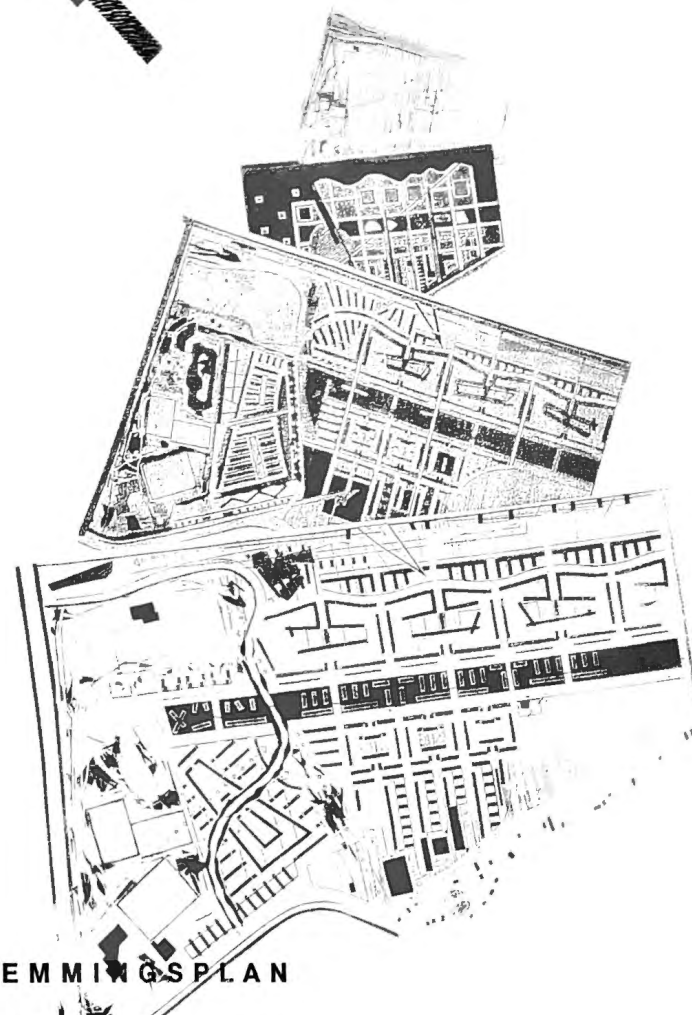




Papendrecht

Exemplaar
Bouw- en milieuzaken



BESTEMMINGSPAN

COSTPOLDER 1993

24 FEBRUARI 1994



Gemeente Papendrecht

Bestemmingsplan 'Oostpolder 1993'

INHOUD:

- Toelichting
- Voorschriften
- Kaart

Werknummer: 301.400.000

Datum: 24 februari 1994

**Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening
en Architectuur B.V.
Rotterdam**

toelichting

INHOUD

	Biz.
I. INLEIDING	1
1. Bedoeling van het plan	1
2. In het plan begrepen gebied	1
3. Vigerende juridische regelingen	2
4. Werkwijze	2
- Organisatie	2
- Procedure	3
5. Bij het plan behorende stukken	3
6. Naamgeving	4
II. HOOFDDOELSTELLINGEN	5
III. ONDERZOEK	7
1. Bestuurlijke vieses	7
1.1. Nationaal niveau	7
1.2. Provinciaal niveau	8
1.3. Regionaal niveau	12
1.4. Lokaal niveau	12
2. Landschap en cultuurhistorie	15
2.1. De occupatiegeschiedenis	15
2.2. Landschappelijke en cultuurhistorische aspecten	16
2.3. Landschappelijke samenhang van het plangebied met zijn omgeving	18
3. Huidig grondgebruik	20
4. Civieltechnische aspecten	23
4.1. Huidige situatie	23
4.2. Toekomstige situatie	24
5. Nutsvoorzieningen	27
6. Wonen	28
6.1. Volkshuisvestingsbeleid	28
6.2. Woningdifferentiatie	29
7. Voorzieningen	31
7.1. Algemeen	31
7.2. Winkelvoorzieningen	32
7.3. Onderwijsvoorzieningen	32
7.4. Sociaal-medische en culturele voorzieningen	33
8. Recreatie en groenvoorzieningen	34
8.1. Wijk- en buurtgroen	35
8.2. Sportieve recreatie	35
8.3. Binnensportvoorzieningen	36
9. Werken	37
10. Verkeer en vervoer	38
10.1. Algemeen	38
10.2. Bestaande infrastructuur	39
10.3. Autoverkeer	40
10.4. Openbaar vervoer	41
10.5. Langzaam verkeer	42
11. Milieu	44
11.1. Inleiding	44
11.2. Wet geluidhinder	44
11.3. Externe veiligheid	48
11.4. Water en bodem	48
11.5. Luchtverontreiniging	50
11.6. Bedrijfsreinen "Oostelnd" en "De Staart"	51
11.7. Infrastructuur	58
12. Energie	59

Biz.

IV. PLANBESCHRIJVING

	63
1. Ruimtelijke Programmatiek	63
1.1. Het proces van de planvorming	63
1.2. De hoofdopzet van het plan	64
1.3. Landschappelijke thema's	67
1.4. Wonen	67
1.5. Voorzieningen	69
1.6. Recreatie en groenvoorzieningen	72
1.7. Waterhuishouding	75
1.8. Verkeer en vervoer	76
2. Toelichting, kaart en voorschriften	80
2.1. Inleiding	80
2.2. Kaart	80
2.3. Voorschriften	80
3. Consequente van het plan voor de bestaande toestand en de vigerende bestemmingsregelingen in en rond het plangebied	88
V. UITVOERBAARHEID	89
1. Fasering	89
1.1. Bouwtempo	89
2. Grondbeleid	93
2.1. Actief grond- en kostenverhaalsbeleid	93
2.2. Uitgangspunten bij het te voeren actieve grondbeleid	94
2.3. Uitgangspunten bij het te voeren kostenverhaalsbeleid	96
2.4. Routing	99
3. Economische uitvoerbaarheid	100
4. Budgettering	101
5. Milieu-aspecten	102
VI. OVERLEG	103
1. Inspraak	103
2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	103

Biz.

BIJLAGE:

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 31 januari 1994, nr. DWM/85335A, "Wet geluidhinder; hogere grenswaarden wegverkeersla-
waai/industrialawaai ten behoeve van het bestem-
mingsplan "Oostpolder 1993", gemeente Papen-
drecht."

AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

1. Deelrapportage Akoestisch Onderzoek	
2. Deelrapportage Woningbehoefte en Doorstroming, Raming inwonersaantal	
3. Deelrapportage Voorzieningen Oostpolder	
4. Deelrapportage Milieu-aspecten	
5. Deelrapportage economische uitvoerbaarheid	
6. Deelrapportage Inspraak en Overleg	

I. INLEIDING

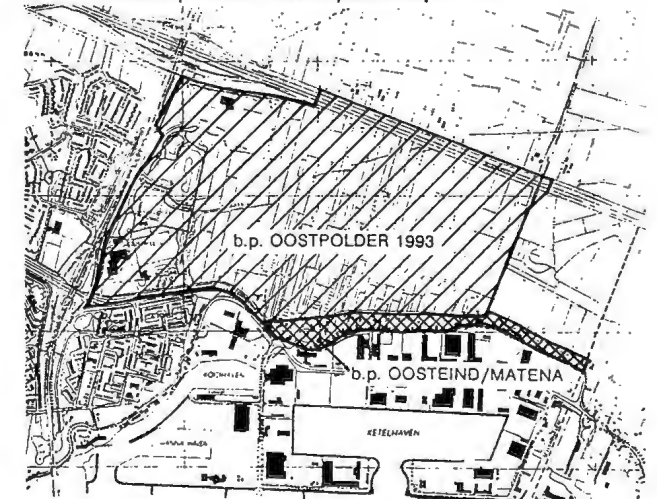
1. Bedoeling van het plan

Bij de vaststelling van het streekplan Zuid-Holland Zuid door Provinciale Staten van Zuid-Holland (december 1990) is het Oostpoldergebied aangewezen als laatste mogelijke grote locatie voor woningbouw in de gemeente Papendrecht. De gemeente wenst deze ruimte te benutten om in de komende jaren te kunnen voorzien in de plaatselijke woningbehoefte. Het voorliggende bestemmingsplan moet hiervoor de juridische basis verschaffen.

