 1994;
- Oostpolder 1993 (inclusief de uitwerkingsplannen Groenzone Noordrand Oostpolder en Tiendzone Oostpolder); vastgesteld 24 februari 1994, goedgekeurd 11 oktober 1994;
- Kraaihoek-Noord: vastgesteld 26 mei 1994, goedgekeurd 29 november 1994;





uitsnede plankaart bp Middenpolder - De Kooy

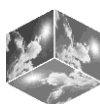


uitsnede plankaart bp Westpolder 1995

- Middenpolder-De Kooy: vastgesteld 26 januari 1995, goedgekeurd 9 mei 1995;
- Witte Brug: vastgesteld 30 mei 1996, goedgekeurd 17 september 1996;
- Westpolder 1995: vastgesteld 21 november 1996, goedgekeurd 1 juli 1997;
- Bedrijvenlocatie Wilgendonk Zuid-Oost: vastgesteld 29 mei 1997, goedgekeurd 16 september 1997;
- M-project Stellingmolen: vastgesteld 23 oktober 1997, goedgekeurd 19 mei 1998;
- Molenvliet: vastgesteld 25 maart 1999, goedgekeurd 29 juni 1999;
- Wilgendonk 2001: vastgesteld 19 juli 2001, goedgekeurd 22 januari 2002;
- Oostpolder fase 4b: vastgesteld 10 december 2009;
- 14 Bouwkavels Aalscholver: vastgesteld 10 december 2009.

Er is sprake van verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Een aantal plannen is reeds tientallen jaren geleden vastgesteld. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt met vrijstelling, ontheffing of afwijking. De beheersverordening Woongebied vervangt alle vigerende bestemmingsplannen, vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen binnen het besluitgebied.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de bestemmingsplannen voor het woongebied van Papendrecht de termijn van tien jaar in 2013 al lang hebben overschreden, dan wel zullen overschrijden. In het kader van de Wro is het wettelijk verplicht om deze bestemmingsplannen te actualiseren, dan wel het planologisch regime vast te leggen door middel van een beheersverordening. Enkele (kleinere) vigerende bestemmingsplannen zijn weliswaar minder oud (zoals bestemmingsplan Oostpolder fase 4b), echter wel overwegend gebaseerd op de oude regeling en/of niet digitaal raadpleegbaar. De gebieden waar deze plannen betrekking op hebben worden daarom ook meegenomen in de beheersverordening. De regeling voor de beheersverordening wordt inhoudelijk afgestemd op de Nota van Uitgangspunten Woongebieden, waarin met name voor de woonbestemming een gedetailleerde regeling uiteen is gezet.



1.4 De beheersverordening

1.4.1 Verschil bestemmingsplan-beheersverordening

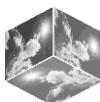
Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wro in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het besluitgebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (art. 3.38 Wro). De Wro geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening. In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden 'dat van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstallen alsmede om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning, red.) nodig is'.

Bij de beheersverordening gaat het meestal om gebieden die 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Om te bepalen of zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen moet naar verleden en toekomst worden gekeken. Indien in het verleden veel ontwikkelingen hebben gespeeld, kan dat een indicatie zijn dat het om een dynamisch gebied gaat. Anderzijds heeft het begrip ruimtelijke ontwikkeling betrekking op de fase na het vaststellen van de beheersverordening. Er mogen geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien. Zo kan voor een gebied nieuw beleid zijn ontwikkeld of een structuurvisie zijn vastgesteld waaruit nieuwe ontwikkelingen blijken. In een dergelijke situatie wordt de beheersverordening niet als het geëigende instrument gezien.

In de 'Handreiking beheersverordening' van de Vereniging Nederlandse gemeenten is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken met een conserverend bestemmingsplan biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, zowel financieel als procedureel. Het instrument is desondanks nog niet breed toegepast.



1.4.2 Casus woongebied Papendrecht

De reden waarom in onderhavig geval voor het instrument van de beheersverordening is gekozen, is het feit dat het besluitgebied nagenoeg uitontwikkeld is. Omdat het gebied bijna geheel is bebouwd dan wel ingericht voor de aanwezige bebouwing, is geen sprake meer van nieuwe ontwikkelingsruimte. Uit het gemeentelijk en provinciaal/regionaal beleid blijkt ook dat voor de toekomst weinig tot geen planologische veranderingen zullen worden doorgevoerd (op het beleid wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3). De keuze voor een beheersverordening voor het woongebied is daarnaast gebaseerd op het feit dat procedureel gezien tijdwinst wordt geboekt ten opzichte van een bestemmingsplan. Gestreefd wordt namelijk om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te hebben. Dit mede in verband met de sanctie, zoals opgenomen in de Wro dat op basis van niet actuele plannen legesinning niet mogelijk is. Door gebruik te maken van het instrument beheersverordening voor ondermeer het woongebied is deze streefdatum makkelijker haalbaar.

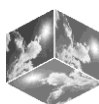
Aangezien het woongebied een gebied is waar op planologisch vlak weinig veranderingen zullen plaatsvinden, zou voor dit gebied ook een conserverend bestemmingsplan kunnen worden opgesteld. De keuze van de gemeente Papendrecht is om bovengenoemde redenen echter gevallen op een beheersverordening.

1.4.3 Juridische status

De beheersverordening hoort wettelijk gezien tot de categorie verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet opgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro. De gemeenteraad heeft (veel, maar) geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. De verplichting hiertoe geldt vanaf 1 januari 2010. Ook moet een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Voor de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan. Afgezien van deze wettelijke vereisten heeft de gemeenteraad de vrijheid om de inhoud van de beheersverordening naar eigen inzicht vast te stellen.

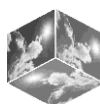
1.4.4 Procedure

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor belanghebbenden is daardoor niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Papendrecht de mening van de inwoners ter harte nemen en zal daarom mogelijkheid tot inspraak worden geboden.



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beschrijving van het plan, waarbij, mede aan de hand van de uitgevoerde GIS inventarisatie, de ruimtelijke en functionele structuur van het besluitgebied wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 in het kort het relevante (boven)gemeentelijke beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat daarna in op de diverse sectorale aspecten zoals externe veiligheid, water en flora en fauna. In hoofdstuk 5 komt de juridische beschrijving van de beheersverordening aan bod, waarbij de gehanteerde systematiek wordt toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, waarna in hoofdstuk 7 tenslotte de procedure wordt belicht.





impressie besluitgebied



impressie besluitgebied

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

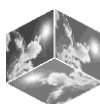
Papendrecht is ontstaan als een typisch dijkdorp aan de Merwede, waarschijnlijk rond het jaar 1000. Papendrecht wordt voor het eerst officieel genoemd in een document uit 1105. Na 1277, toen een dijk werd aangelegd rondom de waard, ontstond een echt dorp. Tot 1816 was Papendrecht een heerlijkheid en in het bezit van adellijke families. Pas daarna kreeg het dorp een eigen gemeentebestuur. Behalve Papendrecht zijn binnen de gemeente geen andere kernen gelegen.

Aan het dorpse karakter van Papendrecht kwam in de tweede helft van de 20^e eeuw een einde, toen begonnen werd met de aanleg van grootschalige nieuwbouwwijken. Het overgrote deel van het gemeentelijke grondgebied is inmiddels volgebouwd met woningen en daaraan gerelateerde voorzieningen. Het betreft overwegend woonwijken en daarnaast enkele kleine bedrijven- en voorzieningenclusters en parken. Deze woongebieden zijn vrijwel allemaal afgerond. Voor zover nog sprake is van in ontwikkeling zijnde woongebieden (zoals 'Land van Matena') zijn deze buiten de beheersverordening gelaten.

2.2 GIS inventarisatie

2.2.1 Inleiding

Zoals eerder is vermeld, kan een beheersverordening zowel het bestaande feitelijke gebruik vastleggen als het vigerende planologische gebruik. In de casus Woongebied gaat de voorkeur uit naar het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik, waarbij de bestaande planologische mogelijkheden niet worden uitgesloten. Voor het overgrote deel zal dit echter identiek zijn aan het vigerende planologische gebruik. In enkele gevallen is het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik, gezien de specifieke situatie ter plaatse, niet de juiste keuze. In die gevallen is bijvoorbeeld handhaving noodzakelijk of is geen sprake van bestaand gebruik, omdat een pand leegstaat.



Voor deze delen van het besluitgebied zijn per geval nadere keuzes gemaakt. Hiervoor is het noodzakelijk om een goed beeld te hebben van de huidige situatie in het besluitgebied; een goede inventarisatie is dan ook het vertrekpunt.

Inventarisaties zijn niet nieuw en worden ook gebruikt bij bestemmingsplannen. Inventariseren gebeurt vaak door middel van veldinventarisaties, maar bij deze beheersverordening is mede gebruik gemaakt van GIS-inventarisatie. Met deze wijze van inventariseren wordt samen met een gedegen beleidsanalyse een goede afweging van het vigerende planologische gebruik mogelijk. Dit komt de kwaliteit van de regeling in de beheersverordening ten goede. Deze werkwijze wordt hierna nader uiteengezet.

2.2.2 Werkwijze

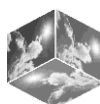
In eerste instantie zijn de gegevens van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) digitaal vergeleken met de bestemmingen van de moederplannen. De vigerende enkelbestemmingen zijn daarvoor digitaal aangeleverd door de gemeente. Ook is een vergelijking gemaakt met de gegevens van de Kamer van Koophandel (bedrijvenlijst) en met een lijst van verleende horecavergunningen. Vervolgens zijn door middel van een GIS analyse de afwijkingen inzichtelijk gemaakt. Blijkt uit de gegevens van de BAG bijvoorbeeld dat het een woonlocatie betreft, maar bepaalt het vigerende bestemmingsplan dat de locatie een bedrijfsbestemming heeft, dan is sprake van een afwijking. Voor deze discrepanties is nagekeken of in het verleden voor deze locatie een vrijstelling, ontheffing of herziening is geweest. Is dit niet het geval geweest dan is deze locatie in het veld nader geïnventariseerd. Ook voor nog bestaande discrepanties biedt een veldinventarisatie uitkomst.

