

Plan: Kombuis  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0590.BPKombuis-3001

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 Leeswijzer

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Bestaande situatie
- 2.3 Toekomstige situatie

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal
- 3.4 Gemeentelijk beleid

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Bodem
- 4.2 Bedrijven- en milieuzonering
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Water
- 4.5 Natuur
- 4.6 Archeologie
- 4.7 Verkeer en Parkeren
- 4.8 Geluid
- 4.9 Externe veiligheid
- 4.10 M.e.r.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

- 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

- 6.1 Algemeen
- 6.2 Plansystematiek

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Kombuis in Papendrecht is de (tijdelijke) supermarkt MCD gevestigd. Met de verplaatsing van deze supermarkt is Kombuis het laatste eiland dat in een reeks van wooneilanden in de Oostpolder ontwikkeld wordt.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Oostpolder' aangewezen als woningbouwlocatie. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de woningbouwlocatie mogelijk.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Kombuis in Papendrecht (kadastraal bekend als deels perceel sectie C, nummer 3840) in de wijk Oostpolder. Het plangebied grenst aan:

- de zuidoostzijde aan de Oostkil;
- de zuidzijde, westzijde en noordzijde aan een bestaande watergang.

Het plangebied wordt ontsloten via de Kombuis die aan de oostzijde aantakt op de Oostkil en aan de westzijde op de Gangboord.



*Afbeelding ligging plangebied op de luchtfoto*

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende ruimtelijke plannen:

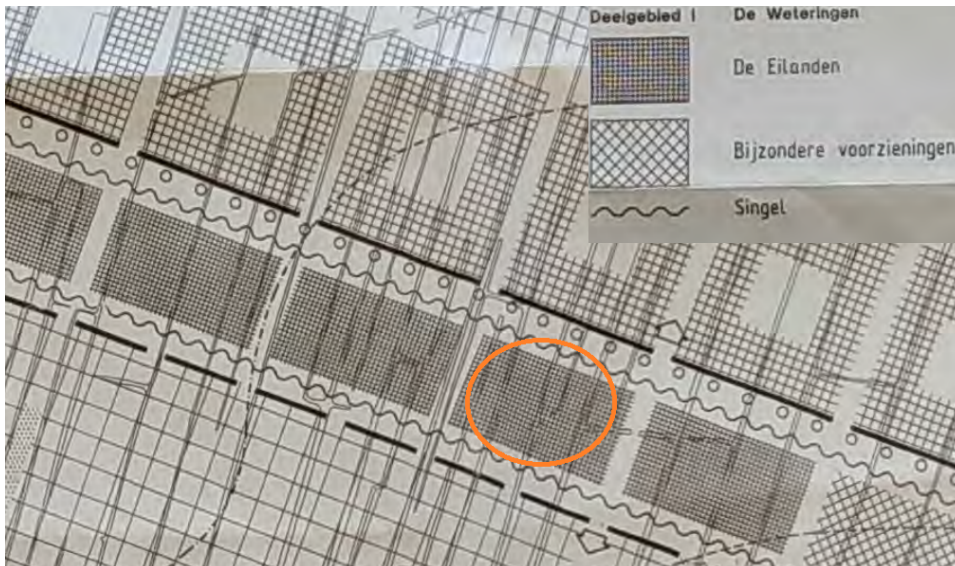
- Oostpolder 1993
- Reparatie Beheersverordening Papendrecht
- Parapluplan parkeren

### Bestemmingsplan Oostpolder

Het bestemmingsplan Oostpolder is op 27 oktober 1994 vastgesteld. Het plangebied is daarin bestemd voor 'Woningbouwlocatie' binnen het deelgebied 'De Weteringen'. De watergangen aan de noord- en zuidkant van het plangebied zijn bestemd voor 'Singel'. Voor de uitwerking van het deelgebied 'De Weteringen' gelden de volgende regels:

- a. De Weteringen worden beschouwd als beeldkenmerk van de te realiseren wijk Oostpolder (drager van de wijk), hetgeen tot uitdrukking dient te worden gebracht door middel van centrale waterpartijen in de vorm van brede singel in oost-westelijke richting met een minimum breedte van 15 meter;
- b. de bebouwing op 'De Eilanden' dient qua architectuur een eenheid te vormen, waarbij de diversiteit dient te worden gezocht in verschillende bouwvolumes en woningtypes;
- c. binnen de woongebieden dient te worden voorzien in een langzaamverkeersroute van oost naar west;
- d. bebouwing;
  1. de bebouwing op de 'De Eilanden' wordt gerealiseerd in overwegen twee bouwlagen al dan niet met kap of drie bouwlagen zonder kap, ten hoogste 20% van de bebouwing mag in vier bouwlagen worden gerealiseerd;
  2. indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundig structuur, voor het benutten van bijzondere locaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, mag de onder d genoemde bebouwing in vier bouwlagen worden uitgebreid met maximaal twee extra bouwlagen. Daarbij geldt dat de oppervlakte per object niet meer mag bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>;
- e. de overige gebieden (niet aangewezen als bijzondere voorziening) worden aangewezen voor woningen, waarbij ten minste 80% eengezinswoningen worden gebouwd.

De planontwikkeling Kombuis past met uitzondering van de breedte van de singel binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan 'Oostpolder' op het gebied Kombuis na geheel is vervangen door de Reparatie Beheersverordening Papendrecht is er voor gekozen voor het gebied 'Kombuis' een apart bestemmingsplan te maken. In het plangebied worden uitsluitend eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap- en rijwoningen gerealiseerd.



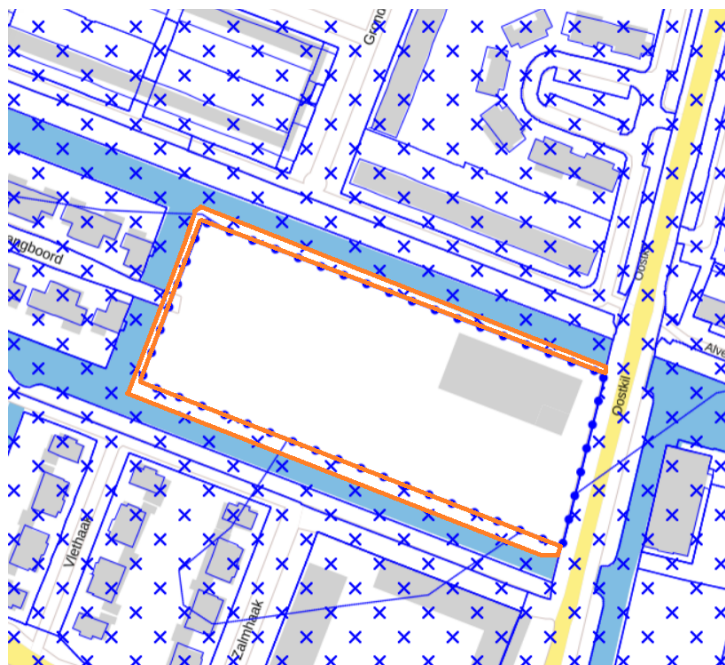
*Afbeelding uitsnede bestemmingsplan Oostpolder, plangebied is oranje omcirkelt*

### Reparatie Beheersverordening Papendrecht

Op 28 maart 2019 is de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht' vastgesteld. In deze verordening zijn meerdere beheersverordeningen, waaronder Beheersverordening Woongebied, opgenomen. In onderstaande afbeelding is het gedeelte van het plangebied dat binnen de Beheersverordening oranje omkaderd.

De watergangen aan de noord-, west- en zuidzijde zijn bestemd voor 'Water'. Deze bestemming wordt 1 op 1 overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ter plaatse van het plangebied geldt ook een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde. Ter plaatse van het plangebied is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.8.



*Afbeelding uitsnede beheersgebied Beheersverordening, het gedeelte van het plangebied dat binnen de beheersverordening ligt is oranje omkaderd*

### Parapluplan parkeren

Via het parapluplan "Parapluherziening Parkeernormen Papendrecht" worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de Parkeernormennota Papendrecht 2018 (of diens rechtsopvolger), vastgesteld op 6 februari 2018, in heel Papendrecht van toepassing verklaard. De regels uit dit parapluplan worden in aangepaste vorm overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de planbeschrijving toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid besproken. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de onderzoeken en/of beoordelingen van verscheidene omgevingsaspecten besproken. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planbeschrijving behandeld.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het huidige plangebied en de toekomstige situatie. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied. Ook wordt de ontwikkeling van 30 woningen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen omschreven.