- In het bestemmingsplan wordt het beleid vastgelegd ten aanzien van de programmatische- en ruimtelijke ontwikkeling van het plan, zoals dit resulteert uit het verrichte onderzoek, de ontwikkelde doelstellingen en het gevoerde overleg.
- Het bestemmingsplan geeft de marges aan van de mogelijkheden om in de toekomst het plan aan te passen aan veranderende inzichten en ontwikkelingen.
- Het bestemmingsplan geeft de basis voor de verwerving van de gronden die voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie en voor de ontsluiting hiervan nodig zijn.

2. In het plan begrepen gebied

In het streekplan is de voor woningbouw aangegeven locatie (globaal) begrenst door de A15, de Matenasche Scheidkade, de weg Oosteind en het Sport- en Recreatiepark Oostpolder.



Het recreatiepark zal een samenhangend onderdeel gaan vormen met het woongebied en zal daarom in de planvorming worden betrokken. Ook zal in de planvorming rekening worden gehouden met de bestaande woningbouw van Oosteind. Omdat het om een heel ander-soortige, veel meer gedetailleerde, regeling gaat is een apart bestemmingsplan opgesteld, dat evenwel gelijktijdig met het bestemmingsplan Oostpolder 1993 in procedure wordt gebracht.

Bovenstaande overwegingen hebben geleid tot de begrenzing van het bestemmingsplan, zoals aangegeven op het kaartje.

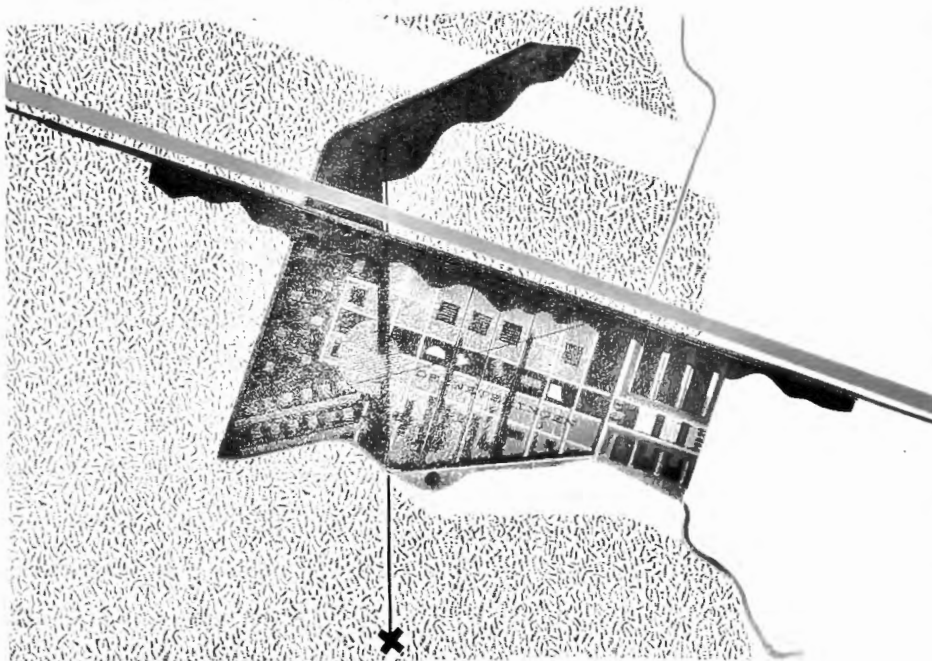
3. Vigerende juridische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan komt in de plaats van (een gedeelte) van het bestemmingsplan "Oostpolder", vastgesteld door de raad op 17 december 1981 en (gedeeltelijke) goedgekeurd door gedeputeerde staten op 12 maart 1983 (B20494/1). Het Kroonbesluit dateert van 23 april 1985 (nummer 31). De gronden waarop thans het woongebied geprojecteerd is hebben in dit bestemmingsplan overwegend een agrarische bestemming.

4. Werkwijze

Organisatie

Gezien de geheel eigen problematiek van de opgave om een plan te ontwikkelen voor de Oostpolder, en het feit dat het om een eenmalig project gaat, heeft het gemeentebestuur gekozen voor het instellen van een stuurgroep Oostpolder. Waar dit ten behoeve van overleg aangaande specifieke onderwerpen noodzakelijk was zijn, behalve de leden van de stuurgroep ook andere vertegenwoordigers van de provincie en de buurgemeente Sliedrecht uitgenodigd hierin zitting te nemen.



Structuurvisie Oostpolder

Tevens is de projectgroep Oostpolder ingesteld met als opdracht het voorbereiden van het ontwikkelingsplan Oostpolder en het daaruit afgeleide bestemmingsplan.

Procedure

Ter voorbereiding van de planvorming heeft een uitvoerig onderzoek plaatsgevonden. Voor een aantal facetten gebeurde dit onderzoek samen en in overleg met andere (overheids-)instanties. Dit onderzoek en overleg heeft inzicht gegeven in:

- de wenselijkheden, dat wil zeggen het te realiseren programma;
- de mogelijkheden om een woonwijk te realiseren, maar ook de voorwaarden, met name voor het grondgebruik om tot een economisch uitvoerbaar plan te komen;
- de marges waarbinnen gevarieerd kan worden.

Vervolgens zijn de mogelijkheden en de wenselijkheden voor de gefaseerde uitvoering van dit voorkeursmodel onderzocht.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek is een definitief voorkeursmodel opgesteld.

Er zijn nu beslissingen genomen over:

- het programma voor de Oostpolder;
- de inrichting in hoofdlijnen;
- de fasering;
- de voorkeuren voor bepaalde oplossingen van details;
- de richting waarin verder onderzoek en overleg moet plaatsvinden;
- het programma van actie.

Deze beslissingen hebben ook betrekking op enkele gebieden waar, in verband met de ontsluiting van de Oostpolder, ingrijpende veranderingen nodig zijn, dan wel die sterk door de ontwikkeling van de Oostpolder beïnvloed zullen worden.

Voor aangrenzende gebiedsdelen ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen gaande omtrent het te voeren beleid. Herbezinning omtrent de herziening van de aldaar vigerende bestemmingen zal leiden tot nieuwe keuzes, vastgelegd in nieuwe bestemmingsplannen.

5. Bij het plan behorende stukken

Het plan is vervaardigd in:

- de plankaart 1:2500 bestaande uit 3 bladen:
 - blad 1 bestemmingen, blad 2 ruimtelijke en functionele structuur, blad 3 ruimtelijke hoofdstructuur "Het Bos" (opgenomen in artikel 5 van de voorschriften);
 - de voorschriften,
- en gaat vergezeld van deze toelichting.

6. Naamgeving

Tenolde verwarring tussen het thans vigerende bestemmingsplan "Oostpolder" en het voorliggende bestemmingsplan te vermijden, is vanaf de terinzagelegging van het voorliggende bestemmingsplan de naam van het plan gewijzigd in "Oostpolder 1993".

II.