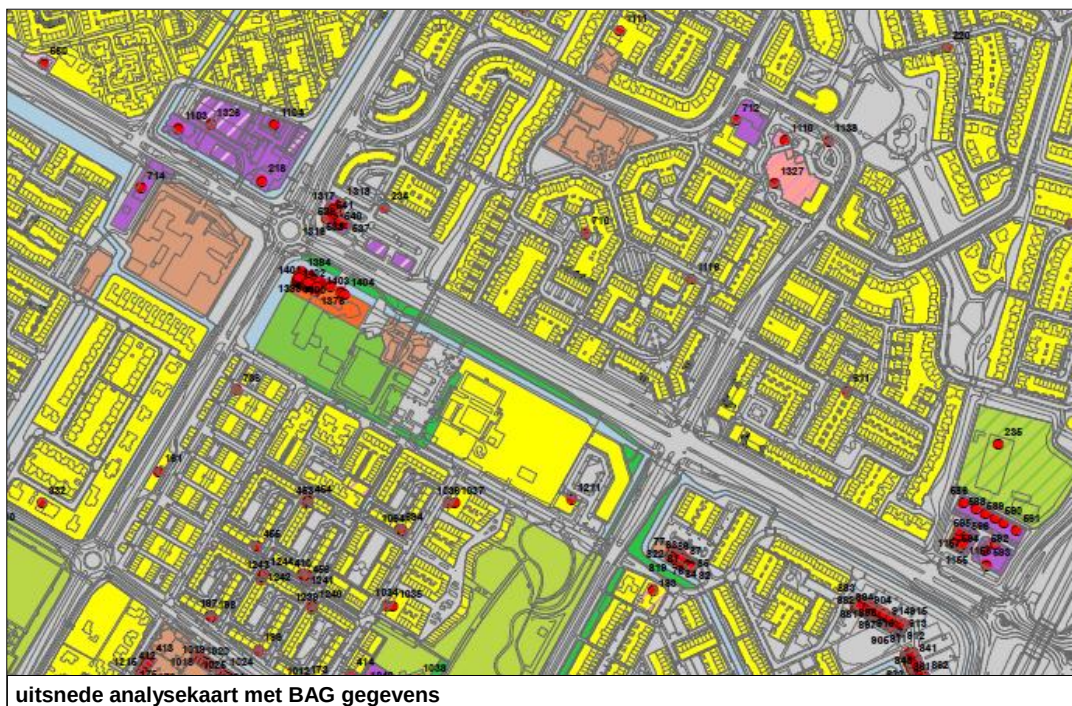
Behalve de aanwezige functies, zijn ook de bestaande bouw- en goothoogtes van de aanwezige gebouwen geïnventariseerd. Aan de BAG panden zijn daartoe zowel de hoogtes als de kapvorm meegegeven. Dit resulteert in een kaart per item. Deze gegevens zijn zoveel als mogelijk via Cyclomedia en veldinventarisatie verkregen en hebben een nauwkeurigheid van 0,5 m. Deze nauwkeurigheid is vaak genoeg om voor het planologisch proces de juiste afwegingen te kunnen maken. Doordat deze gegevens gekarteerd worden, valt meteen op waar clusters met bepaalde eigenschappen zich bevinden. Deze constateringen zijn handig voor de bepaling van de plansystematiek en de maatvoeringsmatrixen. Tevens zorgt het voor een gedegen toetsingskader van de bestaande situatie en dat is van belang voor de houdbaarheid van de beheersverordening.

2.2.3 Inventarisatiekaarten

De resultaten en conclusies van deze GIS inventarisatie zijn verbeeld in drie afzonderlijke kaarten. Het betreft:

- een analysekaart met vigerende bestemmingen, BAG gegevens en opmerkingen uit de inventarisatie (vergezeld van een lijst met discrepanties);
- een inventarisatiekaart met toegedachte toekomstige bestemmingen. Deze kaart vormt uiteindelijk de aanzet tot de bij de verordening behorende verbeelding;
- een kaart met de goot- en bouwhoogtes van de momenteel aanwezige bebouwing.



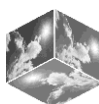


Deze kaarten vormen de basis en het uitgangspunt voor de beheersverordening. De analysekaart met vigerende bestemmingen en BAG gegevens is als bijlage 1 opgenomen. De lijst met BAG-discrepanties is als bijlage 2 bijgevoegd. De inventarisatiekaart is bijlage 3 opgenomen bij de toelichting van deze beheersverordening en de kaart met vigerende goot- en bouwhoogtes tenslotte als bijlage 4.

Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouw mogelijkheden en beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele situatie alsmede (deels) het planologische regime is de bestaande situatie vastgelegd in onderhavige beheersverordening.

2.3 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur van het besluitgebied wordt gekenmerkt door een in diverse 'blokken' opgedeeld gebied. Deze blokken betreffen de gefaseerd gereed gekomen woonwijken, welke in de meeste gevallen van elkaar worden gescheiden door de interne hoofdontsluitingswegen of door de in Papendrecht aanwezige grotere groengebieden en parken. De verkavelingsrichting van de oudste wijken volgt nog grotendeels de kavelrichting van de voorheen aanwezige agrarische percelen. De woningen en wegen liggen ofwel parallel aan ofwel haaks op de agrarische verkaveling. De meer recente woonwijken laten deze rastervormige verkaveling in de meeste gevallen echter los en kennen een meer organische opbouw. In de nog deels in aanbouw zijnde wijk Oostpolder is evenwel de agrarische kavelrichting weer als uitgangspunt genomen.





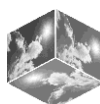
impressie besluitgebied

Ondanks dat vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente is volgebouwd, heeft Papendrecht toch een dorps karakter weten te behouden. Het feit dat de woonbebouwing met name bestaat uit grondgebonden woningen in een groene omgeving draagt hieraan bij. Hogere en massaal aandoende gebouwen zijn sporadisch aanwezig. De ruimtelijke vormgeving van de aanwezige woningen is verre van uniform. Er is een veelheid aan architectonische en stedenbouwkundige stromingen herkenbaar in de woonwijken. Wel bestaat binnen één woonwijk vaak een stedenbouwkundige eenheid.

De hoofdinfra- en groenstructuur vormen de dragers van de woonwijken en wordt vaak begeleid door de van oudsher in het laag gelegen Papendrecht aanwezige watergangen. Daarnaast zijn ook de oorspronkelijk dijklinten nog grotendeels herkenbaar in de ruimtelijke structuur van het dorp.

2.4 Functionele structuur

Logischerwijs vormt de woonfunctie de overheersende functie binnen het besluitgebied. Dit betekent niet dat de binnen het besluitgebied vallende delen van Papendrecht alleen woongebieden zijn met de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen. Ook diverse andere functies komen binnen het besluitgebied voor, zoals bedrijven, maatschappelijke functies, horeca, detailhandel, dienstverlening, sport en recreatie. Deze functies liggen enerzijds gespreid over de woonkern en zijn anderzijds in geclusterde vorm aanwezig. Het betreft in de meeste gevallen kleinschalige, bij de woonfunctie aansluitende activiteiten, welke al jaren aanwezig zijn. Ook hier zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien, waardoor deze gronden deel uit kunnen maken van de beheersverordening. De grotere werk- en winkelgebieden vallen buiten het besluitgebied, evenals het binnen de gemeente nog resterende landelijke gebied.





één van de groengebieden in het woongebied

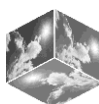
2.5 Juridisch-planologische situatie

2.5.1 Inleiding

Het begrip ‘bestaand gebruik’ kan op twee manieren worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Naast de functionele en ruimtelijke situatie kan dus ook de planologisch c.q. juridische situatie op basis van vigerende bestemmingsplannen als bestaand worden aangemerkt.

Eerder is al aangegeven dat gekozen is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande feitelijke gebruik. Voor het grootste deel van het besluitgebied zal dit tevens neerkomen op het vastleggen van het vigerende planologische gebruik. In de woongebieden verandert wat betreft het gebruik immers niet veel in pakweg tien jaar tijd. Dit laatste zal ook gelden voor de meer gemengde gebieden en ter plaatse van de oude dijklinten. Voor een aantal situaties wordt het bestaande gebruik specifiek vastgelegd. Dit gebeurt aan de hand van een als bijlage bij de regels opgenomen lijst met een koppeling naar de betreffende locaties op de verbeelding.

Voor sommige locaties wijkt het bestaande feitelijke gebruik (aanzienlijk) af van het gebruik zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is geregeld. Hierop wordt in paragraaf 2.5.2 nader ingegaan. Ook kan sprake zijn van leegstand, waardoor in het geheel geen bestaand feitelijke gebruik aanwijsbaar is. In dergelijke gevallen staat men voor de keuze de gronden in de beheersverordening te bestemmen conform het laatst voorkomende feitelijke gebruik dan wel het vigerende planologische gebruik. Indien een andere bestemming gewenst is, zal dit via een separate procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) dienen te gebeuren en is het opnemen van de betreffende locatie in deze beheersverordening niet mogelijk.

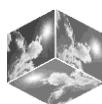


2.5.2 *Afwijkende bestemmingen en leegstand*

Met betrekking tot de locaties waarbij uit de inventarisatie is gebleken dat het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik niet mogelijk of wenselijk is, is per geval een keuze gemaakt. Voor elk van deze locaties is vastgelegd wat het (laatste) feitelijke gebruik en het vigerende planologische gebruik is. Vervolgens is per geval een keuze gemaakt voor de bestemming die zal worden toegekend in het kader van deze beheersverordening.