### 2.2 Bestaande situatie

Kombuis is onderdeel van de uitbreidingslocatie Oostpolder. De Oostpolder is een vinex wijk met een gemengd programma. Op de locatie is op dit moment de tijdelijke vestiging van de MCD -supermarkt gevestigd. Deze wordt verplaatst, waardoor ook het laatste eiland ontwikkeld kan worden. Het eiland is de laatste in een reeks van wooneilanden in de Oostpolder.



*Afbeelding luchtfoto huidige situatie*

De Kombuis-locatie wordt aan 3 zijden omsloten door water, alleen aan de zijde van de weg Oostkil ligt geen water. Om de Kombuis-locatie liggen woningen, zowel grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen en vrijstaande woningen als appartementen. Direct ten zuiden van de locatie ligt een groot onderwijscluster met twee basisscholen.

De locatie wordt voor autoverkeer direct ontsloten vanaf de Oostkil. Het is tevens met een brug verbonden met het naastgelegen eiland Gangboord.

## 2.3 Toekomstige situatie

Op Kombuis worden 30 grondgebonden woningen ontwikkeld. De locatie wordt ontsloten vanaf de Oostkil. De ontsluiting loopt dwars over de locatie naar de brug naar het naastgelegen eiland Gangboord. In het midden van het eiland ligt een langwerpige groenstrook waar de weg aan beide omheen loopt. De woningen staan aan weerszijden van de weg en worden via die weg ontsloten. Er komen zowel rijwoningen als twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen. De achtertuinen bij de woningen grenzen aan het water. Aan de waterkant zijn vlonders voorzien. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs de weg.



Afbeelding stedenbouwkundig plan

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen vastgesteld;

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen naar voren die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Op 1 januari 2017 is de geconsolideerde versie van het Barro in werking getreden. In het Barro zijn onder meer Rijksvaarwegen, grote rivieren en ecologische hoofdstructuur opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien het bestemmingsplan niet voldoet aan het Barro dan moet het bestemmingsplan drie jaar na inwerkingtreding van het besluit worden aangepast.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is met ingang van 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

In subparagraaf 3.1.3.1 is de onderbouwing van de laddertoets opgenomen.

#### 3.1.3.1 Laddertoets

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 30 koopwoningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwportefeuille. Door middel van de realisatie van de woningen uit deze portefeuille wordt voorzien in de vraag naar woningen op korte- en middellange termijn. Het planvoornemen is reeds opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplannen. Uit de beschrijving van het regionaal- en gemeentelijk woonbeleid (zie hiervoor subparagrafen 3.3.2, 3.4.1 en 3.4.2) blijkt dat het planvoornemen voorziet in de behoefte aan duurdere vrijstaande woningen binnen het gebied Oostpolder.

Het planvoornemen voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwe (duurdere vrijstaande) woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Omgevingsbeleid bestaande uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, vastgesteld op 20 april 2019.

### 3.2.1 Omgevingsvisie

Uit de kaart van de Omgevingsvisie is op te maken dat het plangebied ligt binnen een gebied aangewezen als "Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied".

#### *Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied*

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. De ladder in relatie tot het planvoornemen is nader toegelicht in subparagraaf 3.1.3.1. Uit deze toets volgt dat het plan voldoet aan de ladder.

Het plangebied ligt niet binnen een ander in de Omgevingsvisie aangewezen gebied.

### 3.2.2 Omgevingsverordening

Relevant voor het planvoornemen zijn de regels ten aanzien van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied en ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderstaand nader toegelicht.

#### **Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)**

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 (inpassen);
- 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:
  1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde 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:
- d. 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; en
- e. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Uit de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de laag 'Steden en dorpen'. De richtpunten voor deze kwaliteitslaag zijn

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht

De realisatie van de nieuwe woningen is passend binnen de omgeving (functie wonen komt al voor rondom het plangebied). En daarnaast is het plangebied aanwezig als woningbouwlocatie binnen de wijk Oostpolder. De realisatie van woningen in het plangebied zorgt voor een verdere invulling van de wijk Oostpolder.

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de waterstructuur aan de noord-, zuid- en westzijde van het plangebied. De bestaande watergangen blijven behouden. Hiermee wordt aangesloten bij het richtpunt 'Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur'.

Het planvoornemen zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse door de invulling van een braakliggende woningbouwlocatie met kwalitatief hoogwaardige woningen en de realisatie van groenvoorzieningen.

Het planvoornemen is passend binnen de bestaand gebiedsidentiteit, steden en dorpen.

### **Stedelijke ontwikkeling (artikel 6.10)**

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In paragraaf 3.1.3.1 is de ladderonderbouwing toegelicht. Uit deze onderbouwing volgt dat het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Deze ontwikkeling voorziet in de behoefte aan koopwoningen in Papendrecht. De ontwikkeling wordt geheel binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd.

## **3.3 Regionaal**

### **3.3.1 Waterschap**

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

## Waterbeheerprogramma

Het Waterschap Rivierenland heeft in december 2015 het waterbeheerprogramma 'Koers houden, kansen benutten' voor de periode 2016-2021 vastgesteld.

In dit programma staan de lange termijn doelen ten aanzien van de waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen centraal.

De watertoets is een belangrijk instrument om bij ruimtelijke ontwikkelingen de belangen van goed waterbeheer mee te wegen. Er mag in de toekomst geen nieuwe overlast ontstaan.

## Keur

De keur van het waterschap Rivierenland 2014 is op 1 januari 2015 vastgesteld. De regels in de keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de keur verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of bij dijken en wateren. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en bij dijken en wateren, heeft met de keur te maken.

## Legger wateren

Het waterschap legt informatie over wateren in het beheergebied vast in de legger. In de legger wateren wordt weergegeven welke wateren een A-, B-, C- status hebben. Deze status is van belang voor;

het verlenen van een watervergunning

het bepalen van de onderhoudsplicht.

In de keur is opgenomen dat de status van het water (A, B, C) bepaalt wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. In de Keur is vastgelegd dat de verantwoordelijke verplicht is tot het uitvoeren van gewoon of buitengewoon onderhoud. En de onderhoudsplichtigen zijn verplicht tot instandhouding van het waterstaatwerk overeenkomstig de functie van dit werk.

De te beheren wateren zijn verdeeld in;

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

A-watergangen hebben een beschermingszone van in principe 5 meter aan beide zijden, gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter aan beide zijden, gemeten uit de insteek. Dat zijn de enige beschermingszones. Voor C-watergangen gelden geen beschermingszone.

In paragraaf 4.4 wordt het aspect water, ook in relatie tot het beleid van het waterschap nader toegelicht.

## 3.3.2 Regionaal woonbeleid

### Woonvisie 2017 - 2031 Goed wonen in de Drechtsteden

In de Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' wordt voor de periode 2017-2031 aangegeven hoe de zeven gemeenten in de regio Drechtsteden, Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giesendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht, het wonen vorm willen geven. In de regionale woonvisie wordt als centrale

ambitie een regio met meer kwaliteit genoemd. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad. 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. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot  $9.560 + 2.000$  (compensatie sloop) + 20% = 13.800.

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. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Voor Papendrecht is de groei berekend op 450 woningen.

Met de voorgestane ontwikkeling worden 30 woningen in het duurdere koopsegment toegevoegd aan de woningvoorraad waaraan veel behoefte is. Deze woningen zijn conform gemeentelijke en regionale afspraken. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de regionale woonvisie.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Papendrecht 2020 - een venster naar de toekomst

De kerndoelstelling van de structuurvisie voor Papendrecht is 'de kwaliteit van leven behouden en versterken', zodat het in Papendrecht ook in de toekomst goed wonen, leven, werken en recreëren is.