HOOFDDOELSTELLINGEN

1. Op grond van overwegingen betreffende:
 - de geografische ligging van het plangebied;
 - de geheel eigen wijze van ontstaan,zal de Oostpolder een woongebied worden met een eigen identiteit.
2. Oostpolder is bestemd voor inwoners van Papendrecht. Een sterke ruimtelijke relatie van het nieuwe woongebied met de bestaande bebouwde kom zal dit moeten benadrukken.
3. Het plan zal goede voorwaarden moeten geven voor het algemene welzijn van de bewoners. Dit houdt in dat:
 - een plan wordt ontwikkeld met een hoge ruimtelijke kwaliteit, dat mogelijkheden biedt voor het ontstaan van een gedifferentieerde samenleving en dat ruimte biedt voor toekomstige ontwikkelingen in de samenleving;
 - grote aandacht zal worden gegeven aan de ruimtelijke vormgeving zodat een leefomgeving ontstaat met een rijke belevingswaarde, waarin ieder zich thuis kan voelen. Daarbij zal ook de beeldende kunst worden betrokken en zal aan de bewoners de mogelijkheid van eigen inbreng worden gegeven.
4. De besluitvorming zal duidelijk gericht zijn op beperking van de woonlasten. De woonlasten worden beïnvloed door:
 - grondkosten;
 - energiekosten;
 - onderhoudskosten.De beslissingen die ten aanzien van deze componenten genomen worden zullen steeds, in onderlinge afstemming gericht moeten zijn op beperking van de woonlasten, met in acht nemen van de in de doelstellingen genoemde kwaliteiten.
5. De besluitvorming moet er op gericht zijn dat een sluitende exploitatie wordt bereikt.

III. ONDERZOEK

1. Bestuurlijke visies

1.1. Nationaal niveau

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1988)

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening geeft aan waar wijzigingen in respectievelijk aanvullingen op het bestaande beleid mogelijk en wenselijk zijn. De Vierde Nota richt zich alleen op maatschappelijke veranderingen, waarvan de ruimtelijke gevolgen zo ingrijpend zijn dat beleidsaanpassingen nodig zijn.

Het ruimtelijke perspectief, dat in de Vierde Nota geboden wordt, geeft de richting aan, die de overheid wil inslaan om de positie van Nederland in internationaal verband te versterken.

Uitgangspunten zijn het door middel van ruimtelijk beleid:

- versterken van sterke punten in economisch en ruimtelijk opzicht en benutten van ontwikkelingskansen;
- vergroten van de ruimtelijke verscheidenheid;
- benutten en versterken van de ontwikkelingskansen voor de landsdelen.

Papendrecht maakt in de terminologie van de Vierde Nota deel uit van het stadsgewest Dordrecht. Daarmee is het een onderdeel van de **Stedenring Centraal-Nederland**, die naast de Randstad ook delen van Gelderland en Noord-Brabant omvat.

Het ontwikkelingsperspectief van de Stedenring Centraal-Nederland is enerzijds gericht op het benutten van de mogelijkheden van het economisch kerngebied in internationaal en nationaal perspectief, vooral met het oog op de ontwikkeling van de transport- en distributiesector, anderzijds op het versterken van de samenhang tussen de steden van de stedenring, uitgaande van de ruimtelijke verscheidenheid.

De hoofdbestanddelen van dit perspectief zijn:

- het in stand houden en verbeteren van de mainports en de internationale verbindingen;
- het ontwikkelen van de steden op de stedenring in samenhang met elkaar en met de stedelijke knooppunten;
- het actief versterken van de ruimtelijke verscheidenheid, zowel door landschappelijke ontwikkeling als door het aanbieden van een verscheidenheid in woonmilieus.

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX 1990)

De Vierde Nota schenkt aandacht aan de ruimtelijke aspecten van de economische gezondheid en de internationale concurrentiepositie van ons land. Daarbij zijn van belang het wervend toekomstperspectief en het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Op specifieke thema's geeft de VINEX nog een aanvulling. Zo zijn daarin te noemen het spanningsveld tussen economie en ecologie en het belang van de minst draagkrachtige bevolkingsgroepen.

De VINEX geeft daarmee een aanscherping van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening.

Het ruimtelijk beleid moet meehelpen het milieuvraagstuk bij de wortel aan te pakken; door locatiekeuzen meer dan tot dusver te laten bepalen door mobiliteitsoverwegingen is het mogelijk de totale vervoersbehoefte te reduceren. Afstemming van openbaar vervoersvoorzieningen en woon-werklocaties is daarom nodig. Voorts is een lange-termijnbeeld nodig van de ruimtebehoefte en bouw mogelijkheden (voor woningbouw) in de belangrijkste stedelijke gebieden.

Ten aanzien van de Randstad wordt in de VINEX uitgegaan van twee hoofdkeuzen:

1. Geen spreiding;
2. Intensiveren op de "Ring".

Binnen de Stedenring vormen de stadsgewesten het gebied, waar zich het grootste deel van de internationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening zal ontwikkelen en waar zich ook tal van andere functies bevinden. Deze functies moeten zich in ieder geval kunnen blijven ontplooiën. De regering wil tegemoet komen aan de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen en ander stedelijk ruimtegebruik.

Wanneer in de Randstad en op de Stedenring niet aan deze ruimtebehoefte voldaan wordt, zal de vraag wegvloeien naar buiten, waardoor woon-werkafstanden sterk zullen toenemen.

Spreiding van wonen en werken buiten de Ring zou daarnaast leiden tot vermindering van het stedelijk draagvlak, dat voor de internationale concurrentie nodig is.

Een strategisch nieuwbouwbeleid, gecombineerd met een aangescherpt woonruimteverdelings- en doorstromingsbeleid, is geboden.

Dit betekent dat hoge eisen gesteld dienen te worden aan nieuwbouwlocaties. Nieuwbouw voor lagere inkomens is een voorwaarde om de doorstroming op gang te brengen.

Het beleid voor het stadsgewest Dordrecht is gericht op het versterken van de zelfstandige positie van dit stadsgewest ten opzichte van Rotterdam ter voorkoming van een verdere groei van de pendel naar Rotterdam.

Centraal in deze ontwikkeling staat de ondersteuning van het milieubeleid, zoals omschreven in het Nationaal Milieubeleidsplan +: reductie van de groei van de mobiliteit.

1.2. Provinciaal niveau

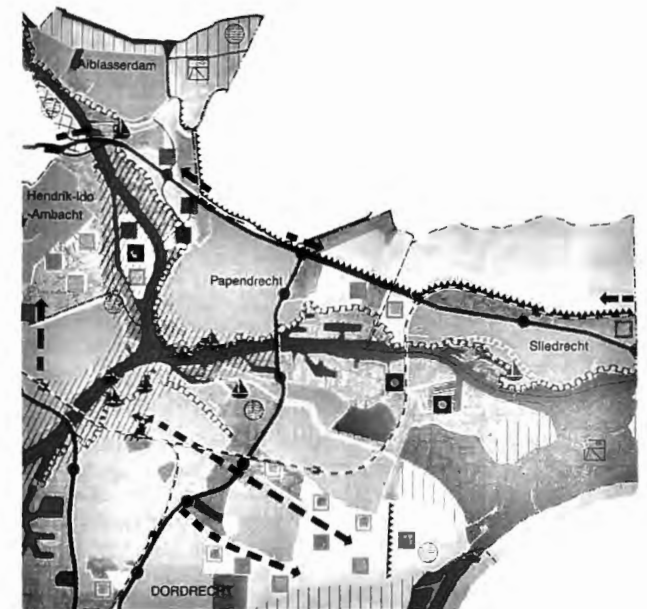
De provincie en het streekplan

Het Streekplan Zuid-Holland Zuid (december 1990) beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de periode 1990-2005. Daarbij is de ruimtelijke strategie voor de Drechtsteden gericht op het vervullen van een evenredige bijdrage aan de opvangtaakstelling, zoals die voor het totale stedelijke gebied van Zuid-Holland geldt. Voorts dienen als gevolg van de ligging van de Drecht-

steden (als poort van de Randstad) de economische ontwikkelingsmogelijkheden te worden benut. De strategie richt zich op versterking van de as Rotterdam-Dordrecht. Landschaps- en natuurelementen van formaat (zoals het landelijk gebied van de Alblasserwaard) dienen gehandhaafd te worden als buffer tussen de Randstad en het daarbuiten gelegen landelijke gebied.