In al deze gevallen geldt dat steeds nadrukkelijk een afweging is gemaakt tussen het vastleggen van het gebruik in ruime dan wel in enge zin. Het toekennen van een ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming wordt gedaan in de volgende situaties:

1. er is een vrijstelling, ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning verleend: de feitelijk aanwezige functie wijkt legaal af van de vigerende bestemming. In de beheersverordening wordt derhalve het feitelijke gebruik (c.q. het gebruik overeenkomstig het voorafgaande planologische regime) overgenomen en wordt aan het betreffende gebied de daarbij meest toepasselijke bestemming gegeven;
2. fouten in het vigerende bestemmingsplan: enkele binnen het besluitgebied aanwezige percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan abusievelijk een verkeerde bestemming gekregen. In deze beheersverordening worden deze situaties gecorrigeerd. Daarbij wordt in het overzicht bewijs aangevoerd waaruit blijkt dat inderdaad sprake is van een onjuiste vigerende bestemming en dat de nu toe te kennen bestemming legaal en conform het feitelijke bestaande gebruik is;
3. overig niet corresponderend gebruik: op een aantal locaties in de beheersverordening wordt een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming toegekend, zonder dat sprake is van een verleende vrijstelling/ontheffing of van fouten in het vigerende plan. De reden dat dit gedaan wordt verschilt per geval, maar overwegend is sprake van reeds lang bestaand feitelijke gebruik, dat weliswaar afwijkt van het planologisch toegestane gebruik, maar wel beter aansluit bij de omgeving. Concreet wordt elk van deze situaties beoordeeld aan de hand van de onderstaande 4 punten. Wanneer daaraan wordt voldaan, wordt het toekennen van een afwijkende bestemming aanvaardbaar of zelfs wenselijk geacht:
 - a. het feitelijke bestaande gebruik moet mogelijk zijn op basis van de toe te kennen bestemming;
 - b. het feitelijke bestaande gebruik dient al geruime tijd aanwezig te zijn;
 - c. de nieuwe bestemming dient planologisch aanvaardbaar te zijn op de betreffende locatie;
 - d. er is gedurende de periode van het afwijkende gebruik geen klacht of verzoek tot handhaving ingediend met betrekking tot de betreffende locatie en handhavend optreden is ook niet wenselijk;



4. leegstand: in het geval van leegstand wordt consequent het vigerende planologische gebruik overgenomen. Dit kan afwijken van het laatste bekende gebruik, maar zal in de meeste gevallen daaraan gelijk zijn. Een verdere argumentatie is daarbij niet vereist, aangezien het bestaande planologische gebruik opnieuw wordt vastgelegd.

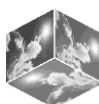
2.5.3 Aansluiting bij SVBP2008

De gemeente Papendrecht heeft voor de woongebieden op 20 september 2012 een Nota van uitgangspunten in vastgesteld. Deze is opgesteld om als bestaand beleid te gelden en dient als basis voor de regeling voor de woonbestemming in deze beheersverordening. De gemeente beschikt niet over een handboek met standaard regels voor ruimtelijke plannen. Daarom is gekozen om de inhoud van de overige bestemmingen aan te laten sluiten bij de vigerende bestemmingsplannen en bij de SVBP2008. Er is bewust gekozen voor een gedetailleerde beheersverordening. Alhoewel voor het instrument beheersverordening feitelijk geen strikt voorgeschreven richtlijnen gelden zoals dat bij bestemmingsplannen wel het geval is, zal met het oog op eenduidigheid en herkenbaarheid toch bij de systematiek van de SVBP2008 worden aangesloten. Voor het gebied als geheel is één samenhangende regeling opgesteld voor de bestemmingen, waardoor niet langer sprake is van verschillende regelingen binnen het gemeentelijke grondgebied. In de huidige situatie, met een veelheid aan bestemmingsplannen (en dus regelingen) is geen sprake van eenduidigheid, in de beheersverordening is dat wel het geval.

Aangezien de meeste vigerende bestemmingsplannen (logischerwijs) niet aan de hand van de SVBP2008 zijn opgesteld, komt de naamgeving van de bestemmingen zoals gebruikt in het vigerende bestemmingsplan niet in alle gevallen overeen met de naamgeving van de bestemmingen in deze beheersverordening. De naamgeving van deze bestemmingen wordt in lijn gebracht met de SVBP2008. Inhoudelijk zijn de vigerende bestemmingsplannen maatgevend, voor zover het feitelijke gebruik gelijk is aan het vigerende planologische gebruik. Voor de woonbestemming geldt daarnaast dat deze inhoudelijk wordt opgezet op basis van de Nota van uitgangspunten voor het woongebied.

In de meeste gevallen kan een vigerende bestemming integraal worden omgezet naar een nieuwe bestemming. In een aantal situaties is dit niet mogelijk, zoals bij vigerende bestemmingen waarbij twee doeleinden worden genoemd. In de beheersverordening wordt slechts één hoofdbestemming per locatie toegekend, ondergeschikt gebruik wordt zo mogelijk met een aanduiding geregeld. Per locatie is een afweging gemaakt welke van de twee oorspronkelijke bestemmingen feitelijk de hoofdbestemming vormt en of het nodig is een aanduiding op te nemen voor de overige ter plaatse aanwezige (ondergeschikte) functies.

Behalve deze gevallen kan het ook voorkomen dat een vigerende bestemming wordt gesplitst in twee of meerdere bestemmingen of juist dat een aantal bestemmingen tot één bestemming wordt samengevoegd. Dit om de nieuwe regeling in lijn te brengen met de SVBP2008. Er is geen sprake van een verruimde regeling.

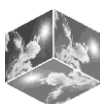


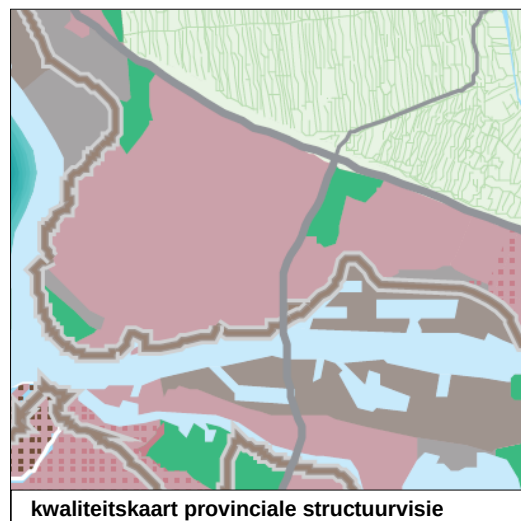
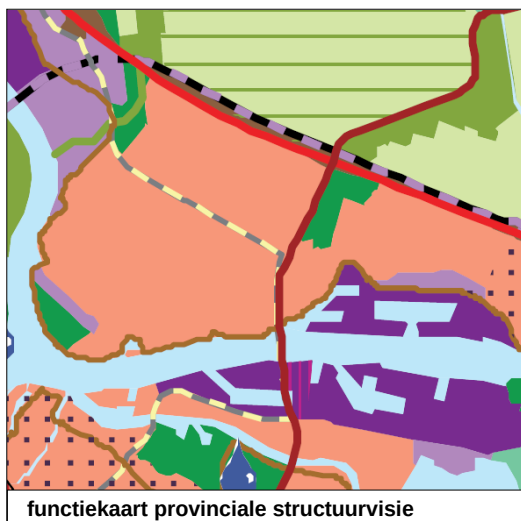
2.5.4 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

In verschillende van de vigerende bestemmingsplannen zijn ook dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen opgenomen (vaak anders genoemd), alsmede een groot aantal andere aanduidingen (functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen). Voor al deze gevallen geldt dat wordt aangesloten bij de systematiek van de SVBP2008 en het gestelde in de Nota van uitgangspunten woongebieden. Hierdoor ontstaan verschillen in de benamingen van de aanduidingen in vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen. Inhoudelijk treden echter weinig tot geen wijzigingen op in de vigerende regeling. De bestaande bouwhoogtes en bebouwingstypen worden opnieuw vastgelegd, evenals het bestaande gebruik. Waar nodig, worden in de afgelopen jaren ontstane nieuwe functies voorzien van een nieuwe aanduiding, om zo de bestaande situatie nader vast te leggen.

2.5.5 Tot slot

Ondanks dat de planologische regeling zoals opgenomen in de beheersverordening op een aantal punten afwijkt van de regeling uit het vigerende bestemmingsplan voor het woongebied, is sprake van een conserverende regeling. De punten waarop de nieuwe regeling afwijkt van de oude, zijn in de voorgaande paragrafen beargumenteerd. De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarmee kan worden geconcludeerd dat de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd, met in achtneming van een afstemming van de regeling op actuele wetgeving en inzichten en op de gemeentelijke voorkeuren.





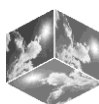
3 Beleidskader

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Deze beheersverordening richt zich primair op het vastleggen van de bestaande situatie. Het nationale ruimtelijke beleid is met name verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de juridische vertaling daarvan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit beleid is overwegend van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en daardoor slechts zeer beperkt dan wel niet relevant in de onderhavige situatie.

Het ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland is vervat in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte en verbeeld op de functiekaart en de kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste verdeling van ruimtelijke functies weer. Het gaat hierbij om functies die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De kwaliteitskaart geeft weer waar welke kwaliteit wenselijk is. Op de kaart zijn bestaande en gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Op beide kaarten is ten aanzien van het besluitgebied feitelijk de bestaande situatie bestendigd. Ook de beheersverordening gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie in het besluitgebied en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is binnen de regeling van de beheersverordening ruimte aanwezig voor het verder doorvertalen van de in de provinciale doelstellingen opgenomen kwaliteitsverbetering voor het stads- en dorpsgebied.