#### *Wonen*

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Papendrecht wordt bepaald door de samenstelling van de bevolking, maatschappelijke trends, maar vooral door vestiging en vertrek van huishoudens in/uit de gemeente. Bij de verhuisbewegingen van en naar Papendrecht speelt het geheel van ontwikkelingen in de woningmarkt Drechtsteden een grote rol. Vanuit haar autonome verantwoordelijkheid, om binnen deze woningmarkt haar eigen inwoners een passende woning te kunnen bieden, voorziet de gemeente voor de periode 2010 - 2020 een toename van de woningvoorraad.

Deze toevoeging aan de woningmarkt moet primair plaats vinden in:

- de afronding van Oostpolder / Land van Matena;
- de ontwikkeling binnen het centrum;
- diverse kleinere inbreidingslocaties in de woonwijken;
- via herstructurering van bestaande woningbouw.

Met de voorgestane ontwikkeling wordt de bouw van 30 nieuwe woningen het ontwikkelgebied Oostpolder mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie Papendrecht.

### 3.4.2 Papendrechts Woonplan 2020-2030

In dit woonplan is de concrete inzet van Papendrecht beschreven:

- De bouw van minimaal 460 woningen voor 2030 om aan de autonome groei te kunnen voldoen;
- De bouw van minimaal 200 woningen voor 2030 om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda;
- Het aantal dure koopwoningen met een prijs vanaf € 300.000,- wordt uitgebreid;
- Ontwikkende partijen toetsen alle nieuwbouwwoningen aan GPR Gebouw.

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 er meer woningen nodig zijn voor de huidige en toekomstige inwoners. In de regionale woonvisie is er een bouwopgave opgenomen van bijna 25.000 woningen. 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. In de onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de woningbouwportefeuille op korte en lange termijn. Onderstaande tabel geeft een overzicht van locaties en woningaantallen die naar verwachting gerealiseerd gaan worden.

| Woningbouwportefeuille 2020-2030 | Aantal woningen | Type woningen                             | Prijsklasse |
|----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------|
| Merwehoofd                       | 16              | eengezinswoningen                         | >300.000    |
| Merwehoofd                       | 43              | meergezinswoningen                        | >300.000    |
| Oostpolder                       | 31              | eengezinswoningen                         | >300.000    |
| Oostpolder                       | 7<br>1          | vrije kavels<br>eengezinswoning           | >300.000    |
| Dijklint                         | 9               | vrije kavels                              | >300.000    |
| Land van Matena                  | 39              | eengezinswoningen                         | >300.000    |
| Land van Matena                  | 40              | meergezinswoningen                        | huur        |
| Land van Matena                  | 63              | vrije kavels                              | >300.000    |
| Kraaihoek                        | 125             | meergezinswoningen /<br>eengezinswoningen | huur        |
| <b>Subtotaal</b>                 | <b>374</b>      |                                           |             |
| Af: sloop Kraaihoek              | -99             |                                           | huur        |
| <b>Totaal</b>                    | <b>275</b>      |                                           |             |

*Tabel woningbouwportefeuille korte termijn*

Met de voorgestane ontwikkeling wordt de bouw van 30 koopwoningen, waarvan een deel duurdere vrijstaande woningen, binnen het gebied Oostpolder mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is opgenomen in de woningbouwportefeuille van de gemeente. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het woonplan. De bouwplannen moet in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan GPR gebouw.

### 3.4.3 Stedelijk Waterplan 2007-2015

De gemeente Papendrecht en het waterschap Rivierenland hebben samen het Waterplan Papendrecht opgesteld. Dit plan vormt de basis voor het Stedelijk Waterplan 2007-2015 dat op 10 december 2009 door de raad is vastgesteld.

In het Waterplan is de stedelijke wateropgave als volgt benoemd:

Het watersysteem voldoet aan de norm voor wateroverlast. Bij extreme neerslagsituaties (een keer in de 100 jaar) en rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen (10% extra neerslag) treedt geen peilstijging boven het maaiveld op. Bij uitbreiding van verhard oppervlak wordt compenserende waterberging gerealiseerd. Bij grotere plannen gebeurt dit bij voorkeur binnen het plan zelf. Bij kleinere plannen gaat de voorkeur uit naar uitbreiding van het watersysteem, aansluitend aan het bestaande watersysteem, al dan niet in combinatie met andere (compensatie) projecten. De gemeente coördineert de gezamenlijke uitbreiding van het watersysteem.

Met behulp van een hydraulisch watersysteemmodel is het watersysteem van Papendrecht getoetst aan de normen die Waterschap Rivierenland aan het watersysteem stelt. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor normale en extreme weersomstandigheden (1x per 10 jaar en 1x per 100 jaar). Hierbij is aangenomen dat door klimaatveranderingen de buien 10% meer neerslag brengen als in de huidige situatie.

### 3.4.4 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 plangebied ligt binnen het gebied "Thematische wijk", er geldt een gewoon welstandsniveau. De thematische wijken zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer en de totstandkoming van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en de beeldkwaliteitplannen getoetst aan de hand van de criteria voor dit welstandgebied.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Bodem

Tritium Advies heeft ter plaatse van het plangebied een milieutechnisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als [Bijlage 1](#) bijgevoegd.

Tijdens het plaatsen van de boringen van het verkennend bodemonderzoek bleek dat plaatselijk in de bovengrond van de gehele locatie (deellocatie A) en plaatselijk in de ondergrond van de voormalige (gedempte) watergangen (deellocatie B) sporen tot zwakke bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Omdat de kwaliteit en herkomst van het puin niet bekend is, dienen deze bodemlagen als asbestverdacht te worden beschouwd. Derhalve is in het kader van de voorgenomen werkzaamheden een asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook opgenomen in het onderzoeksrapport (zie hiervoor [Bijlage 1](#)).

#### Onderzoeksresultaten

Uit de resultaten van onderhavig onderzoek blijkt de grond plaatselijk maximaal licht verontreinigd te zijn met kobalt, lood, nikkel, zink en PAK. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium. De puinhoudende bodem en de puinfundering onder de weg blijken niet verontreinigd te zijn met asbest. De puinfundatie wordt indicatief geclassificeerd als N-bouwstof. Er kan worden gesproken van een 'schone' bouwstof. Het funderingsmateriaal kan op locatie of elders worden hergebruikt.

Het herschikken van de bovengrond (klei) is, op basis van het aangetoonde gehalten perfluorooctaanzuur (PFOA), niet mogelijk binnen de aangewezen zones A en B. Het herschikken van de bovengrond (zand) en de ondergrond (klei) is toegestaan binnen zone B.

Na vergelijking van de analyseresultaten met de risicogrenswaarden van het RIVM blijkt dat in geen van de onderzochte grond- en grondwatermonsters de humane risicogrenzen voor PFOA in grond en grondwater worden overschreden.

Uit de (voorlopige) veiligheidsklassebepaling blijkt dat bij de voorgenomen graafwerkzaamheden geen veiligheidsklasse van toepassing is. De definitieve bepaling van de veiligheidsklasse dient te worden bepaald door een veiligheidskundige.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw op de onderzoekslocatie.

In het kader van het opslaan van een tijdelijk gronddepot op de locatie is met onderhavig onderzoek de nulsituatie voldoende vastgelegd. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) 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.

### Conclusie

Vanuit het aspect bodem gezien kan het planvoornemen gerealiseerd worden.

## 4.2 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of er ter plaatse van gevoelige functies, zoals wonen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied.

### Beoordeling

Voor de beoordeling is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk. In de omgeving van het plangebied komen meerdere milieuhinderlijke functies voor. In onderstaande tabel zijn deze functies, de milieucategorie en richtafstand van deze functie en de daadwerkelijke afstand van de milieuhinderlijke functie tot de gevels van de woningen opgenomen.

| Functie en adres                     | Omschrijving activiteit                                | Milieucategorie | Richtafstand | Afstand tot aan de gevel |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
| Basisschool, Zuidkil 59              | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs   | 2               | 30 meter     | 36 meter                 |
| Sportveld / speelvoorziening, Zaling | Sportveld zonder verlichting                           | 2               | 30 meter     | 36 meter                 |
| Bedrijventerrein Ketelweg            | Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 5.1 | 2               | 30 meter     | 212 meter                |
| Bedrijventerrein Ketelweg            | Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 5.1 | 3.2 / 3.2       | 100 meter    | 300 meter                |
| Bedrijventerrein Ketelweg            | Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 5.1 | 4.1             | 200 meter    | 370 meter                |
| Bedrijventerrein Ketelweg            | Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 5.1 | 4.2             | 300 meter    | 512 meter                |
| Bedrijventerrein Ketelweg            | Bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 5.1 | 5.1             | 500 meter    | 512 meter                |

*Tabel functies met bijbehorende milieucategorie, omgeving van het plangebied*

## Conclusie

Het plangebied ligt op voldoende afstand van alle milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. Het aspect bedrijven-en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

## 4.3 Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit situatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

In Titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer (Wm) zijn bepalingen en voorschriften opgenomen betreffende de luchtkwaliteit in Nederland. Bestuursorganen dienen op grond van artikel 5.16, eerste lid Wm, bij de uitoefening van in het tweede lid limitatief opgesomde bevoegdheden of toepassing van wettelijke voorschriften, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, gebruik te maken van een of meer van de volgende gronden:

1. er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. het voorgenomen project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
4. het voorgenomen project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma.