Hierbij is op de plankaart een grens "ontwikkeling stedelijk gebied" aangegeven direct ten noorden van de A15.

Gelet op de beschikbare ruimte kunnen de Drechtsteden slechts in beperkte mate een opvangtaak hebben voor het omringende landelijke gebied en de Rotterdamse agglomeratie. De woningbouwprogramma's van de Drechtsteden dienen in toenemende mate op elkaar te worden afgestemd (resultierend in een Integraal Woningbouwbeleid Drechtsteden).



Voor de hieronder genoemde sectoren wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als volgt aangegeven:

- bevolking en wonen. Voor de Drechtsteden geldt een toeneming van de woningvoorraad, die tenminste voldoende moet zijn om de natuurlijke aanwas en het saldo van de buitenlandse migratie te huisvesten, terwijl er bovendien naar gestreefd dient te worden op zijn minst een binnenlands migratiesaldo nul te realiseren;
- economie. Gestreefd wordt naar evenwicht tussen wonen en werken (terugdringen verplaatsingsbehoefte). Het gebied kan een functie vervullen als toegangspoort tot de Randstad. Daarnaast bestaat de wens de Drechtsteden een belangrijke rol te laten spelen in het kader van de transport- en distributiefunctie, die

uitstraalt vanuit Rijnmond; daartoe is een ruim oppervlak aan bedrijventerrein van belang (zo mogelijk te situeren bij bestaande afslagen van de A15 en A16);

- verkeer en vervoer. De te nemen maatregelen zijn gericht op het veilig stellen van bereikbaarheid en luchtkwaliteit door het terugdringen van het autoverkeer. Wat het goederenvervoer betreft wordt een eventuele railverbinding van Slidrecht via het tracé van de A15 in de richting van Kijfhoek/Barendrecht positief benaderd.

In het hoofdstuk Gebiedsgerichte beschrijving (deelgebied Alblasserwaard) wordt opgemerkt dat de betreffende gemeenten gebrek krijgen aan stedelijke uitbreidingsmogelijkheden. De woningbouw dient dan ook sterker te worden afgestemd op de eigen behoefte en er dient gebruik te worden gemaakt van de verdichtingsmogelijkheden (onder meer sanering van oude bedrijfsterrinen). In het streekplan wordt er vanuitgegaan dat binnen de gemeente Papendrecht de mogelijkheden, naast bouwcapaciteit in de Oostpolder, echter nog ruim aanwezig zijn.

De ontwikkeling van de Oostpolder voor woningbouwdoeleinden in samenhang met de mogelijkheden op Slidrechts grondgebied, vergen een zorgvuldige inpassing vooral in milieuhygiënische zin. Mocht woningbouw niet mogelijk zijn dat moet gedacht worden (eveneens in samenwerking met Slidrecht) aan een werkgelegenheidsfunctie.

Nabij de tunnelmond van de A15 onder de Noord kan bedrijvigheid tot ontwikkeling komen (Polder Het Nieuwland). Er dient dan echter wel een afschermingszone te komen tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningbouw van Papendrecht, samenvallend met de landschappelijk gewenste geleidingszone tussen Papendrecht en Alblasserdam.

In de toelichting op het streekplan worden de volgende sectorale beschouwingen gegeven, voor zover betrekking hebbend op Papendrecht.

Bevolking en wonen

Het in een eerder stadium reeds gestarte overleg over het bouwscenario heeft in 1990 geleid tot de nota Bouwscenario Drechtsteden 1990-2005 van de gelijknamige werkgroep; de resultaten zijn verwerkt in het streekplan. De locatiebehoefte in Papendrecht wordt voor de streekplanperiode als volgt aangegeven:

1990-1994	1.110 à 1.180 woningen;
1995-1999	760 à 890 woningen;
2000-2004	660 à 790 woningen.

De nog aanwezige harde capaciteit bestaat uit een verdichtingscapaciteit van 200 woningen (150 in de periode 1990-1994 en 50 in de periode 1995-1999) en een capaciteit op de uitleglocatie Wilgendonk van 1.150 woningen (900 in de periode 1990-1994 en 250 in de periode 1995-1999). De conclusie luidt dan ook dat spoedig nieuwe capaciteit beschikbaar moet komen.

Voor Papendrecht kan die gevonden worden in de Oostpolder; na correctie wordt de woningbouwcapaciteit daar tot het jaar 2005 gesteld op 1.500 woningen. De ontwikkeling wordt voorzien vanaf circa 1995, in aansluiting op Wilgendonk.

Rekening houdend met het gemeentelijke aandeel in het projectgebied oevers en met kleinere verdichtingslocaties blijkt er een capaciteitsoverschot te zijn van 465 à 795 woningen in de periode 1990-2005. Naast Dordrecht en Hendrik-Ido-Ambacht beschikt Papendrecht over potentiële mogelijkheden om te voorzien in het regionale locatie tekort.

De kwalitatieve woningbehoefte wordt sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de economie. Neemt de economische groei toe, dan neemt ook de vraag naar koopwoningen en duurdere woningen toe. Omdat deze woningen meer ruimte vragen, zal dan rekening moeten worden gehouden met een lagere bebouwingsdichtheid. Het omgekeerde kan zich uiteraard eveneens voordoen. Er wordt onderscheid gemaakt in een korte/middellange termijn in een lange termijn.

Korte/middellange termijn (5 jaar)

Uit verschillende lokale woningbehoefte-onderzoeken (Dordrecht, Papendrecht, Slidrecht, Zwijndrecht) kan in algemene zin geconcludeerd worden dat de behoefte aan koopwoningen op het ogenblik circa 45% van de vraag uitmaakt. Daarbij gaat het om ééngezinshuizen (25%) en 2/1-kapwoningen en vrije sectorwoningen (20%). Het aandeel van de sociale huursector bedraagt circa 40%, waarvan de helft eengezinshuizen (huur f 450,- tot f 600,-) en de helft ten behoeve van ouderenhuisvesting. De resterende 15% bestaat onder meer uit luxe appartementen, zorgwoningen voor ouderen, particuliere huur en dergelijke.

Lange termijn (15 jaar)

Veronderstellingen ten aanzien van de economische groei blijken de kwalitatieve woningbehoefte, zoals reeds gezegd, sterk te beïnvloeden. Bij een groei van 2% neemt de behoefte aan koopwoningen (inclusief vervangingsbehoefte) toe tot bijna 60%. Dit aandeel kan oplopen tot circa 70%, indien uitsluitend sprake is van uitbreidingsbehoefte.

Ook de vermindering van de rijkscontingenten in de sociale (huursector zal invloed hebben op de vraag naar koopwoningen (vrije sectorwoningen).

Het aantal ouderen in de bevolking neemt sterk toe. Het huisvestingsbeleid is er op gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, mede omdat terughoudendheid bestaat ten aanzien van het aantal plaatsen in verzorgingshuizen. De behoefte zal vooral uitgaan naar goedkope kleinere woningen (3 kamers), ook in meergezinshuizen, mits een lift aanwezig is. Deze woningen kunnen vooral in de bestaande voorraad gevonden worden, hetgeen betekent dat een goed doorstromingsbeleid gevoerd moet worden.

Economie

In het streekplangebied is in de periode 1990-2005 nog circa 700 hectare bruto-bedrijfsterrin nodig, teneinde de groei van de beroepsbevolking volgens de beleidsprognose enigszins te kunnen opvangen en de werkloosheid en pendel enigszins terug te dringen. Van dit oppervlak zal circa 70% worden ondergebracht in de Drechtsteden. Vanuit het oogpunt van mobiliteitsbeperking van het autoverkeer is de

ligging aan halteplaatsen van het openbaar vervoer een in belang toenemende factor.
In de Alblasserwaard kan de ligging langs de A15 worden benut (met name de polder Nieuwland in Alblasserdam). De vraag is of de uitgifte van dit terrein ook in voldoende mate soelaas biedt voor Papendrecht en Sliedrecht. Papendrecht heeft in beginsel nog mogelijkheden voor nieuw bedrijventerrein in de Oostpolder.