Gelet op het voorgaande wordt op het Rijks- en provinciale beleid in het kader van deze beheersverordening niet nader ingegaan. Het gemeentelijke beleid en in mindere mate het regionale beleid (Drechtsteden) zijn richtinggevend.



3.2 Regionaal beleid

3.2.1 *Op één kompas varen - Regionaal Mobiliteitsplan 2011-2016*

De Drechtsteden willen met dit gezamenlijke plan aankoersen op een bereikbare en leefbare regio voor de periode 2011-2016. De regio is het schaalniveau waarop veel mobiliteitsvraagstukken zich manifesteren. Daarbij is beleid geformuleerd voor het gemotoriseerde verkeer, het langzaam verkeer (met name de fiets) en het openbaar vervoer. Dit zijn de thema's waar het in de regio om draait.

Het centrale doel is *'het realiseren van een goede balans tussen bereikbaarheid en leefbaarheid.'* Dit doel wordt vertaald naar thematische doelstellingen op het gebied van de fiets, het openbaar vervoer, het hoofdwegennet auto, de verkeersveiligheid en mobiliteitsmanagement.

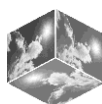
Voor Papendrecht geldt dat ten aanzien van het fietsbeleid een fietssnelweg tussen Sliedrecht en Papendrecht wordt nagestreefd. Voor wat betreft het openbaar vervoer is de MerwedeLingelijn voor inwoners van Sliedrecht en Papendrecht een goed vervoersalternatief over het spoor. Het zwaartepunt van het waterbussysteem ligt in de driehoek Zwijndrecht - Dordrecht - Papendrecht. Ten aanzien van het gemotoriseerd verkeer wordt een betere aansluiting van de N3 op de A15 nagestreefd. Hiervoor is inmiddels vergaande planvorming in voorbereiding.

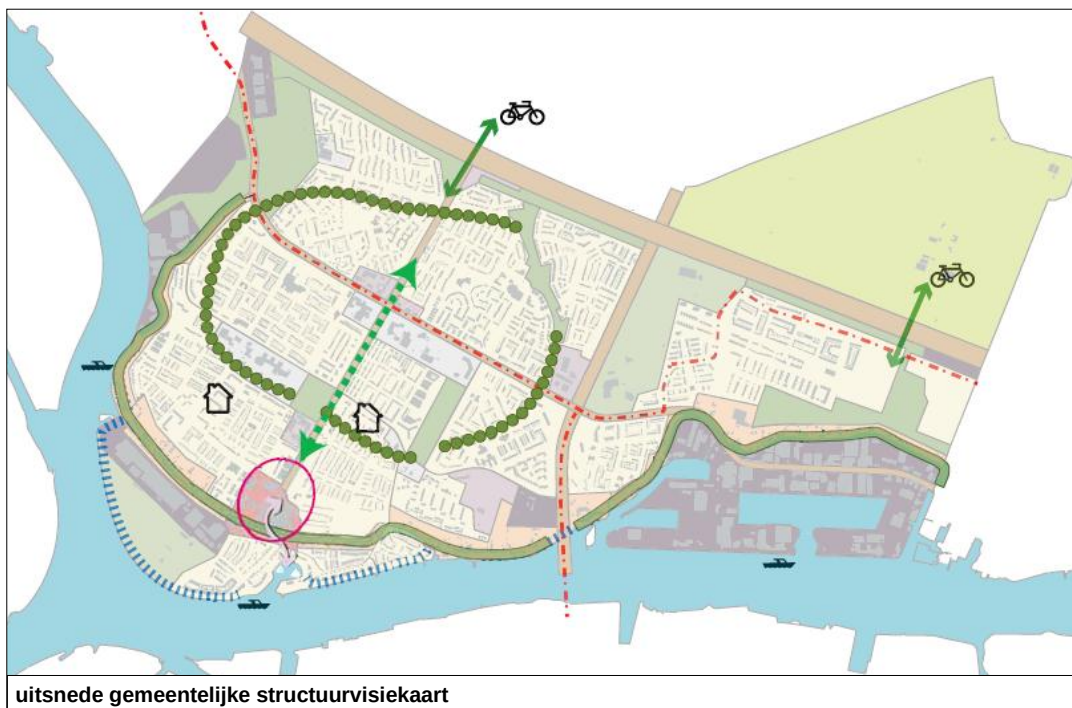
Voor de beheersverordening zijn ten aanzien van het beleid uit het mobiliteitsplan met name de plannen voor het fietsverkeer en het verbeteren van de verkeersveiligheid relevant. De regeling in de beheersverordening verzet zich hier niet tegen.

3.2.2 *Spetterend wonen in de Drechtsteden, woonvisie 2010-2020*

In deze gezamenlijke woonvisie voor de Drechtsteden ligt de nadruk op kwaliteit. De regio Drechtsteden heeft een matige woningvoorraad vergeleken met andere regio's en wordt doorsneden met zware infrastructuur. Ook maakt de omgeving een verrommelde indruk door veel verouderde bedrijfsterreinen. Het beleidsterrein wonen levert een bijdrage aan het verhogen van de kwaliteit en het verbeteren van het vestigingsklimaat, naar de aanpak op andere beleidsterreinen zoals onderwijs, cultuur, sport en economie. De Drechtsteden zetten daarom in op aantrekkelijke woonmilieus in een levendige stedelijke omgeving, in een rustige en groene omgeving en langs de vele oevers.

Gezien de matige kwaliteit van de bestaande woningvoorraad ligt de nadruk van het bouwprogramma op duurdere woningen. In de Woonvisie wordt een aantal sleutelprojecten benoemd, maar deze liggen allemaal buiten Papendrecht. Voor zover in Papendrecht sprake is van nieuwe woningbouwprojecten, zijn deze buiten de beheersverordening gelaten, omdat hierin geen ontwikkelingslocaties mogen zitten. Dit betreft bijvoorbeeld het Land van Matena.





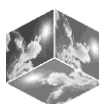
3.3 Gemeentelijk beleid

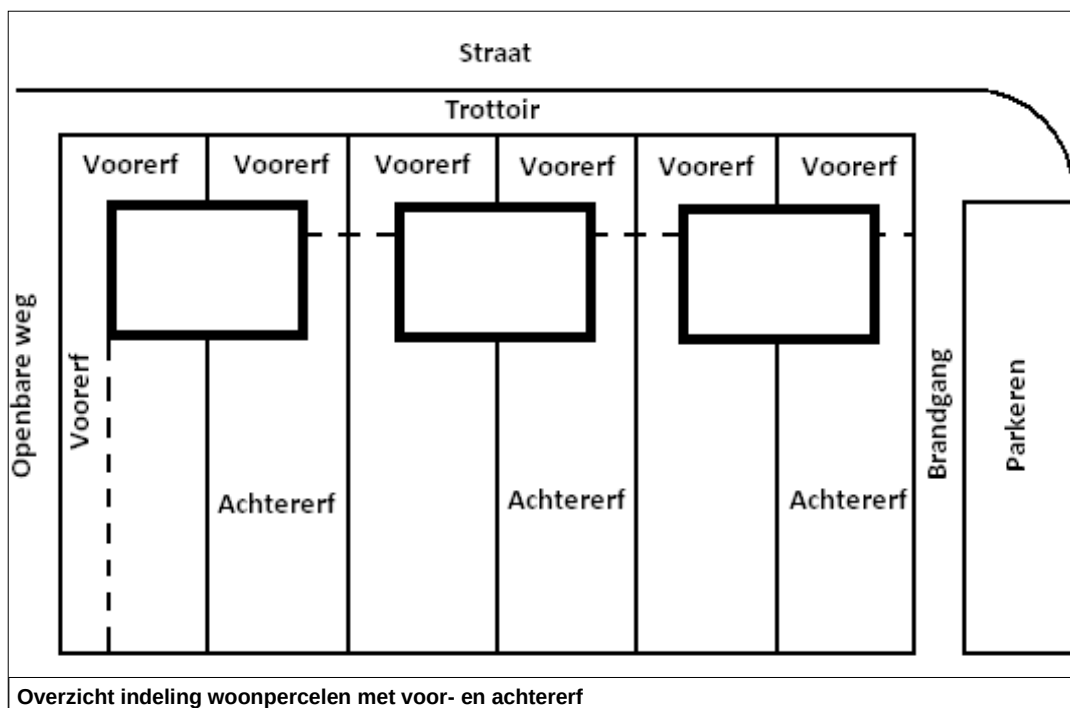
3.3.1 Structuurvisie Papendrecht 2020

In de gemeentelijke Structuurvisie Papendrecht 2020, Een venster naar de toekomst staat de doelstelling de kwaliteit van leven behouden en versterken centraal. Om goed te kunnen wonen, leven, werken en recreëren in Papendrecht is een optimaal en efficiënt ruimtegebruik van alle gebieden en onderdelen van de gemeente noodzakelijk. Behoud en versterking van de eigenheid van de gemeente is daarbij het vertrekpunt.

Op de bij de gemeentelijke structuurvisie horende structuurvisiekaart is het besluitgebied voor het grootste gedeelte aangeduid als Woonmilieus. Het beleid in deze gebieden is gericht op het voorzien in voldoende woningen voor de aanwezige huishoudens. Ondanks dat voor de toekomst een bevolkingskrimp wordt verwacht, zal het aantal huishoudens blijven stijgen door de toename van het aantal éénpersoonshuishoudens. Hier zijn woningen voor nodig, aangepast aan de doelgroepen.

Op het besluitgebied zijn verder nog aanduidingen van toepassing voor maatschappelijke voorzieningen, stedelijke groen, sportparken, bedrijventerreinen, gemengd gebied, dijklint en hoofdwegenontsluiting. Deze functies liggen in clusters verspreid over het besluitgebied en zijn overwegend complementair aan de woonfunctie.