### *Niet in betekende mate bijdragen*

Per 22 maart 2013 is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (regeling NIBM) van kracht. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd (artikel 4). De grens voor woningbouwplannen ligt bij op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

## Beoordeling

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 3000 woningen aan twee ontsluitingswegen is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 30 woningen ontsloten vanaf 2 ontsluitingswegen mogelijk. Daardoor is deze ontwikkeling aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2019) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande wegen, Westkil en Burgemeester Keijzerweg, nergens meer bedragen dan grenswaarden 40 ug/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt maximaal 28,4 ug/m<sup>3</sup> en concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt maximaal 22,7 ug/m<sup>3</sup>. De fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) concentraties zijn nergens hoger dan 14 ug/m<sup>3</sup> (grenswaarde 25 ug/m<sup>3</sup>). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 11,2 waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

## Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

## 4.4 Water

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

### Beoordeling

#### Watergangen en waterkeringen

De watergang die aan de noord-, west- en zuidzijde ligt is een B-watergang. Deze watergang heeft een beschermingszone van 1 meter. Er vinden geen werken of werkzaamheden plaats in de watergang. Binnen de beschermingszone worden vlonders aangelegd. De watergang blijft bereikbaar voor varende onderhoud.

Een vlonder is vergunningsplichtig tenzij de vlonder voldoet aan onderstaande voorwaarden. In dat geval kan volstaan worden met een melding. De eisen voor een melding zijn:

- De waterbreedte moet minimaal 7,00 meter zijn op zomerpeil.
- De steiger/vlonder mag niet meer dan 4,00 meter lang zijn (parallel aan het water) en maximaal 1,00 meter het natte profiel overstijgen i.v.m. ecologische uitgangspunten.
- Minimaal 10,00 meter van een duiker of stuw.

Ook dienen de vlonders te voldoen aan de Keur van het waterschap (bijvoorbeeld qua maatvoering).

Vlonders mogen niet ten koste gaan van de doorstroming, waterberging en onderhoud. Vlonders mogen daarom alleen op de eigen kavel worden gerealiseerd en niet uitsteken over het water.

Het plangebied ligt niet in of nabij een waterkering.



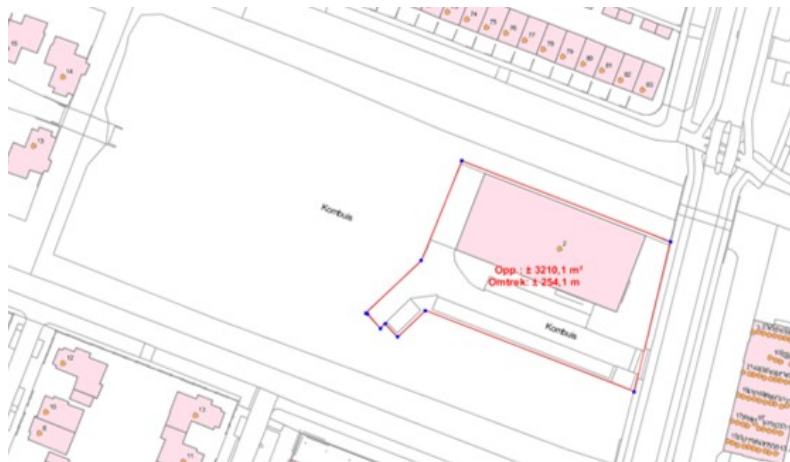
Afbeelding uitsnede legger wateren, waterloop categorie B

#### Toename verharding

Voor het planvoornemen is berekend hoeveel de verharding in de bestaande- en in de nieuwe situatie bedraagt.

*Huidige situatie*

Het oppervlak van het verhard terrein en de oppervlakte van het gebouw bedraagt 3210 m<sup>2</sup>.

*Afbeelding huidige situatie**Nieuwe situatie*

De verharding in de nieuwe situatie bedraagt:

| Type verharding | Oppervlakte               |
|-----------------|---------------------------|
| Woningen        | 7750 m <sup>2</sup>       |
| Openbaar gebied | 1520 m <sup>2</sup>       |
| <b>Totaal</b>   | <b>9270 m<sup>2</sup></b> |



### Afbeelding stedenbouwkundig plan

#### Compensatie

Het waterschap Rivierenland hanteert vuistregels voor compenserende waterberging. Deze vuistregels zijn:

- Het oppervlak open water van te dempen watergangen wordt 1:1 gecompenseerd;
- Bij een bui  $T=10+10\%$  mag het waterpeil in de sloot in principe met 0,20 m stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen ( $T=100+10\%$ ), mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau;
- Bij toename van verhard oppervlak geldt 436 m<sup>3</sup> extra waterberging per hectare toename van verhard oppervlak indien dat verhard oppervlak loost op open water (gebaseerd op een maatgevende bui van  $T=10+10\%$ ). Voor de verhardingen die lozen op bijvoorbeeld een waterdoorlatende verharding (kunstmatige bergingsvoorziening), hanteert het waterschap een compensatie van 664 m<sup>3</sup>/ha (gebaseerd op een maatgevende bui van  $T=100+10\%$ ).

De toename aan verharding bedraagt 6.060 m<sup>2</sup>. Ervan uitgaande dat waterberging wordt voorzien in de vorm van open water, wordt de norm van 436 m<sup>3</sup>/ha aangehouden.

#### Berekening compensatie

- Norm watercompensatie 436 m<sup>3</sup>/ha
- In volume  $6.060/10.000 \times 436 = 264$  m<sup>3</sup>
- Peilstijging 0,20 m<sup>2</sup>
- Watercompensatie in oppervlak  $264/0,20 = 1.321$  m<sup>2</sup>