Industrielawaai

Voor de industrieterreinen aan beide zijde van de Merwede is er sprake van een afwijking van de gewenste milieukwaliteit. De saneringsgrenswaarde van 55 dB(A) wordt overschreden.
Daar waar binnen de 55 dB(A)-contour nieuwe geluidsgevoelige functies gewenst zijn op grond van mobiliteitsbeheersing en revitalisering van stedelijk gebied in de Drechtsteden, zal in het kader van het project Integrale Milieuzonering en Sanering (IMZS) Drechtsteden worden nagegaan wat op termijn reële mogelijkheden zijn.

1.3. Regionaal niveau

Regionaal beleid Drechtsteden

In de voorgaande paragraaf is de nota Bouwscenario Drechtsteden 1990-2005 reeds aan de orde geweest; ten behoeve van het streekplan is teruggegrepen op de uitkomsten van dat onderzoek.

Papendrecht is een deelnemende gemeente in het Samenwerkingsverband Centraal Milieubeheer (CMD).

Doel van het CMD is de deelnemende gemeenten bij te staan in de zorg voor het milieu in de ruimste zin. In dit kader is het Regionaal Milieubeleidsplan 1992 tot en met 1996 (CMD, dd. 31 januari 1992) opgesteld.

In het beleidsplan zijn voor de komende jaren doelstellingen geformuleerd aangaande een groot aantal milieu-aspecten alsmede maatregelen om die doelstellingen te bereiken.

Voor wat betreft het onderhavige plangebied kunnen onder andere worden genoemd maatregelen met betrekking tot het tegengaan of verminderen van grond- en oppervlaktewaterverontreiniging, het verminderen van luchtverontreiniging, het treffen van een terughoudend beleid met betrekking tot hogere grenswaarden bij geluidhinderende objecten en het saneren van geluidhindersituaties (verkeer/industrie). Deze maatregelen zullen moeten dienen om de milieukwaliteit in het CMD-gebied op een aanvaardbaar peil te brengen of te houden.

1.4. Lokaal niveau

Gemeentelijk (beleids)programma

Wonen en werken

In het streekplan wordt geconcludeerd dat Papendrecht naast enkele andere gemeenten beschikt over potentiële mogelijkheden om te voorzien in het regionale locatietekort. De gemeente zelf ziet een

regionale opvangtaak echter niet als beleidsdoelstelling voordat hiervoor de noodzaak kan worden aangetoond en wenst uitsluitend te bouwen voor de behoefte van de eigen inwoners. Tevens gaat de provincie er vanuit dat mogelijkheden voor nieuwbouw naast de capaciteit van het plangebied Oostpolder nog ruim aanwezig zijn. De gemeente zelf heeft een iets andere opvatting. De mogelijkheden in Papendrecht zijn minder ruim dan in het streekplan wordt verondersteld.

~~Wordt alleen het Papendrechtse grondgebied in de Oostpolder (tot de Matenasche Scheidkade) in beschouwing genomen, dan wordt uitgegaan van een bouwcapaciteit van circa 1.600 woningen.~~ Aan de oostzijde van de woonbebouwing, tot de gemeentegrens met Sliedrecht, blijft een gebied van 29 hectare vooralsnog gereserveerd ten behoeve van bedrijventerreinen. Waarvoor thans over een vigerend bestemmingsplan beschikt wordt. De aard van de bedrijvigheid die hier toegelaten mag worden kan voor een nabijliggend woongebied (grote) hinder opleveren. Zeer waarschijnlijk zal het bedrijfengebied dan in een aangepaste vorm moeten worden gerealiseerd, of op plaatsen die minder of niet geschikt zijn voor woningbouw.

Een alternatieve visie betreft het gedeelte Baanhoek-West, dat gelegen is op het grondgebied van Sliedrecht, in het ontwikkelingsplan op te nemen. In dat geval neemt niet alleen de woningbouwcapaciteit toe met circa 800 woningen, maar komt tevens de ontwikkeling van het voor bedrijfsvestiging gereserveerde gebied (tussen Matenasche Scheidkade en de gemeentegrens) ter discussie te staan. Dit gebied zou dan een barrière vormen tussen twee woongebieden. Een aan de dan ontstane situatie aangepaste invulling van het gebied ligt voor de hand. Teneinde de samenhang van de twee woongebieden te bevorderen zou een gedeelte van het als bedrijventerrein gereserveerde gebied een woonbestemming dienen te krijgen (met een geschatte capaciteit van circa 200 woningen) en het resterende gedeelte een bestemming voor functies, die overeenkomen met de behoeften van de betreffende woonwijk, zoals winkelvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, een wijkcentrum en kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlenende en ambachtelijke sfeer.

Hierbij dient echter nadrukkelijk bij vermeld te worden dat herzieningen van de vigerende bedrijfsbestemmingen direct afhankelijk zijn van het wetslagen van een snel realiseerbare alternatieve locatie zoals de polder Het Nieuwland.

Milieu

De gemeente onderschrijft in het algemeen het provinciale beleid, waar sprake is van de afwegingen van belangen van de ruimtelijke ordening en milieu, inclusief de intentie om milieuproblemen niet altijd als een beperkende en/of belemmerende factor te accepteren. Zo zal onder andere het tracé van de toekomstige Betuwespoorlijn slechts dan acceptabel zijn wanneer voldoende maatregelen worden getroffen om extra geluidsbelasting van het woongebied van Papendrecht te voorkomen.

Tevens zal ernaar worden gestreefd de lawaaibestrijding van industriële vestigingen bij de bron aan te pakken. Geluidsbelasting als gevolg van het verkeerslawaai zal in beginsel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet mogen overschrijven.

Verkeer en vervoer

Als gevolg van de explosieve groei van de automobiliteit, onderschrijft de gemeente het streven naar vestigingsplaatsen van arbeidsintensieve bedrijvigheid of bezoekers intensieve voorzieningen, in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Er moeten echter uitzonderingen mogelijk zijn voor die voorzieningen waarvoor, door de aard van hun activiteit, redelijkerwijs geen aanmerkelijk (potentieel) openbaarvervoersgebruik te verwachten valt.

Voorts blijft het een wens om voor Papendrecht een spoorverbinding te verkrijgen met Dordrecht en Rotterdam. Zolang dit (nog) niet het geval is hebben goede busverbindingen naar en van stations hoge prioriteit. Aanvullend zal gebruik van treintaxi's en dergelijke worden gestimuleerd.

Naast goed openbaar vervoer ligt ook een extra accent op het bevorderen van een veilig en rationeel netwerk van fietsroutes, zowel ten behoeve van het dagelijks fietsverkeer als het recreatief fietsverkeer met een goede toegankelijkheid van de (centrale) voorzieningen maar ook van de diverse werkgebieden.

Groen en recreatie

Groenaanleg maakt een wezenlijk deel uit van de ruimtelijke opbouw van Papendrecht. Als hoofdstructuur in het onbebouwde gebied en als ondersteuning van het stedelijk beeld van de bebouwde kom speelt het een belangrijke rol. Afstemming op de functie die het heeft en het toekomstig beheer ervan zijn bepalend voor de vormgeving. Water, (stedelijke) recreatie en natuur en ecologie maken er deel van uit. In een recent opgesteld groenvisie (dd. februari 1991) wordt aangegeven op welke wijze deze uitgangspunten kunnen worden uitgewerkt.

2. Landschap en cultuurhistorie

2.1. De occupatiegeschiedenis

Kenscheits van het landschap van de Oostpolder

Het landschap wordt gekenmerkt door beelden en elementen die qua karakteristiek ingedeeld kunnen worden in "historische" kenmerken en "moderne" kenmerken.