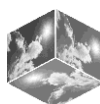


De regeling in de beheersverordening legt primair de bestaande situatie vast. Binnen de kaders van de verordening zijn ruimtelijke ontwikkelingen niet toegestaan. Dit betekent echter niet dat de doelstellingen uit de structuurvisie niet kunnen worden verwezenlijkt. De beheersverordening biedt voldoende ruimte om het beleid binnen de gestelde kaders grotendeels te kunnen doorvertalen naar de praktijk. Alleen indien sprake zal zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zal dit via separate planvorming dienen te geschieden.

3.3.2 Nota van Uitgangspunten Woongebieden

De gemeenteraad heeft op 20 september 2012 de Nota van Uitgangspunten voor de woongebieden van Papenrecht vastgesteld. In deze nota, welke wordt aangemerkt als bestaand beleid, zijn uitgangspunten geformuleerd ten behoeve van een meer samenhangende visie op de toekomstige verruiming van de woningen en de situering en bouw van erfbebouwing. Op dit moment is in de diverse vigerende bestemmingsplan een veelheid aan regelingen opgenomen voor deze bouw mogelijkheden. De uitgangspunten zijn vertaald naar een generiek regeling, welke voortaan in alle ruimtelijke plannen zal worden gebruikt.

Ook in de onderhavige beheersverordening zijn de in de Nota van Uitgangspunten opgenomen regelingen verwerkt in primair de woonbestemming en voor zover relevant eveneens in de overige bestemmingen.



4 Sectorale Aspecten

4.1 Milieuhygiëne

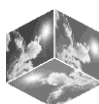
Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal van deze beleidsterreinen. Gelet op het beheersmatige karakter van deze beheersverordening wordt niet bij alle aspecten even uitgebreid stilgestaan. Aspecten zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en geurhinder worden niet behandeld. Dit betreft aspecten die alleen relevant zijn in het kader van nieuwe ontwikkelingen. In onderhavig geval is daarvan geen sprake.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het besluitgebied zijn diverse bedrijven en instellingen aanwezig welke een zonering conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering kennen. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden.

De binnen het besluitgebied bestaande en mogelijk toelaatbare (vergelijkbare) bedrijven en instellingen zijn in een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in een bijlage bij de regels, waarbij per inrichting de bijbehorende milieucategorie is aangegeven. Het betreft met name inrichtingen in de categorie 1 en 2, welke goed inpasbaar zijn in een woonomgeving en zeker in een gemengd gebied zoals het centrum. Binnen het besluitgebied zijn ook enkele inrichtingen uit categorie 3.1 gelegen. Categorie 3.1 inrichtingen passen normaal gesproken niet binnen een overwegend woongebied, maar vaak nog wel binnen een gemengd gebied, waar wonen en andere functies afwisselend aanwezig zijn. Voor zover deze bestaande categorie 3.1 inrichtingen vanuit het verleden op een legale wijze tot stand zijn gekomen, blijven de aanwezige rechten gehandhaafd en worden de bestaande functies gerespecteerd en in deze beheersverordening vastgelegd in hun huidige omvang en aard.



Van het inpassen van nieuwe inrichtingen in categorie 3.1 (of hoger) is gezien het beheersaspect van deze beheersverordening geen sprake. Nieuwe categorie 1 en 2 inrichtingen zijn mogelijk mits de vigerende bestemming daarvoor de ruimte biedt.

Met betrekking tot de aanwezige bedrijven en instellingen wordt in de huidige situatie geen (grootschalige) overlast ervaren. Gelet op de aard en omvang van de functies zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets

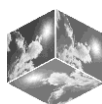
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de voor de waterhuishouding van belang zijnde invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

4.3.2 Waterschapsbeleid

Het besluitgebied valt onder het beheer van waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap, te weten waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. Het waterschapsbeleid is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken.

Papendrecht is gelegen in het deelgebied Alblasserwaard. Dit gebied vormt de zuidelijke uitloper van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. De bodem bestaat uit klei op veen. Het gebied is gevoelig voor bodemdaling waardoor het maaiveld relatief laag ligt. Dit kan op de langere termijn gevolgen hebben voor de huidige gebruiksfuncties in het gebied, waaronder de woonwijken. Typerend voor het gebied zijn de boezemsystemen waarvan het waterpeil hoger ligt dan in de polders.

De basis voor het peilbeheer wordt gelegd in peilbesluiten. Nieuwe peilen worden met behulp van het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) bepaald. Ook voor de Alblasserwaard is een GGOR opgesteld. In het peilbesluit dat nu wordt opgesteld voor de Alblasserwaard zullen de huidige gebruiksfuncties zoveel mogelijk worden gefaciliteerd. Wat verder voorop staat is het waarborgen van de veiligheid van het binnen de dijkkring gelegen besluitgebied. Het voorkomen van overstromingen is daarbij de belangrijkste taak.



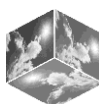


In het Waterbeheerplan is op de leggerkaart te zien dat binnen het besluitgebied een aantal watergangen aanwezig is. Daarvan is een aantal aangeduid als A-watergang. Deze A-watergangen worden in de beheersverordening opgenomen onder de bestemming Water en voorzien van een beschermende regeling.

4.3.3 Waterplan Papendrecht

In samenwerking met het waterschap Rivierenland heeft de gemeente Papendrecht in 2006 het Waterplan Papendrecht - Papendrecht met recht waterecht opgesteld. Het hierin geformuleerde beleid is specifiek toegespitst op Papendrecht, dit in tegenstelling tot het Waterbeheerplan van het waterschap zelf. Het doel van het waterplan Papendrecht is het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is. Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het oppervlaktewater en grondwater in het stedelijke gebied van de gemeente Papendrecht.

Het maatregelenpakket van het waterplan omvat in totaal 53 maatregelen die in de planperiode 2007-2015 worden uitgevoerd. Het nemen van maatregelen hoeft echter niet altijd te betekenen dat er gegraven of gebouwd wordt. Soms ligt de oplossing van een knelpunt in aanpassing van het beheer, onderhoud of de organisatie. Gelet hierop is het binnen de kaders van de beheersverordening mogelijk bepaalde maatregelen door te voeren, zolang het geen ruimtelijke ontwikkelingen met zich meebrengt.



4.3.4 Waterhuishoudkundige situatie

Naast de genoemde watergangen, welke dienen voor afwatering van de binnen het besluitgebied aanwezige gronden, zijn geen andere grotere wateroppervlakten binnen het besluitgebied aanwezig. De Merwede en de Noord (in beheer bij Rijkswaterstaat en onderdeel van het Hoofdvaarwegennet) reiken niet tot binnen het besluitgebied, dit geldt wel voor de bij de rivieren behorende waterkeringen en de daaraan verbonden beschermingszone. Deze beschermingszone wordt in het bestemmingsplan opgenomen en van een regeling voorzien.

Bij de omgang met het afstromende hemelwater wordt gestreefd naar het scheiden van het hemelwater en het vuile rioolwater. Binnen de diverse in deze beheersverordening onderscheiden bestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarmee biedt de beheersverordening voldoende mogelijkheden om het waterschapsbeleid in de praktijk tot uitvoering te kunnen brengen binnen de geschepte planologische kaders. Aangezien de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is geen sprake van mogelijke negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen het besluitgebied.

4.3.4 Wateradvies

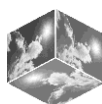
Deze beheersverordening wordt voorgelegd aan het waterschap Rivierenland, waarna eventuele reacties van het waterschap in de beheersverordening worden verwerkt.

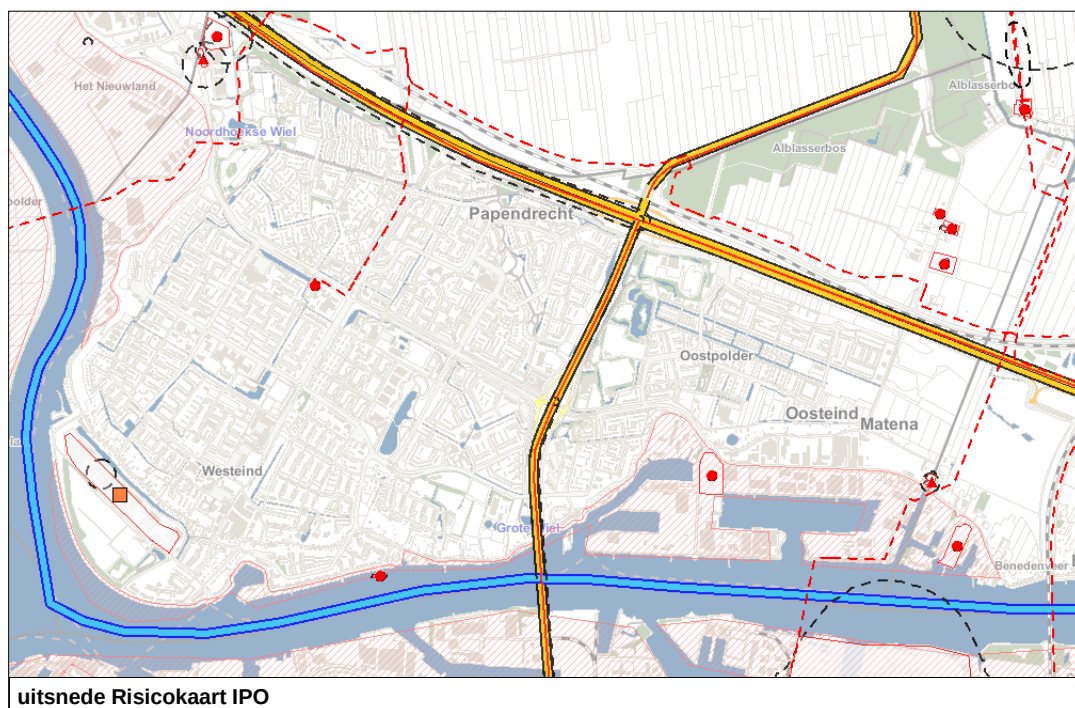
4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de invloedsgebieden van de in het besluitgebied aanwezige of daartoe reikende risicobronnen geen groepen verminderd zelfredzame personen verblijven, dan wel dat dit het streven is. Daarbij wordt als uitgangspunt genomen dat de zone waar geen groepen verminderd zelfredzame personen verblijven beperkt is tot de effectafstand voor 100% letaliteit. Binnen de veiligheidszones plaatsgebonden risico mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt het RO-aandachtsgebied groepsrisico. Door middel van de beheersverordening worden geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd binnen de genoemde veiligheidszones en vinden in het geheel geen relevante ruimtelijke ontwikkelingen plaats.