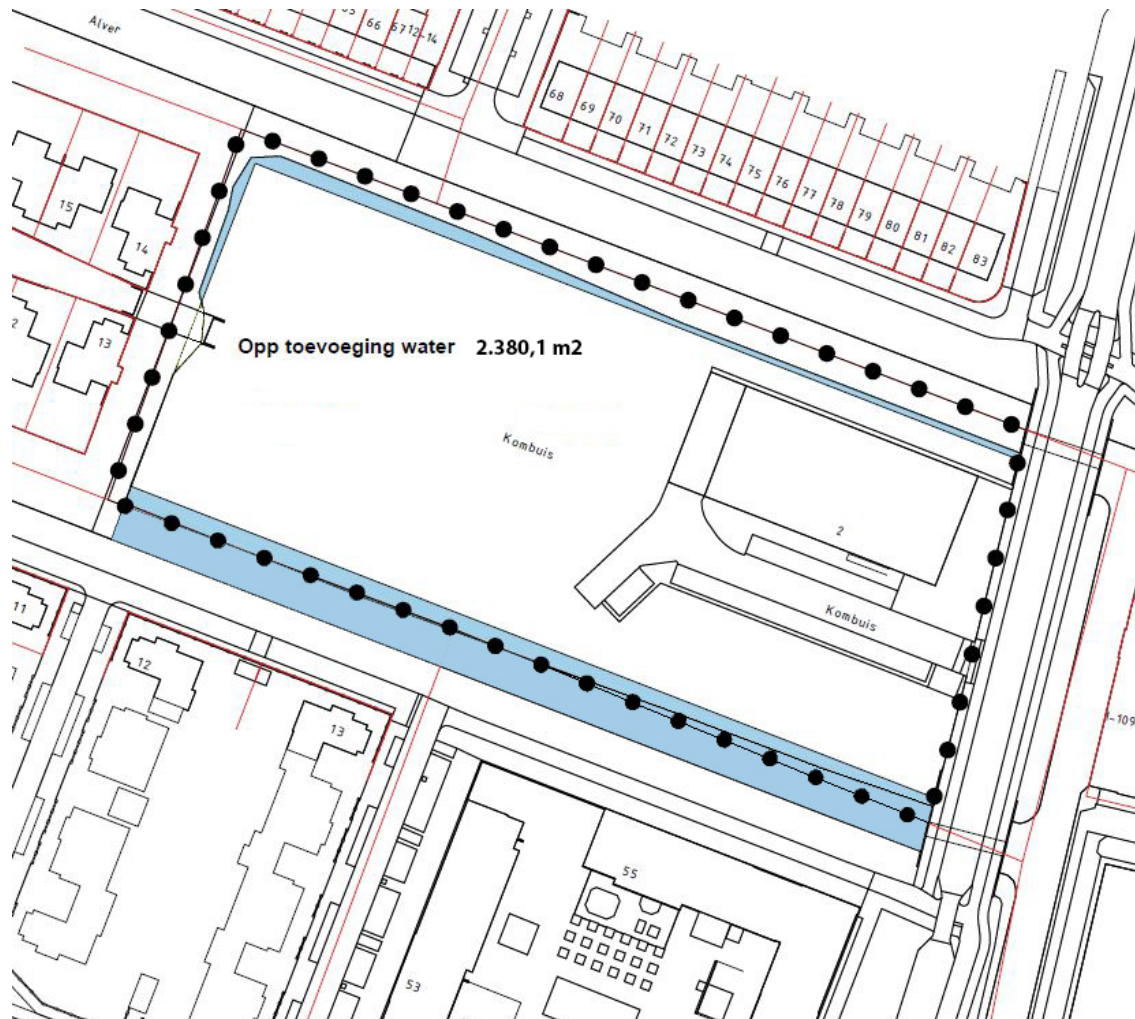
De benodigde watercompensatie bedraagt 1.321 m<sup>2</sup>.

Deze compensatie wordt gevonden in de watergangen rondom in en om het plangebied. De zuidelijke watergang telt daarbij volledig mee. Op de tekening van de RAM-gebieden bij het waterplan Papendrecht ([Bijlage 7](#) en [Bijlage 8](#)) is te zien dat de zuidelijke watergang bij Kombuis in de basisberekening van 2006 niet is meegerekend. Deze is wel gerealiseerd. Dit betekent dat er extra water gegraven is ten opzichte van de basisberekening uit 2006. Deze basisberekening ging bovendien al uit van volledige bebouwing van de Oostpolder op basis van het bestemmingsplan Oostpolder van 1994.

Normaliter kan overcompensatie maximaal 5 jaar na de dag waarop de watervergunning werd verzonden ingezet worden. Deze termijn is ruimschoots verstreken. In overleg met het waterschap is besloten om bij uitzondering voor de Kombuis af te wijken van dit beleid waardoor de eerder gerealiseerde watercompensatie voor deze ontwikkeling kan worden ingezet. Het 3Di-model van de gemeente laat zien dat het watersysteem van de Oostpolder voldoende ruim gedimensioneerd is.

Van de overige watergangen rondom Kombuis zijn alleen de extra te graven water meegeteld in de compensatieberekening.

In totaal wordt er 2.380,1 m<sup>2</sup> water gemaakt ter compensatie. Dit is ruim voldoende.



*Afbeelding met toevoeging wateroppervlak*

### **Riolering en hemelwater**

In de toekomstige situatie wordt het hemelwater gescheiden verwerkt van het huishoudelijk afvalwater. Voor het huishoudelijk afvalwater is een aansluiting nodig op de bestaande riolering. In een apart rioleringsplan moet onderzocht en uitgewerkt worden of de capaciteit van de bestaande riolering voldoende is om aansluiting mogelijk te maken en hoe de aansluiting gerealiseerd wordt. Hierbij is het van belang dat een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

Om te voorkomen dat bijvoorbeeld zink of koper in de sloten terechtkomt, mag bij nieuwbouw in principe geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen. Worden deze materialen wel toegepast, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd.

### **Drooglegging**

Het Waterschap Rivierenland hanteert voor de drooglegging de volgende uitgangspunten:

#### *Rekening houden met grondwater en kwel*

De grondwaterstand wordt mede bepaald door de drooglegging van een plangebied. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het zomerwaterpeil in de sloot ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Het peil in het plangebied ligt op - 1.92 NAP.

Met inachtneming van de door het waterschap gewenste drooglegging wordt de hoogteligging van het vloerpeil en het maaiveld in gezamenlijk overleg met de ontwikkelaar vastgesteld, aangezien het streven is gericht op het werken met een gesloten grondbalans. De hoogteligging moet voorts afgestemd worden op de aangrenzende eilanden in de Oostpolder.

### **Klimaat adaptief**

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zeker in ons veranderende klimaat waarbij wij steeds vaker extreme buien zien afgewisseld met perioden van droogte. Het waterschap streeft ernaar om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Dit kunnen zij niet alleen. Wij nodigen daarom andere partijen uit om klimaatadaptatie in ruimtelijke planontwikkeling een plaats te geven. Klimaatadaptatieve maatregelen zoals toepassing van groene daken en het aanbrengen van waterdoorlatende verharding kunnen ook een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving of een toename van de biodiversiteit. Op de website (<https://nl.urbangreenbluegrids.com/bouwadaptief/>) staat een overzicht van mogelijke maatregelen.

### **Digitale watertoets**

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. De uitkomsten hiervan zijn als Bijlage 2 bijgevoegd.

### **Conclusie**

Op basis van de waterparagraaf wordt geconcludeerd dat ten gevolge van het planvoornemen voldoende watercompensatie aangelegd wordt. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd. De benodigde compensatie, de vormgeving van de benodigde waterberging en het watersysteem worden getoetst in het kader van de watergunning.

## **4.5 Natuur**

### **Soortenbescherming**

Natuur-Wetenschappelijk Centrum heeft ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3 bijgesloten. De conclusies van het onderzoek zijn in onderstaande tabel weergegeven.

| Soortgroep                  | Effecten beschermde soorten                   | Verplichtingen                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Vleermuizen                 | Geen                                          | Zorgplicht                                                                     |
| Vogels vaste Verblijfplaats | Geen                                          | Zorgplicht                                                                     |
| Overige vogels              | Mogelijke verstoring of vernieling broedsels  | Zorgplicht; werken buiten broedseizoen en/of check door ecologisch deskundige. |
| Grondgebonden zoogdieren    | Geen                                          | Zorgplicht                                                                     |
| Amfibieën - Heikikker       | Mogelijk verstoren en/of doden van individuen | Plangebied afschermen en individuen overplaatsen naar het heikikkerreservaat.  |
|                             |                                               |                                                                                |

*Tabel onderzoeksresultaten quickscan*

### **Effecten, verplichtingen en aanbevelingen**

#### *Vleermuizen*

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan met zekerheid uitgesloten worden. Daarnaast gebruiken de vleermuizen het plangebied ook nauwelijks als foerageergebied en/of vliegroute. Er treden geen negatieve effecten op voor het foerageergebied en/of vliegroute door de sloop- en bouwwerkzaamheden. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van vleermuizen.

#### *Vogels met een vaste verblijfplaats*

Er zijn geen nesten van kraaiachtigen of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied. Het plangebied kan daarnaast ook geen onderdeel uitmaken van de functionele leefomgeving van soorten zoals de Huismus (*Passer domesticus*); essentiële onderdelen hiervoor ontbreken. De werkzaamheden leveren geen negatieve effecten op voor de functionele leefomgeving, hierdoor bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen voor deze soorten.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Het plangebied bevat geen mogelijkheden voor het verblijf van strikt beschermde grond-gebonden zoogdieren. Ook heeft het gebied geen waarde als functionele leefomgeving voor deze soorten waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen zijn dan de zorgplicht.