De historische kenmerken: het nederzettingsspatroon van woonbebouwing en agrarische bedrijfsbebouwing op en aan de dijk, een opstrekende verkaveling haaks daarop vastgelegd in het slotenpatroon. De Tiendweg als historisch lokaal ontsluitingspad. De ruimtelijke kenmerken: de openheid van het weidelandschap, contrasterend met de kleinschalige beslotenheid op de dijk. Het uitzicht vanaf de dijk, tussen de bebouwing door, over het weidegebied. Bijzondere elementen: het wiel; de Matenasche Scheidkade; het plaatselijk onregelmatige slotenpatroon oostelijk van deze kade.

De moderne kenmerken: Groot-schalige elementen zoals de tracés van RW 15, en de spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen, de diverse hoogspanningsleidingen. Begroeiingen: opgaande bosachtige begroeiing van (sport)-park Oostpolder. Bebouwing: de rand van het industrieterrein Ketelhaven grenzend aan het oude dijktracé; bebouwing in het sportpark Oostpolder.

De fysieke ondergrond van dit landschap wordt gevormd door een vrij egaal pakket van zware klei op veen. Alleen in het westelijke gedeelte is de klei veel lichter van aard en is sprake van overslaggronden. Deze afwijking is ontstaan ten gevolge van de dijkdoorbraak waarbij ook het wiel is ontstaan. De grondwaterstand is in het algemeen zeer hoog, wat lager in het gebied met overslaggrond.

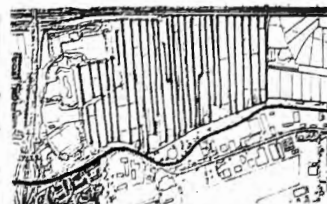
Transformatie van aanwezige landschappelijke kenmerken:

Aangrijpingspunten in het bestaande landschap voor vormgeving van de nieuwe functies kunnen gevonden worden in:

- Het slotenpatroon, kan aanleiding zijn voor een typische woonverkaveling.
- De dijkzone kan integraal worden gehandhaafd. De afscherming met groen van het industrieterrein Oosteind dient behouden, en plaatselijk versterkt te worden. Onderscheid moet duidelijk herkenbaar zijn tussen de historische nederzetting-vorm op en aan de dijk, en de "moderne" nederzetting die in de Oostpolder ontwikkeld gaat worden. Een zone langs de Tiendweg kan als "intermediair" tussen oud en nieuw ontwikkeld worden.
- Door de verkavelingopzet achter de dijk kan een open zicht-relatie vanaf de dijk tot diep in de wijk gecreëerd worden.
- De parkbegroeiing in het westelijke deel bevindt zich op de zavelige overslaggronden. Dit gebied is het meest geschikt voor de ontwikkeling van hoog opgaand bos. Verdere uitbouw van de bestaande opzet is goed denkbaar.
- Bepanting op de zware klei-ondergrond kunnen zoveel mogelijk aangepast worden aan de bodemeigenschappen: dit leidt tot een



Dijkbebouwing Oosteind/Matena



Polderverkaveling Oostpolder

beperking in het toe te passen assortiment: voornamelijk wilg, es, els eventueel iep.

2.2. Landschappelijke en cultuur historische aspecten

Verstedelijkingspatroon tussen rivier en polder

Het verstedelijkingspatroon in het zuidelijke deel van de Alblasserwaard is vanaf de oorsprong der steden bepaald door de dijken langs de rivieren, die het achterliggende land moesten beschermen tegen de grillen van het water.

Dorpen ontwikkelden zich als een kralensnoer aan en op de dijk: Kinderdijk, Alblasserdam, Papendrecht, Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam.

Het lint van de dijkzone met daaraan de dorpen groeit echter steeds meer uit tot een stedenband tussen de rivier en de open polder. Door ontwikkelingen in de Oostpolder zal de resterende open ruimte tussen Papendrecht en Sliedrecht nagenoeg verdwijnen.

Landschapstypen

Op de dijken van de grote rivieren ontmoeten twee landschapstypen elkaar namelijk het rivierenlandschap, bestaand uit een systeem van rivier met aangrenzende dijken, en het landschap van de veenontginningen, het wijds weidegebied.

De landschapsstructuur kan aanknopingspunten bieden voor het versterken van een eigen identiteit bij toekomstige ontwikkelingen in de Oostpolder.

Ontwikkelingen

De eerste bebouwing van Papendrecht vond plaats aan weerszijden van de dijk.

De vorm van de dorpskern van Papendrecht vloeit rechtstreeks voort uit de ontstaanswijze als dijkdorp. Het dichtbebouwde deel op de dijk, ten oosten en ten westen van de kerk, groeit na de tweede wereldoorlog uit tot centrum en winkelbuurt.

In 1936 wordt de dijk ontlast van het gemotoriseerde verkeer door de opening van de rijksweg Rotterdam-Gorinchem. Tussen deze weg en de dijk vinden woonontwikkelingen plaats die niet meer rechtstreeks aan de dijk gekoppeld zijn. In het begin is de structuur van de bebouwing afgestemd op het oorspronkelijk agrarische kavelpatroon.

De laatste decennia ontwikkelt zich een los-van-de-omgeving staande structuur, onder andere gebaseerd op de woonerfgedachte, en de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein, watergebonden bedrijvigheid en sportcomplexen.

Verdubbeling van de snelweg is een stimulans voor nieuwe ontwikkelingen. De ruimte tussen dijk en weg begint "vol" te raken.

In tientallen jaren is, in het voorheen nauwelijks bouwrijp te maken polderland, een nieuwbouwgebied ontstaan, dat het vooroorlogse Papendrecht vele malen in omvang overtreft.

Cultuurhistorische waarden

Het landschap in de Oostpolder en de rest van de Alblasserwaard is karakteristiek kunstmatig. De basis hiervan wordt gevormd door de dijk met zijn (oude) kleinschalige bebouwing.

De dijk is een kenmerkende historische nederzettingvorm en manifesteert zich als hoog lint in het open gebied.

De dijk en de Tiendweg-Oost vormen samen één complex, van afwisselende, kleine huisjes aan en op de dijk en Tiendweg-Oost; individuele, privé-inrichtingen per kavel, en restanten van oude dijkdoorbraken (het Wiel).

Visuele karakteristieken

Voor de belevingswaarden van het landschap rond de Oostpolder is het contrast van de openheid van het laagveengebied met de beslotenheid van de stedelijke gebieden van de Alblasserwaard langs de grote rivieren van groot belang.

In het open landschap bevinden zich enkele lijnvormige elementen parallel aan de dijk van de Oostpolder: de voornaamste zijn de snelweg en de concentratie van bebouwing in lintdorpen. Door de snelweg (en in de toekomst door de nieuw aan te leggen Betuwespoorlijn) is de visuele relatie van de polder met de Alblasserwaard gering, slechts op de hogere delen (bijvoorbeeld dijk) is er enige mate van uitzicht over het weidegebied. Door het nemen van geluidwerende maatregelen langs de snelweg, ten behoeve van de nieuwe woonwijk, zal deze visuele relatie nog verder verdwijnen.

Wat over blijft is de emotie, het gevoel dat de polder vroeger een eendelige vlakte was die bij de achterdeur begon.

Naast de positie in de Alblasserwaard, is de ligging aan de rivier de Beneden-Merwede van belang. Lijnen voeren vanaf de rivier naar de polder: polderoute in de vorm van de Matenasche Scheidkade en de richting van het slotenpatroon.

Ecologische aangrijpingspunten

Groen bepaalt voor een belangrijk deel het beeld van de openbare ruimte van de stad. Het kan de herkenbaarheid van een stad en de oriëntatie binnen een stad vergroten.

De belangrijkste functies van groen in stedelijke gebieden kunnen omschreven worden als structurerend (als aanvulling op de stedenbouwkundige structuur), als verbetering van het stadsklimaat, en een decoratieve werking, zowel als decor voor recreatieve activiteiten als visueel. Naast de functie voor de mens kan groen in de stad ook een rol spelen in een natuurlijk ecosysteem. We spreken dan van natuur in de stad.