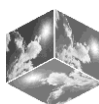


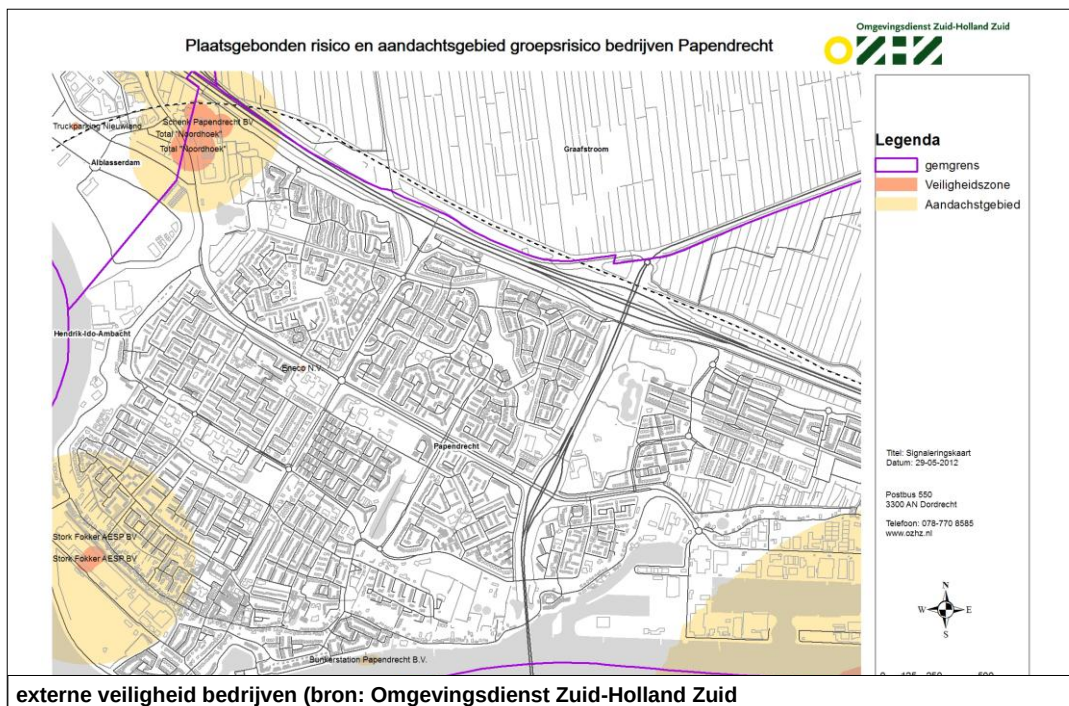
De vastgestelde groepsrisico's worden in de onderstaande subparagrafen beperkt verantwoord. Hiertoe is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, hetgeen in de toelichting is verwerkt.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van de beheersverordening, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In en rond het besluitgebied zijn wel enkele risicovolle inrichtingen aanwezig, de Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Aan de Burgemeester Keijzerweg 1 ligt een gasdrukregel- en meetstation van Eneco. De risicocontour van deze installatie (15 meter) reikt niet tot gevoelige functies en/of bestemmingen in de omgeving. Aan de Burgemeester Keijzerweg 6 vindt opslag van gevaarlijke stoffen (bestrijdingsmiddelen) plaats. Ook de risicocontour van de installatie reikt niet tot gevoelige functies in de nabijheid.

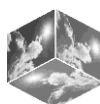
Binnen het besluitgebied komt één tankstation voor waar tevens verkoop van lpg plaats vindt. Het betreft het tankstation aan de Burgemeester Keijzerweg 2 met een lpg-vulpunt, lpg-afleveringsinstallatie en lpg-reservoir. Voor deze inrichting wordt uitgegaan van de bestaande situatie met bijbehorende risicoafstanden. Op de Risicokaart staat voor het vulpunt een risicocontour van 110 meter aangegeven. Voor een bestaande situatie met een doorzet tot 500 m³ lpg (zoals in onderhavig geval) mag echter worden uitgegaan van een Persoonsgebonden Risicocontour PR10⁻⁶ van 25 meter, als gevolg van de inzet van extra veiligheidsmaatregelen (brandwerende coating op tankauto etc.). De risicocontouren van de afleverinstallatie (15 meter) en de tank (25 meter) staan wel correct op de Risicokaart.





Ondanks dat sprake is van een bestaande situatie waarin geen wijzigingen plaatsvinden, is bij het nemen van besluiten op grond van de Wro is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een beheersverordening. Ook de bestuursrechter interpreteert het Bevi in deze zin. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van het lpg-tankstation zijn echter geen kwetsbare objecten gelegen. Nieuwe Bevi-inrichtingen zullen op het bedrijventerrein niet worden toegestaan, waardoor deze situatie voorts niet wijzigt.

Op de risicokaart en op de op bovenstaande afbeelding van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHJ) is verder te zien dat ten zuidwesten van het besluitgebied zich het terrein van Stork Fokker AESP B.V. bevindt. Dit betreft een bedrijf dat opgenomen is in de lijst Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Hier is een zwavelzuurbad/chroomzuurbad aanwezig. De hieraan verbonden risicoafstand voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) bedraagt 71 meter. Deze contour reikt niet tot binnen het besluitgebied. Aangezien ook de veiligheidszones van andere bedrijven in Papendrecht niet over kwetsbare bebouwing reikt, wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Wel reikt het aandachtsgebied groepsrisico van Stork Fokker AESP B.V. over kwetsbare bebouwing. Uit het Veiligheidsrapport van dit Bevi-/BRZO-bedrijf blijkt echter dat dit groepsrisico onder de 0,1 maal de oriënterende waarde (OW) blijft.

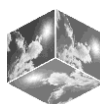


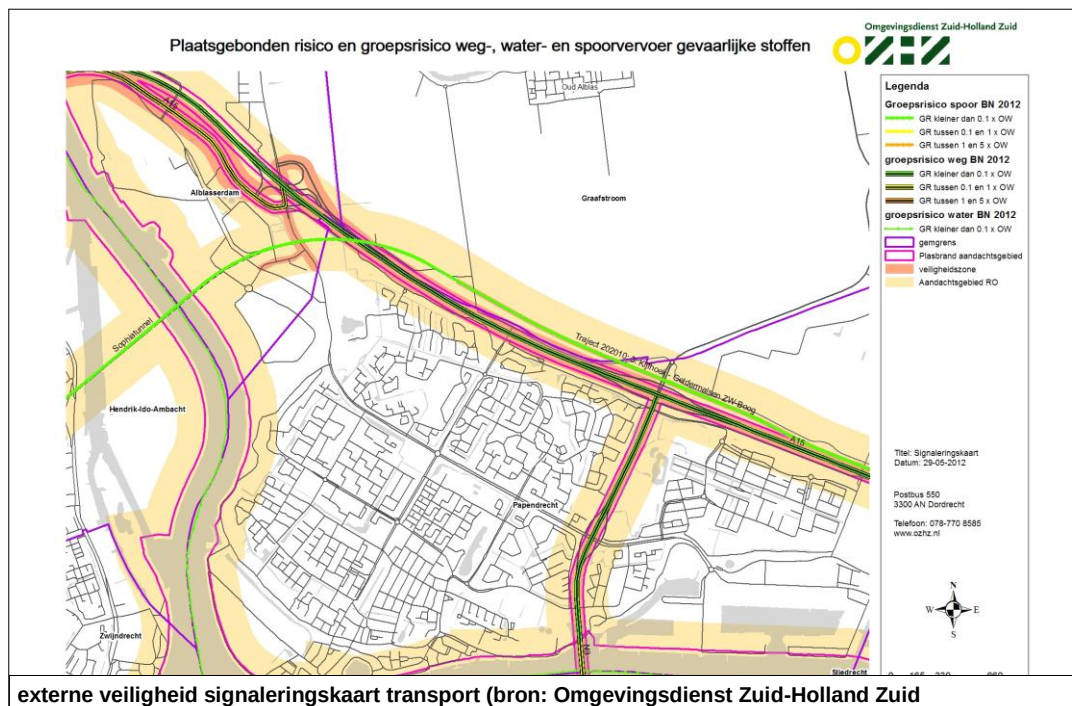
Op grond van artikel 19 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet op 1 januari 2016 voorzien zijn in een planologische regeling in een bestemmingsplan waarin – voor zover hier van toepassing- de hoge druk gastransportleiding wordt geregeld overeenkomstig de bepalingen van het Bevb. Het gaat hierbij met name om het bepaalde in artikel 14 over de wijze waarop de leiding wordt geregeld. Aan de bepalingen ingevolge het Bevb over de grens- en richtwaarden en het toelaten van kwetsbare objecten wordt immers al voldaan omdat nieuwe kwetsbare objecten niet worden toegelaten. Overigens gelden deze bepalingen strikt formeel ook niet voor de vaststelling van een beheersverordening (die immers niet als zodanig wordt benoemd), maar aangenomen mag worden dat ook bij een beheersverordening hieraan voldoen moet worden. Omdat de beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkelingen toelaat, wordt daar snel aan voldaan. Artikel 14 Bevb houdt in dat de ligging van de leiding wordt aangegeven alsmede de daarbij behorende belemmeringsstrook. Er mogen geen nieuwe bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken binnen die belemmeringsstrook toestaan en er moet een vergunningstelsel voor het verrichten van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op integriteit en werking van de leiding, worden opgenomen. In afwijkingsbepalingen moeten voorwaarden worden opgenomen over onder andere de veiligheid van de leiding.