#### *Amfibieën*

De aanwezigheid van individuen van de Heikikker in het plangebied en omliggende watergangen kan niet uitgesloten worden. Deze soort is meermaals in de nabijheid van het plangebied aangetroffen. Omdat er bij het realiseren van de nieuwbouw mogelijk individuen verstoord en/of gedood worden dienen er passende maatregelen getroffen te worden. Bij de start van de werkzaamheden dient het plangebied voorafgaand aan het actieve seizoen van de Heikikker afgezet te worden met amfibieënschermen. Daarna kunnen de aanwezige individuen door middel van het plaatsen van emmers weggevangen worden uit het plangebied en uitgezet worden in het al aanwezige reservaat ten oosten van het plangebied.

#### *Aquatische fauna*

De aanwezigheid van strikt beschermde vissoorten en andere aquatische fauna binnen het plangebied kan met voldoende zekerheid uitgesloten worden. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van aquatische fauna. Echter zijn er meerdere individuen van de Bittervoorn in het plangebied aangetroffen. Deze

soort is in de Drechtsteden beschermd. Tijdens de werkzaamheden dient er hierdoor gewerkt te worden volgens de 'Uitwerking Gedragscode Stadswerk'. Bij het aantasten van de watergangen dienen de aanwezige individuen door, of onder begeleiding van, een ecooloog weggevangen en verplaatst te worden.

### *Zorgplicht*

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermden) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt op 2,4 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Biesbosch' en 5,8 km van 'Boezems Kinderdijk'. Vanwege de afstanden van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden en de eisen die vanwege de stikstofdepositie gesteld worden, moet er voor de sloop en/of de woningbouw een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Deze berekening wordt uitgevoerd.

Het plangebied grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN)). Hierdoor is een toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN niet nodig.

### **Conclusie natuur**

Voor het onderdeel soortenbescherming dient rekening te worden gehouden met Bittervoorn. Tijdens de werkzaamheden dient gewerkt te worden volgens de 'Uitwerking Gedragscode Stadswerk'. Bij het aantasten van de watergangen dienen de aanwezige individuen door, of onder begeleiding van, een ecooloog weggevangen en verplaatst te worden.

### **Stikstof**

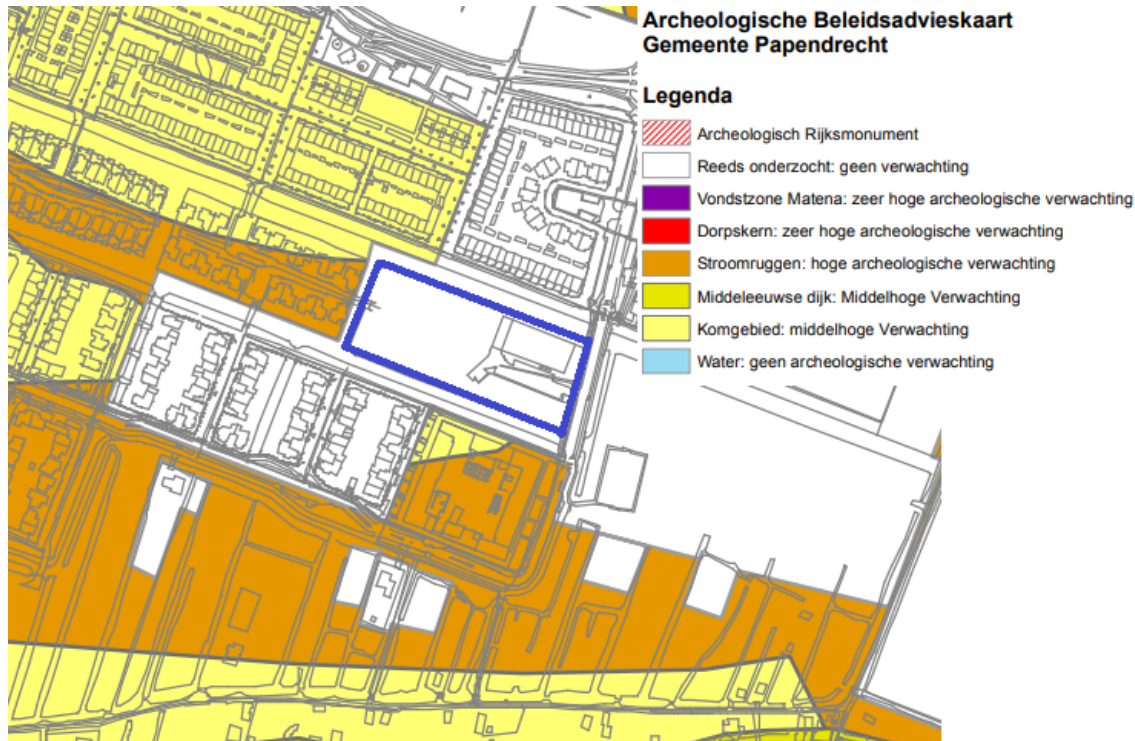
Voor het onderdeel gebiedsbescherming is een quickscan stikstof uitgevoerd. Uit de uitgevoerde quickscan stikstofdepositie blijkt dat met de gehanteerde uitgangspunten de bouwfase en de gebruiksfase van 30 woningen op de voorgenomen bouwlocatie Oostpolder Kombuis te Papendrecht niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitats en/of leefgebieden in omliggende Natura2000-gebieden.

De quickscan stikstofdepositie is bijgevoegd als [Bijlage 4](#) en de rekenresultaten van AERIUS Calculator van zowel de bouwfase en gebruiksfases als [Bijlage 5](#) en [Bijlage 6](#).

## 4.6 Archeologie

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.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Archeologische Beleidsadvieskaart opgenomen. Het plangebied is aangemerkt als gebied waarvoor geen archeologische verwachting geldt. In het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



*Afbeelding uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, plangebied blauw omkaderd*

### Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

## 4.7 Verkeer en Parkeren

Voor het planvoornemen is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte beoordeeld.

### Beoordeling

#### Verkeer

Voor een koopwoning is een gemiddeld kencijfer van 8 verkeersbewegingen per woning van toepassing. In het plangebied worden 30 woningen gerealiseerd. Dit resulteert in 240 verkeersbewegingen in de nieuwe situatie.

De supermarkt in het plangebied zorgde ook voor een bepaalde verkeersgeneratie. Voor een buurtsupermarkt geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 89 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> BVO (sterk stedelijk, rest bebouwde kom). De supermarkt had een oppervlakte van 1198 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen 1066 (1198 \* 89 / 100) verkeersbewegingen bedroeg .

Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een afname van 826 verkeersbewegingen. Hierbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat de MCD-vestiging wordt verplaatst naar het voorzieningencentrum, waarbij de verkeersbewegingen die daarmee verband houden deels via de Oostkil blijven plaatsvinden. Naar verwachting is de capaciteit van deze weg voldoende voor het kunnen opvangen van de verkeersgeneratie ten gevolge van de MCD (deels) en de nieuwe woningen.

De verkeersbewegingen ten gevolge van de woningen kunnen daarmee naar verwachting goed worden afgewikkeld op de ontsluitingswegen.

### **Parkeren**

De parkeernormen uit de Parkeernormennota Papendrecht 2018 zijn voor de ontwikkeling Kombuis nader gespecificeerd. Voor het aspect parkeren moet voldaan worden aan de volgende parkeernormen.

Vrijstaande woning: 2,1 parkeerplaatsen per woning

Twee-onder-een-kapwoningen : 2,0 parkeerplaatsen per woning

Rijwoningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning

Voor parkeerplaatsen op eigen terrein geldt dat wanneer deze onafhankelijk van elkaar op alle momenten bereikbaar dienen te zijn. Als dit niet het geval is telt de niet direct te bereiken parkeerplaats slechts voor 0,3 mee (vb. een oprit waar 2 auto's achter elkaar kunnen staan).

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend:

| type woning                | aantal woningen | parkeernorm | parkeerbehoefte |
|----------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| vrijstaand                 | 2               | 2.1         | 4.2             |
| twee-onder-één-kap         | 14              | 2.0         | 28              |
| rijwoning (tussen en hoek) | 14              | 1.8         | 25.2            |
| totaal                     |                 |             | 57.4            |

In het plan zijn 44 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (telt als 28,6 parkeerplaatsen) en 30 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Met deze 58,6 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de parkeernorm voor de ontwikkeling Kombuis.