De opgaande begroeiing van het recreatiepark zal zijn specifieke vogelleven herbergen, in dit verband is de nabijheid van boscomplexen noordelijk van de rijksweg van betekenis, omdat daardoor een relatief groot, 'biotoop' voor diverse vogelsoorten bestaat.

Bomen die karakteristiek zijn voor de gegeven bodemomstandigheden zijn wilg, es, els (en eventueel iep). Gebruik van deze soorten levert een directe relatie met het onderliggende landschap.

Het bijzondere van een stad is de aanwezigheid van zeer veel contrasterende milieus. In principe zijn hier dus meer potenties aanwezig voor een gedifferentieerd planten- en dierenleven dan in een productgericht landbouwgebied. Immers, de overgangen tussen de verschillende milieus zijn ecologisch gezien het interessantst. Het probleem in de stad is de nivellerende invloed die er door menselijke activiteiten op de milieus wordt uitgeoefend. Voorbeelden hiervan zijn vervuiling, betreding en rustverstoring. Dit zijn voorbeelden van hoge milieudynamiek.

Voor ecologisch aantrekkelijke plekken in de stad moeten we dus zoeken naar plekken met een lage milieudynamiek. Voor het ontwerpen en beheren van stedelijk milieus betekent dit dat we door schelden, vermindering van de randeffecten van storende invloeden, kunnen proberen de potentiële milieudifferentiatie tot ontwikkeling te brengen.

Voor het plan heeft dit onder andere tot gevolg het creëren van differentiatie in milieus. Voor de totstandkoming van een zo rijk mogelijk watermilieu is het belangrijk de kwaliteit van het oppervlaktewater zo goed mogelijk te doen zijn. Er zal daarom gekozen worden voor het verbeterd gescheiden rioolstelsel.

2.3. Landschappelijke samenhang van het plangebied met zijn omgeving

Ruimtelijke identiteit van het Oostpoldergebied

De kern van het nieuwe gezicht van de Oostpolder is gelegen in het element water dat het gebied zal gaan doorkruisen. De grote hoeveelheid oppervlaktewater benodigd voor de waterhuishouding van de polder biedt enorme potenties om de Oostpolder identiteit te verschaffen. De kwaliteiten van het nieuwe stedelijke polderlandschap zijn niet alleen van betekenis voor direct aanwonenden, maar voor alle bewoners van Papendrecht die het gebied bezoeken of doorkruisen. Langzaamverkeersroutes, openbaar vervoerstracés en groengebieden vervullen daarin een sleutelrol.

Van groot belang is hierbij tevens het bereikbaar maken van de rivieroever. De Merwede lijkt tot nu toe vrijwel alleen op zijn functie te zijn beoordeeld: doorgang van beroepsvaart, ontsluiting van "natte" bedrijfsterrainen, doorgang voor de pleziervaart. De situering van bedrijfsterrainen heeft in het verleden de grens van het openbaar gebied meer en meer landinwaarts gelegd. De emotionele betrokkenheid van Papendrecht met deze oevers lijkt minimaal. Potentieel, vooral door de geografisch nabije ligging, verdienen zij beter. In de nieuwe structuur zal dit gegeven maximaal uitgebuit moeten worden.

Iets dergelijks geldt ook voor het recreatiepark Oostpolder. Momenteel is dit gelegen in een door Papendrecht beschouwd niemandsland "achter" de N3.

Aanvulling van dit gebied met sportieve recreatie, voorzieningen en woningen in een bosachtige omgeving betekent een ontwikkeling tot een centraal element tussen de woongebieden waarvan alle inwoners van Papendrecht gebruik (kunnen) maken.

Het boslandschap dat zich uitstrekt over de rijksweg tot in de polder geeft dit gebied een extra dimensie.

Van groot belang is tot slot de opwaardering van de bestaande dijkzone tussen het Oostelnde en de Tiendweg-Oost.

Hoewel nog slechts een deel resteert van wat hier eens aan historische bebouwing aanwezig was, levert het toch zeer waardevolle fragmenten op die in de nieuwe structuur kunnen worden ingepast. Hiervoor leent zich niet alleen de bestaande bebouwing maar ook het bestaande landschap aan de noordzijde van de Tiendweg-Oost.

Functie en polder(sloten)structuur van dit gebied kunnen karakteristieke aanknopingspunten leveren voor de opzet van het nieuwe woongebied.



Oostelnde circa 1937



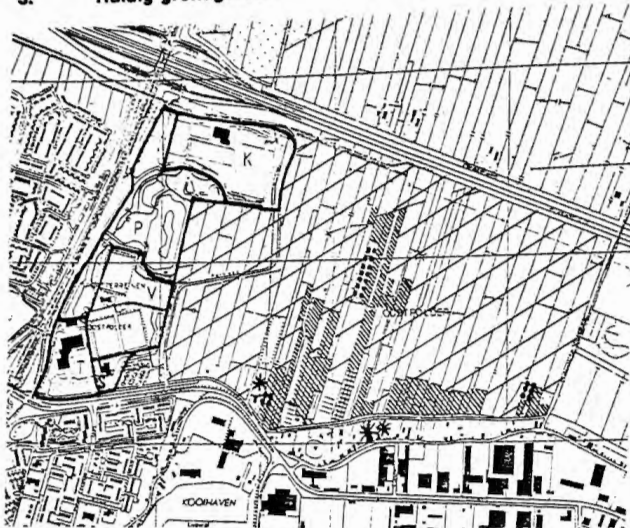
Het Waaltje aan het Oostelnde



Matena op de grens van het Oostelnde

3. Huidig grondgebruik

- | | | | |
|---|---------|--|-------------------------|
| K | korfbal | | tuincentrum |
| P | park | | kassen |
| S | squash | | volkstuinten |
| T | tennis | | boomgaard, boomkwekerij |
| V | voetbal | | agrarisch gebied |
| | | | boerderij |



De gronden in het plangebied zijn in hoofdzaak in gebruik als weidegebied en recreatiepark. In het weidegebied zijn verspreid liggende kavels als volkstuinten in gebruik.

Aan de zuidrand, langs de Tiendweg-Oost, komen enkele percelen voor met kassenbouw van een agrarisch bedrijf en een tuincentrum. Ook hier is een deel van de weidegronden vervangen door volkstuinten. De aanwezige (woon-)bebouwing bestaat uit een boerderij en een (dienst-)woning bij het kassenbedrijf.



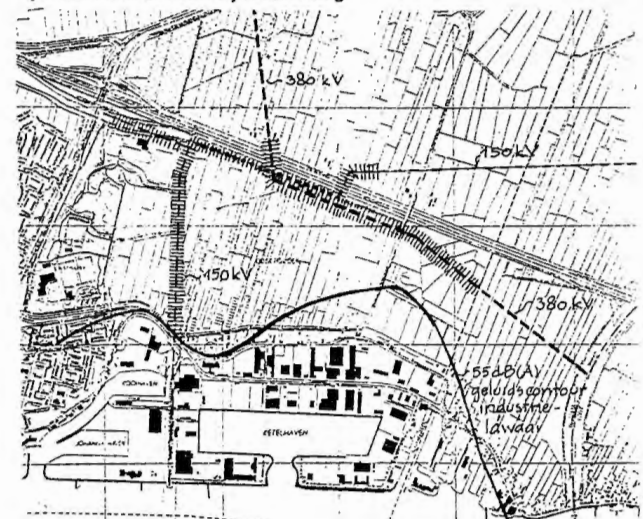
Tiendweg-Oost



Kassenbebauwing langs de Tiendweg-Oost

In het recreatiepark zijn de gronden in hoofdzaak ingericht als parkgebied en sportvelden, gecombineerd met waterpartijen. De bebouwing heeft uitsluitend een bestemming voor recreatieve doeleinden, zoals een tennishal, langs de Burgemeester Keijzerweg en een sporthal langs de Parkweg.