In de beheersverordening, dat ingevolge de Wro een volwaardig alternatief vormt voor het bestemmingsplan als het gaat om het voorzien in een planologische regime met toetsingskader voor bouwen en gebruik, kunnen deze zaken even goed worden geregeld als in een bestemmingsplan. Deze zijn in onderhavige beheersverordening dan ook geregeld. Daarmee is in materiële zin voldaan aan het bepaalde in het Bevb en bestaat geen noodzaak meer voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor de leiding.

4.4.4 Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Aan de noordzijde van het besluitgebied zijn de A15 en de Betuwespoorlijn gelegen en door het besluitgebied loopt daarnaast de rijksweg N3. Over deze (spoor)wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A15 en de N3 (beide in beheer bij Rijkswaterstaat) zijn plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} opgenomen van respectievelijk 49 en 21 meter. Binnen deze contouren zijn, uitgezonderd de woonwagenlocatie aan de Amberdreef, langs de N3, geen gevoelige functies aanwezig. De A15 en N3 zijn geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. Voor deze wegen en de Betuwespoorlijn geldt een groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde (OW), zoals tevens te zien is op de afbeelding op de volgende pagina. Aangezien in het kader van de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Er zijn dan ook geen knelpunten voor het plaatsgebonden en het groepsrisico voor deze wegen.





Verder komen in (de nabijheid van) het besluitgebied geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Vaarweg de Noord is ingedeeld in de CEMT-klasse VIc en opgenomen in het Basisnet met de categorie zwart.

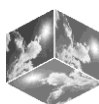
4.5 Overige zoneringen

4.5.1 Belemmeringenstroken

Voor de aardgasleidingen in het besluitgebied is planologische bescherming vereist. Hiervoor wordt een belemmeringenstrook opgenomen van 4 meter aan weerszijde van het hart van de leiding. Ook de aanwezige hoogspanningsleidingen (zowel boven- als ondergronds) beschikken over een belemmeringenstrook. Deze varieert in breedte van 3 meter aan weerszijde van het hart van de ondergrondse leiding tot een totale breedte van 55 tot 76 meter voor de diverse bovengrondse hoogspanningsleidingen. De belemmeringenstroken betreffen een bebouwingsvrije zone.

4.5.2 Geluidzone

Aan de zuidoostzijde (Oostpolder) en de westzijde reikt de geluidzone van de rondom de gemeente gelegen bedrijventerreinen tot binnen de grenzen van het besluitgebied. Binnen deze geluidzone mag geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij ingevolge de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde. Aangezien de beheersverordening niet uitgaat van het oprijten van nieuwe bebouwing, levert deze zonering geen belemmeringen op.



4.6 Flora en fauna

4.6.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de wijdere omgeving van het besluitgebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Op iets minder dan twee kilometer in zuidelijke richting ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch', op circa vijf kilometer in noordelijke richting 'Donkse Laagten' en op ongeveer drie en een halve kilometer richting het noordwesten 'Boezems Kinderdijk'. Daarnaast komen in en rond het besluitgebied verschillende gebieden voor die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen het besluitgebied betreft het het park het Noordhoekse Wiel en de daaraan gekoppelde gebieden, in de uiterste noordwestpunt van het besluitgebied. Aangezien in de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent deze geen nadelige invloed uit op deze gebieden. De huidige situatie wordt opnieuw vastgelegd.

4.6.2 Soortenbescherming

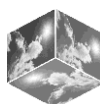
Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

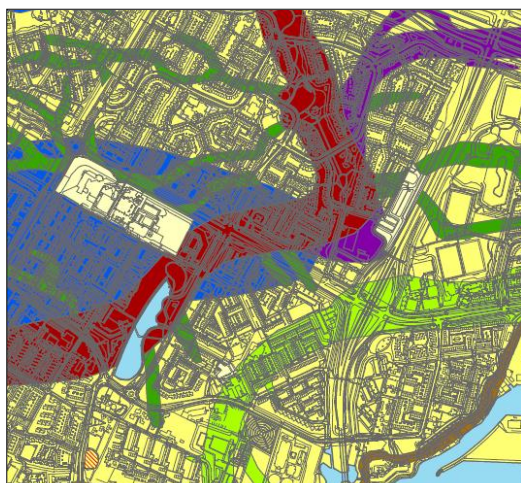
De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een uitermate beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden hierdoor niet mogelijk gemaakt, zodat beschermde flora en fauna niet in het geding komen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Papendrecht beschikt over een eigen Archeologische Verwachtingskaart en een Archeologische Beleidsadvieskaart. Op de Verwachtingskaart staat aangegeven wat de archeologische verwachting is voor de in geologisch opzicht verschillende gebieden in het besluitgebied. Het grootste deel van het besluitgebied bestaat uit komgebieden, waarvoor een middelhoge verwachting bestaat. Conform de Beleidsadvieskaart is hier archeologisch onderzoek noodzakelijk in geval van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 500 m².





uitsnede archeologische verwachtingskaart



uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Het resterende gedeelte van het besluitgebied bestaat uit stroomruggen van diverse ouderdom en uit de oude dijklinten. Hiervoor geldt een hoge archeologische verwachting, hetgeen betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in geval van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 250 m². In een aantal gebieden heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hier geldt geen verwachting meer.

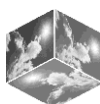
In de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. De eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het besluitgebied komen dan ook niet in het geding.

4.7.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het besluitgebied zijn verschillende in cultuurhistorisch opzicht waardevolle gebouwen aanwezig, met name ter hoogte van de oude dijklinten. Rijksmonumenten zijn niet aanwezig binnen het besluitgebied. Wel bevindt zich ter plaatse van het oude dijklint (met name Oosteind) een aantal beeldbepalende panden. Deze worden van een beschermende regeling voorzien.

Het oude dijklint is verder op de provinciale Cultuur historische atlas aangeduid als een historisch landschappelijke lijn met een hoge waarde. Enkele andere wegen hebben een redelijk hoge waarde. Afgezien van het Noordhoekse Wiel zijn verder binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied geen relevante cultuurhistorische waarden aanwijsbaar.

Aangezien de beheersverordening nieuwe ontwikkeling, waaronder mede begrepen het oprichten van gebouwen, niet mogelijk maakt, komen de aanwezige cultuurhistorische waarden niet in het geding.





voorbeeld Bvo op www.ruimtelijkeplannen.nl

Detailinformatie locatie	
	Besluit-subvlak twee-aaneen
art18	
	Besluit-subvlak bouwvlak
art18	
	Besluit-subvlak maximale goothoogte 6m en maximale bouwhoogte 11m
art18	
	Besluit-vlak Wonen
art18	
detailvenster	

5 Juridische Beschrijving

5.1 Gehanteerde systematiek

5.1.1 Inleiding

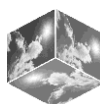
Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van de beheersverordening Woongebied is aangesloten bij:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's, de feitelijke situatie (GIS-inventarisatie).

Daarnaast wordt inhoudelijk aangesloten bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen en de Nota van Uitgangspunten woongebieden.

De structuur van de beheersverordening is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bij het raadplegen van de beheersverordening dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.



5.1.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het besluitgebied;
- besluitvlakken;
- bouwvlakken;
- besluitsubvlakken.

De bestemming en het beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitgebied is dan ook niets anders dan het plangebied bij een bestemmingsplan. Het besluitvlak is de in een beheersverordening gebezigde term voor een bestemming. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen tevens bijbehorende bouwwerken gebouwd worden. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat.

Binnen de bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken bij de bestemmingen wordt met een aanduiding bepaald wat de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte is. Wat in een bestemmingsplan wordt opgenomen met een aanduiding, wordt in een beheersverordening opgenomen met een besluitsubvlak.

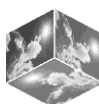
De bestaande situatie is de situatie ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. Specifieke bouwregels zijn verbaal in de regels opgenomen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Eerst zijn de inleidende bepalingen opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen over de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke voorschriften voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels met een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en aanduidingsregels en een algemene bevoegdheid tot afwijken. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen.



Bij de aanwijzing van de afzonderlijke (dubbel)bestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak en overige regels;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Algemeen

Bij het opnemen van de bestemmingen is (zoveel mogelijk) aangesloten bij de feitelijke bestaande situatie. Deze komt zagezegd voor het grootste deel overeen met de vigerende planlogische situatie. Voor enkele specifieke situaties zijn afwijkende keuzes gemaakt, welke in paragraaf 2.5 zijn onderbouwd.

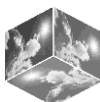
5.2.2 Agrarisch - Fruitteelt

Deze bestemming is specifiek opgenomen voor het fruitteeltbedrijf aan de Kerkbuurt 56. Deze locatie vormt één van de twee individuele percelen welke niet direct zijn verbonden met de rest van het besluitgebied. De bestemming is nadrukkelijk afgestemd op het regelen van de huidige agrarische bedrijfsvoering met de bestaande nevenactiviteiten.

5.2.3 Bedrijf

Dit betreft een bedrijfsbestemming gericht op losse of geclusterde bedrijven in het stedelijke gebied. Daarom is in de regels opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De vestiging van bedrijven uit categorie 3.1 is met een aanduiding vastgelegd. Dit betreft uitsluitend bestaande bedrijven in deze categorie, die vanwege bestaande rechten gehandhaafd kunnen blijven. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid met de aanwezige bedrijfsactiviteit.