### **Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen.

## **4.8 Geluid**

### **Wegverkeerslawaaai**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is als [Bijlage 9](#) bijgesloten.

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de A15, Noordkil, Oostkil en de Zuidkil. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt hoogstens 53 dB. Alleen als gevolg van het gezoneerd deel van de Oostkil treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van de kopgevels van de woningen direct aan de Oostkil. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet

overschreden. Voor het gezoneerd deel van de Oostkil is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Als gevolg van het gezoneerd deel van de Oostkil wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregel zijn niet doelmatig. Voor de twee woningen loodrecht gelegen aan de Oostkil dienen hogere waarden te worden vastgesteld en dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd.

Volgens het gemeentelijk beleid kunnen hogere waarden worden verleend indien een woning een geluidluwe gevel heeft of indien een geluidluwe gevel niet mogelijk is, een geluidluwe buitenruimte. Bij de beoordeling van een verzoek hogere waarden wordt tevens de cumulatieve geluidsbelasting beoordeeld.

De hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 59 dB en ligt tussen 54 en 64 dB. Een geluidluwe gevel is vanuit het gemeentelijk beleid een voorwaarde voor dit plan. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat elke woning over een geluidluwe gevel beschikt, dus aan de voorwaarde volgens het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht heeft op 1 september 2020 besloten om als gevolg van het wegverkeerslawaaï van de Oostkil hogere waarden vast te stellen conform onderstaande tabel. Het Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder is als [Bijlage 13](#) bijgesloten.

| Woning / toets punt      | Hogere waarde | geluidbron         |
|--------------------------|---------------|--------------------|
| 1 woning / toets punt 24 | 53 dB         | Wegverkeer Oostkil |
| 1 woning / toets punt 53 | 53 dB         | Wegverkeer Oostkil |

*Tabel Vast te stellen hogere waarden*

#### Industrielawaai

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is als [Bijlage 10](#) bijgesloten. De woningen in het plangebied liggen binnen de geluidszone van industrieterrein De Staart en binnen de geluidszone van Oosteind. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting van de verschillende geluidsbronnen op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van alle inrichtingen tezamen mag ter hoogte van de zonebewakingsgrens niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor een industrieterrein geldt een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 50 dB(A) op de gevel van een geluidgevoelige bestemming (art. 44). Bij geluidsbelastingen kleiner of gelijk aan 50 dB(A) gelden geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 47,8 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de zonegrens-waarde. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt ondanks de ligging binnen de zone geen belemmeringen voor het plan.

## 4.9 Externe veiligheid

Econsultancy heeft een quickscan naar externe veiligheid voor het plan Kombuis te Papendrecht gedaan. De quickscan is uitgevoerd in het kader van het voornemen om ter plaatse woningen te realiseren. Doel van de quickscan is het identificeren van mogelijk relevante risicovolle activiteiten in de omgeving en de effecten van deze activiteiten op het plan. De quickscan is als [Bijlage 11](#) bijgesloten.

In de quickscan is aangegeven dat het plan gelegen is binnen invloedsgebieden van omliggende transportroutes en een BRZO-inrichting. Het groepsrisico zal door de realisatie van het plan niet toenemen. De effecten van calamiteiten zijn beheersbaar. Bewoners kunnen tijdig worden gewaarschuwd. Uit oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De Veiligheidsregio ZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de

gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

## 4.10 M.e.r.

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. De vier bijlagen staan aangeduid als de onderdelen A, B, C en D:

- Onderdeel A bevat de omschrijving van diverse begrippen die in het Besluit m.e.r. genoemd worden.
- Onderdeel B is reeds vervallen.
- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.
- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

### Beoordeling

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie D (11.2), de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen.

Het planvoornemen (realisatie van nieuwe woningen) behoort tot de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Voor het planvoornemen is daarom een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld waarbij is getoetst aan de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn over de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere objecten.

### Vormvrije m.e.r. beoordeling

#### 1. Kenmerken van het project

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| de omvang van het project                               | Het planvoornemen betreft de realisatie van 30 grondgebonden woningen op een binnenstedelijke locatie in Papendrecht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| de cumulatie met andere projecten                       | Mogelijke cumulatie kan optreden doordat de MCD wordt verplaatst naar de 'Markt van Matena' aan de Noordkil en de verkeersbewegingen deels via dezelfde ontsluitingsweg (Oostkil) plaatsvinden. Zoals toegelicht in de paragraaf verkeer wordt verwacht dat de capaciteit van de weg voldoende is voor het opvangen van de verkeersbeweging van de MCD (deels) en de nieuwe woningen. De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Land van Matena leidt niet tot meer verkeer op de Oostkil. |
| gebruik van natuurlijke hulpbronnen                     | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| de productie van afvalstoffen                           | Tijdens de bouw wordt het afval gescheiden afgevoerd. Voor de fundering van de woningen zal worden gebruik gemaakt van oud puin (circulair bouwen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| verontreiniging en hinder                               | Het project veroorzaakt vooral in de bouwfase emissie van stikstof. Uit de AERIUS berekeningen ( <a href="#">Bijlage 5</a> en <a href="#">Bijlage 6</a> ) blijkt dat dit niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitats en/of leefgebieden in omliggende Natura2000-gebieden.                                                                                                                                                           |
| het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| rampen door klimaatverandering          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| risico's voor de menselijke gezondheid. | De provincie heeft een beleidskader voor diffuus lood in de grond opgesteld, vanwege de mogelijke risico's voor kinderen. Dit beleidskader geeft aan dat in aandachtsgebieden (historische binnensteden, oude lintbebouwing en in ophooglagen in veengebieden (toemaakdek)) diffuus verspreide loodverontreiniging kan voorkomen. De locatie ligt niet in een dergelijke aandachtsgebied voor diffuus lood in de grond. In Papendrecht wordt nog niet overal aan de WHO advieswaarden voor schone lucht voldaan, met name voor PM2,5. Dat geldt ook voor de locatie. Met de ondertekening van het Schone Lucht Akkoord (SLA) streeft de gemeente Papendrecht er naar om onder andere op plaatsen waar mensen wonen in 2030 zoveel als mogelijk te voldoen aan de WHO advieswaarden |

## 2. Plaats van het project

|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| het bestaande grondgebruik                                                                                                         | Binnenstedelijk gebied van Papendrecht. Deels in gebruik voor de vestiging van de MCD supermarkt en deels braakliggend.                                                                                                     |
| relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied                     | Er is geen rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen                                                                                                                                                                              |
| het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: Natura 2000 gebieden | Het plangebied is een stedelijk gebied zonder specifiek natuurlijk milieu. Het dichtsbijzijde Natura 2000 gebied is de Biesbosch en ligt op 2,4 km. In dit Natura 2000 gebied bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen. |