Over verkooppunten voor motorbrandstoffen kan worden opgemerkt dat het niet wenselijk is dat elk bedrijf een verkooppunt voor motorbrandstoffen kan worden. Daarom is aangegeven dat verkooppunten voor motorbrandstoffen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Het verkooppunt waar tevens lpg verkrijgbaar is, heeft bovendien een eigen aanduiding. Ook wordt opgemerkt dat de gemeente in principe uitsluitend verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder lpg in de kern wil hebben. De rechten van het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg worden gerespecteerd en specifiek vastgelegd.



In de regeling voor deze bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar die wel toelaatbaar zijn indien ze eenzelfde ruimtelijke uitstraling hebben en ook de milieueffecten vergelijkbaar zijn.

Zelfstandige kantoren binnen de bedrijfsbestemming zijn toegestaan ter plaatse van de daartoe opgenomen aanduiding.

5.2.4 Bedrijf - Nutsvoorziening

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen diverse bestemmingen zoals 'Verkeer'. Voor de aanwezige twee grotere nutsvoorzieningen is deze bestemming opgenomen.

5.2.5 Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de aanwezige winkels in het besluitgebied. Specifieke functies zoals dienstverlening en horeca zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aan deze functies gekoppelde aanduidingen.

5.2.6 Dienstverlening

Bij de bestemming 'Dienstverlening' gaat het om dienstverlening door commerciële instellingen met een baliefunctie, zoals tandartspraktijken, advocatenkantoren, apotheken etc.

5.2.7 Groen

De groenvoorzieningen betreffen met name het structurele groen en bermgroen, maar ook enkele stukken snippergroen zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn tevens wateroppervlakten en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

5.2.8 Horeca

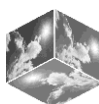
De aanwezige horecabedrijven in het besluitgebied zijn onder deze bestemming gebracht en per vestiging voorzien van een specifieke aanduiding die de maximaal toegestane horecacategorie aangeeft.

5.2.9 Kantoor

Dit betreft de commerciële dienstverlenende instellingen zonder baliefunctie. Het gaat om zelfstandige kantoren waar het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

5.2.10 Maatschappelijk

Publieke (niet commerciële) dienstverlening wordt binnen deze bestemming geregeld. Daarbij gaat het om functies als scholen, kerken, bibliotheken en dergelijke. Ondergeschikte functies zijn specifiek aangeduid.



5.2.11 *Recreatie*

De gronden aangewezen voor Recreatie zijn bestemd voor recreatieve activiteiten, alsmede voor sportvoorzieningen. Indien het een park of sportveld betreft, wordt dit specifiek aangeduid. Ook specifieke functies zoals speeltuinen en volkstuinten krijgen binnen deze bestemming een specifieke aanduiding.

5.2.12 *Tuin*

Deze bestemming is toegekend aan de tuinen behorende bij de woningen binnen de bestemming 'Wonen - 2'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, behalve de reeds bestaande bijgebouwen binnen de tuinbestemming aan het Oosteind. In dit gebied staan de nodige bouwwerken in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een deel betreft mogelijk illegale bebouwing. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor deze bouwwerken is zodanig omslachtig en duur dat dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd van de eigenaren en/of gebruikers. Bovendien is vaak sprake van gebruik dat op basis van overgangsrecht is toegestaan dan wel positief moet worden bestemd ingevolge de Wro. Daarnaast heeft de gemeente nooit handhavend opgetreden in dit gebied waardoor sprake is van situaties die al lang bestaan maar waarvan niemand weet hoe lang. Zowel voor eigenaren als voor de gemeente is het prettig als een overgangssituatie wordt gecreëerd. De bestaande bebouwing wordt positief bestemd en aangeduid en telt mee als bebouwd oppervlak in het kader van de erfbebouwingsregeling. Deze bebouwing mag worden vervangen, maar niet worden vergroot indien het maximum van de erfbebouwingsregeling wordt overschreden.

Op deze gronden mogen verder uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Er is gekozen om de tuinbestemming enkel toe te passen in 'Wonen - 2' omdat in dit gebied het open karakter van de lintbebouwing behouden dient te blijven.

5.2.13 *Verkeer*

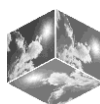
Deze bestemming wordt toegekend aan de binnen het besluitgebied voorkomende hoofdverkeerswegen. Dit betreft de A15 en de N3.

5.2.14 *Verkeer - Verblijfsgebied*

De overige wegen (gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen) en het openbare gebied krijgen deze bestemming. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De reden daartoe is dat de exacte ligging van deze voorzieningen in dit kader niet relevant is. Het herinrichten van wegen kan daarvoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat het bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Het opstellen van terrassen is binnen deze bestemming mogelijk ter plaatse van de daartoe opgenomen aanduiding.

5.2.15 *Water*

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het besluitgebied gelegen watergangen. Het water is als zodanig bestemd en betreft overwegend de legger waterlopen van het waterschap.



5.2.16 *Wonen - 1*

Deze gronden zijn enerzijds bestemd voor wonen in de vorm van eengezinsrijen- twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen en anderzijds voor patio- en kwadrantwoningen. Bij de eerste categorie zijn hoofd- en bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak en bijgebouwen tevens buiten het bouwvlak, mits minimaal één meter uit (het verlengde van) de voorgevel. Bij de tweede categorie zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend vóór de voorgevel toegestaan, dit wordt specifiek aangeduid. Onder voorwaarden is bij deze bestemming de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en webshops toegestaan. Voor de uitoefening van een bed & breakfast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

5.2.17 *Wonen - 2*

Deze bestemming is toegekend aan die woningen die grotendeels deel uitmaken van de (historische) bebouwing in de dijklinten, met de daarbij behorende bebouwing. Dit zijn overwegend grotere percelen met relatief veel bijgebouwen. De delen van de woonpercelen waar in principe geen (nieuwe) bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, krijgen de bestemming 'Tuin'. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. Ook bij deze woonbestemming geldt dat onder voorwaarden de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en webshops is toegestaan. Voor de uitoefening van een bed & breakfast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

5.2.18 *Wonen - 3*

Appartementengebouwen (geen duplexwoningen) krijgen deze bestemming. Buiten het bouwvlak gelegen bebouwing, bestaande uit parkeerboxen en/of bergingen behorende bij de appartementen, krijgt een specifieke aanduiding. Verder zijn geen bijgebouwen toegestaan binnen deze bestemming.

5.2.19 *Wonen - Woonwagenstandplaats*

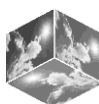
Op een plaats zijn woonwagenstandplaatsen aanwezig. Deze krijgen deze specifieke bestemming, waarin onder meer het maximum aantal toegestane standplaatsen is bepaald. Er wordt een uitsterf beleid gevoerd in die zin dat als een standplaats wordt verlaten, het de bedoeling is dat de woonwagen fysiek wordt verwijderd en er geen woonwagen meer mag worden teruggeplaatst.

5.2.20 *Leiding*

Deze dubbelbestemming betreft de beschermingszone van de binnen het besluitgebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. Het betreft hier aardgas-transportleidingen en hoogspanningsleidingen.

5.2.21 *Waarde - Archeologie*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het besluitgebied. In de regels wordt verwezen naar de gemeen-



telijke archeologische beleidskaart om zo te kunnen bepalen welke verwachtingswaarde op welke locatie van toepassing is.

5.2.22 Waterstaat - Waterkering

De waterkering welke het binnendijkse gebied dient te vrijwaren van wateroverlast van de Merwede is voorzien van deze beschermende dubbelbestemming. Hier gelden ondermeer specifieke eisen voor het oprichten van bebouwing.

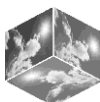
5.3 Overige bepalingen

5.3.1 Algemene regels

De algemene regels van de beheersverordening gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook is hier de veiligheidszone ten behoeve van het aanwezige tankstation met lpg-installatie geregeld, alsmede de geluidszone van de ten zuiden van het besluitgebied gelegen (ri-viergebonden) bedrijven.

5.3.2 Overgangs- en slotregels

De overgangsbepalingen hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuwe beheersverordening de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden. Tevens is geregeld hoe moet worden omgegaan met afwijkend gebruik ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. De slotbepaling geeft aan onder welke naam de regels van de beheersverordening moeten worden aangehaald: Regels van de beheersverordening Woongebied.



6 Maatschappelijke En Economische Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het voeren van vooroverleg is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Papendrecht de beheersverordening ter beoordeling voorleggen aan de volgende instanties:

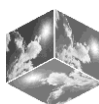
- provincie Zuid-Holland;
- waterschap Rivierenland;
- Tennet;
- Veiligheidsregio Drechtsteden;
- Gasunie;
- Kamer van Koophandel;
- Stedin;
- Oasen.

6.1.2 Inspraak

Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners van Papendrecht is evenmin wettelijk verplicht. De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, ook niet in grote of ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. Desalniettemin wil de gemeente Papendrecht de mening van belanghebbenden ter harte nemen en zal de mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie in het besluitgebied Woongebied De beheersverordening voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Papendrecht zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.



7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

- a. voorbereiding:
 - GIS-inventarisatie van de bestaande situatie;
 - inspraak.
- b. vaststelling:
 - vaststelling door de gemeenteraad.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing. Ten aanzien van de ontwerp-verordening kunnen geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Ook staat na vaststelling door de gemeenteraad geen beroep open tegen dat besluit bij de rechtbank of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel wordt zoals hiervoor aangegeven inspraak geboden.

Terzake een omgevingsvergunning die wordt verleend (of geweigerd) op grond van het bepaalde in de beheersverordening -zoals een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aanleggen of 'binnenplans' afwijken- staat wel bezwaar en beroep open.