## 3. Kenmerken van het potentiële effect

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| aard van het effect en de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten | <p>De effecten die als gevolg van het planvoornemen optreden hebben betrekking op ecologie, stikstof, water en geluid. Deze effecten zijn lokaal van aard (hebben alleen betrekking op het plangebied) en zijn door middel van maatregelen oplosbaar. Uit de andere onderzoeken (zoals beschreven in dit hoofdstuk) volgt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p><u>Ecologie</u></p> <p>Voor het onderdeel soortenbescherming dient rekening te worden gehouden met Bittervoorn. Tijdens de werkzaamheden dient gewerkt te worden volgens de 'Uitwerking Gedragscode Stadswerk'. Bij het aantasten van de watergangen dienen de aanwezige individuen door, of onder begeleiding van, een ecooloog weggevangen en verplaatst te worden.</p> <p>Tevens dient er rekening gehouden te worden met de waarschijnlijke aanwezigheid van de Heikikker (<i>Rana arvalis</i>). Het plangebied biedt geschikt habitat aan de Heikikker. Bij de start van de werkzaamheden dient het plangebied voorafgaand aan het actieve seizoen van de Heikikker afgezet te worden met amfibieënschermen. Daarna kunnen de aanwezige individuen door middel van het plaatsen van emmers weggevangen worden uit het plangebied en uitgezet worden in het al aanwezige reservaat ten oosten van het plangebied.</p> <p><u>Stikstof</u></p> <p>Het plangebied ligt op 2,4 km van het dichtsbijzijde stikstofgevoelige Natura 2000 gebied de Biesbosch. Tijdens de aanleg- en bouwperiode ontstaan NOx-emissies door de inzet van mobiele werktuigen, auto's en vrachtwagens. Uit de AERIUS berekeningen (<a href="#">Bijlage 5</a> en <a href="#">Bijlage 6</a>) blijkt dat dit niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitats en/of leefgebieden in omliggende Natura2000-gebieden</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | <p><u>Geluid</u></p> <p>Als gevolg van het gezoneerd deel van de Oostkil treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van de kopgevels van de woningen direct aan de Oostkil.</p> <p>De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt hier 53 L<sub>den</sub>[dB]. Voor deze woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld en dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd.</p> <p>Volgens het gemeentelijk beleid kunnen hogere waarden worden verleend indien een woning een geluidluwe gevel heeft of indien een geluidluwe gevel niet mogelijk is, een geluidluwe buitenruimte. Bij de beoordeling van een verzoek hogere waarden wordt tevens de cumulatieve geluidsbelasting beoordeeld.</p> <p>De hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 59 dB en ligt tussen 54 en 64 dB. Een geluidluwe gevel is vanuit het gemeentelijk beleid een voorwaarde voor dit plan. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat elke woning over een geluidluwe gevel beschikt, dus aan de voorwaarde volgens het gemeentelijk beleid wordt voldaan.</p> <p>Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is nog het benodigde nadere onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.</p> <p><u>Water</u></p> <p>Op basis van de waterparagraaf wordt geconcludeerd dat ten gevolge van het planvoornemen voldoende watercompensatie aangelegd wordt. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd.</p> |
| het grensoverschrijdend karakter van het effect                                  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| de intensiteit en de complexiteit van het effect                                 | <p>De effecten zijn van zeer beperkte (lokale) aard en zijn oplosbaar door het treffen van maatregelen op het gebied van ecologie en geluid :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het werken volgens de 'Uitwerking Gedragscode Stadswerk',</li> <li>- plaatsen van amfibieëschermen en het wegvangen van de Heikikker,</li> <li>- het treffen van maatregelen (geluidwering van de gevels) om een goed woon- en leefklimaat voor de twee woningen aan de Oostkil te waarborgen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| de waarschijnlijkheid van het effect                                             | De effecten ten gevolge van het planvoornemen treden op ter plaatse van het plangebied maar zijn oplosbaar door het treffen van de hierboven genoemde maatregelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect | De effecten ten gevolge van het planvoornemen treden op ter plaatse van het plangebied maar zijn oplosbaar door het treffen van de hierboven genoemde maatregelen. Daarmee zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten                   | Het project Kombuis start na de verplaatsing van de MCD en na de ontmanteling van de tijdelijke vestiging van MCD in het plangebied. Zoals hiervoor aangegeven worden hiervan geen nadelige effecten verwacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen                       | Dit gebeurt door het treffen van hierboven genoemde maatregelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Conclusie

De uitkomst van de m.e.r.- beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Op 2 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om geen milieueffectrapport op te stellen.

# Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

## 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Participatie

Op 27 februari 2017 heeft een informatiebijeenkomst over de planontwikkeling plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is het ontwerp van het plan gewijzigd. In de oorspronkelijke plannen was het plangebied alleen vanaf de Gangboord ontsloten. Dit werd onwenselijk geacht door omwonenden. In de nieuwe plannen is een extra ontsluiting opgenomen vanaf de Oostkil.

### Vooroverleg en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op 14 april 2020 is via het 'E-formulier aanbieden ruimtelijke plannen' de uitkomst verkregen dat het voorontwerpplan niet aan de Provincie Zuid-Holland hoeft te worden toegezonden.

Het voorontwerpplan is op 14 april 2020 toegezonden aan de volgende instanties, met het verzoek om uiterlijk 15 mei 2020 te reageren:

- Waterschap Rivierenland;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- Gasunie
- Oasen
- Stedin
- Tennet

Het **Waterschap Rivierenland** adviseert positief, mits de gemaakte opmerkingen voldoende in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt worden in de waterparagraaf:

#### *Vlonders*

De opmerking over de meldings- en vergunningplicht zijn verwerkt.

#### *Toename verharding*

In de toelichting op het bestemmingsplan is hoofdstuk 3 aangevuld met een paragraaf 3.4.3 over het Stedelijk Waterplan 2007-2015 en is in hoofdstuk 4 de waterparagraaf (4.4) aangepast. De berekening van de te compenseren verharding is gemaakt overeenkomstig de vuistregels van het waterschap. Ook is aangegeven in welke vorm de compensatie plaatsvindt.

### *Toepassing zink/koper en klimaatadaptieve maatregelen*

De door het waterschap voorgestelde passages zijn verwerkt in de tekst van de waterparagraaf.

De **Veiligheidsregio ZHZ** kan zich vinden in paragraaf 4.9 Externe veiligheid van hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet worden voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

**Gasunie** heeft vastgesteld dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding van de Gasunie valt en dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

**Oasen, Stedin** en **Tennet** hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot een reactie.

Van **Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid** is geen reactie ontvangen.

Het voorontwerpplan is ook toegezonden aan de **Natuur- en Vogelwacht "De Alblasserwaard"**. De NVWA vraagt in haar reactie naar mogelijkheden om het openbaar groen uit te breiden en de gebouwen uit te rusten met ingebouwde nesten voor zwaluwen en vleermuizen. Ook vraagt NVWA of het mogelijk is dat de eigenaren/huurders van de woningen verplicht worden een bepaald % van de tuin met groen aan te leggen.

Er zijn geen mogelijkheden om in het plangebied meer openbaar groen te creëren. De opties voor het inbouwen van nesten voor zwaluwen en vleermuizen zijn aan de ontwikkelaar doorgegeven. In de waterparagraaf is een verwijzing naar en uitnodiging tot klimaatadaptief bouwen opgenomen.

### **Zienswijzen**

In de periode van 11 juni tot en met 22 juli 2020 was het mogelijk om zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan 'Kombuis'. Er zijn geen formele zienswijzen ontvangen. Wel heeft het Waterschap Rivierenland in ambtelijk overleg bezwaren geuit tegen de wijze waarop de gemeente in het kader van het vooroverleg de reactie van het waterschap heeft verwerkt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Het ambtelijk overleg leidt tot aanpassing van de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van de toelichting.

In de Nota van Wijzigingen is een weergave en inhoudelijke bespreking van de bezwaren van het waterschap opgenomen, zie hiervoor [Bijlage 12](#). De benodigde wijzigingen zijn doorgevoerd in de toelichting en regels van dit bestemmingsplan.

## 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Met het ondertekenen van deze overeenkomst is het verhaal van gemeentelijke kosten afdoende verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is.

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

### 6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridische bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Voor het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de beheersverordening Papendrecht. In het navolgende paragraaf worden de regels toegelicht.

## 6.2 Plansystematiek

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

#### Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in Artikel 1 nader gedefinieerd. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Hoofdstuk 2 bevat de regels voor de bestemmingen. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In het navolgende wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.

#### Artikel 3 Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

#### Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen en het openbare gebied krijgen deze bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen met de daarbij behorende kunstwerken en voorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, fiets- en voetpaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

#### Artikel 6 Wonen

Deze gronden zijn enerzijds bestemd voor wonen in de vorm van eengezinsrijen- twee-onder-een-kap en vrijstaand. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor aan huis gebonden beroep of bedrijf, erven, tuinen parkeerplaatsen en overige verhardingen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies en water. Er zijn maximaal 30 woningen toegestaan.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De antidubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meermaals in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) vergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wro.

#### Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is opgenomen dat het niet toegestaan is om een terrein of bouwperceel dusdanig te bebouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein een toestand zou ontstaan die niet meer in overeenstemming met de planregels is. Mocht er reeds een dergelijke situatie bestaan, dan mag deze situatie voortgezet worden, maar mag de afwijking niet worden vergroot.

#### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald welke specifieke gebruiken strijdig zijn met de bestemming. Het gaat zowel om strijdig gebruik als het strijdig laten gebruiken van gronden en of bouwwerken.

#### Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald welke algemene aanduidingsregels gelden.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 11 Overgangsrecht

In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

#### Artikel 12 Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de regels van het bestemmingsplan aan.