Een deel van de gronden liggen onder invloed van de hoogspanningsverbindingen. Als gevolg hiervan zijn uit veiligheidsoverwegingen de inrichtingsmogelijkheden beperkt en de bebouwingsmogelijkheden niet of nauwelijks aanwezig.



Belemmeringen als gevolg van hoogspanningsverbindingen en industrieelawaai.

In beginsel zullen alle gronden van het weidegebied ten behoeve van het plan van bestemming veranderen met uitzondering van enkele bestaande functies langs de Tiendweg-Oost.

Het eventueel handhaven van gebouwen in dit gebied is afhankelijk van:

- de bouwkundige kwaliteit en de bruikbaarheid van de gebouwen;
- de civieltechnische inpasbaarheid, dat wil zeggen handhaven moet mogelijk zijn ondanks ophogen van het maaiveld;
- de inpasbaarheid in de inrichting van het gebied.

Pas bij uitwerking in detail kan blijken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

4. Civieltechnische aspecten

4.1. Huidige situatie

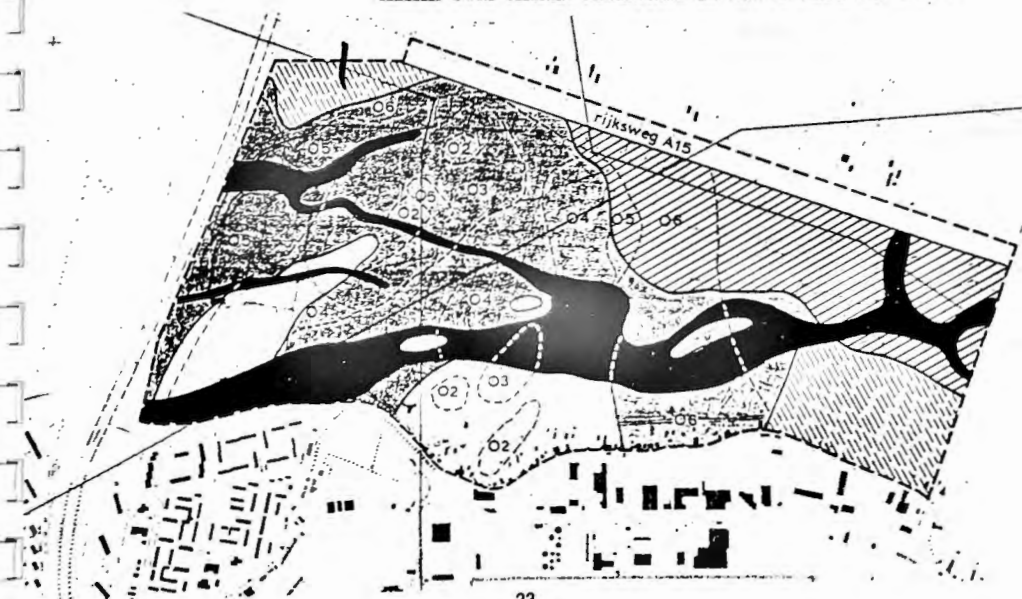
De geologische en bodemkundige ontstaansgeschiedenis van Oostpolder is weergegeven in hoofdstuk III, paragraaf 2.2..

Hieraan kan worden toegevoegd dat de huidige maaiveldhoogte varieert van 0,86 m - NAP tot 1,60 m - NAP.

De bodem bestaat uit:

- een kleilge toplaag van maaiveld tot circa 2 m -NAP;
- slappe samendrukbare klei- en veenlagen van circa 2 m tot circa 12 m -NAP;
- matig vastgeplakte zandlagen van circa 12 m tot circa 22 m -NAP.

BODEMKAART



De kleiige toplaag is relatief stijf, hetgeen niet ongebruikelijk is voor lagen die nabij of boven de grondwaterspiegel worden aangetroffen. De daarondergelegen veenlagen tussen 2 m en 4 m -NAP zijn in het algemeen slap tot zeer slap. De dieper gelegen veenlagen zijn slap. De horizontale doorlatendheid van de hooggelegen veenlagen is matig tot goed. De verticale doorlatendheid is slecht.

Het zomerpeil van het water in de sloten bedraagt 1.90 m -NAP, het winterpeil 2.00 m -NAP.

4.2. Toekomstige situatie

a. Bodemverbetering en drooglegging

Er is grondmechanisch onderzoek verricht ten behoeve van het bouwrijpmaken van de Oostpolder (Concept Grondmechanisch advies ten behoeve van het bouwrijpmaken van uitbreidingsplan Oostpolder te Papendrecht, dd. 14 februari 1992).

Voor de terreinhoogten in het toekomstig woongebied zijn de volgende droogleggingscriteria gehanteerd:

- wegen 0,70 à 0,90 - NAP
- diverse verhardingen 0,50 m
- groen 0,50 m
- onderkant kruipruimte van de woningen 0,20 m.

De gestelde eis ten aanzien van de maximale acceptabele restzettingen bedraagt 0,15 m.

In het rapport zijn meerdere methoden aangegeven om in het plangebied tot de gewenste ophoging te komen. Er is daarbij inzicht gegeven in het gebruik van zwaardere en lichtere ophoogmaterialen. Het goedkoopste materiaal, gewoon zand, is tevens het zwaarste, waarbij de grootste zettingen van de bodem zijn te verwachten. Aanzienlijk duurdere materialen zijn flugzand (uit de Duitse Eifel), schuimbeton en PS-hardschuim.

Vooralsnog wordt uitgegaan van (in hoofdzaak) ophoging met zand waarbij een deel van het zandpakket wordt gebruikt als extra gewicht in een voorbelastingsperiode om de zettingstijd van de bodem te bekorten. Om een berekende netto ophoging van 0,5 à 0,8 meter te realiseren zijn, afhankelijk van een voorbelastingsperiode bruto-ophogingen van 2,0 à 3,0 m noodzakelijk.

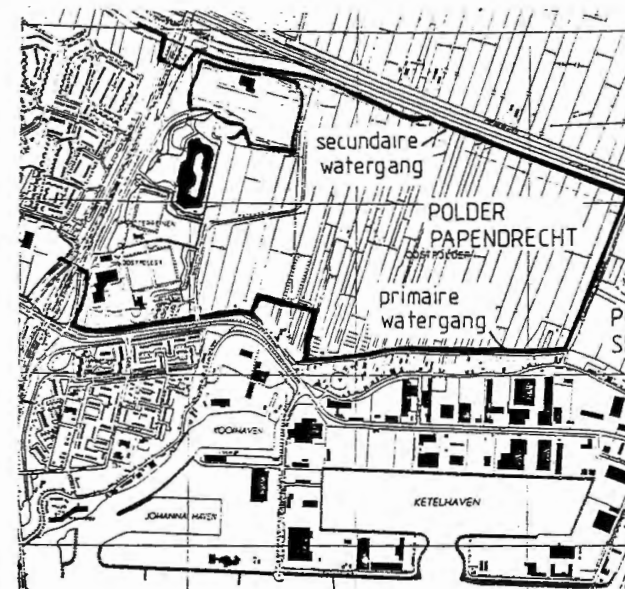
De bovengenoemde verhouding tussen bruto en netto-ophoging kan worden beïnvloed door het toepassen van lichte ophoogmaterialen. Het is mogelijk en wellicht economisch aantrekkelijk, bepaalde onderdelen, zoals wegen of parkeerterreinen met behulp van deze materialen uit te voeren. Nadere constructies zullen hiervoor moeten worden uitgewerkt.

De tijdelijke en permanente drainage-methodiek zal in het definitieve grondmechanische rapport nader worden aangegeven.

b. Riolering

De riolering van Oostpolder zal uitgevoerd als een verbeterd-gescheiden rioolstelsel. Een rioolpersleiding, aan te leggen langs de Burgemeester Keizerweg, zorgt voor afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

c. Waterhuishouding



De waterstanden van het huidige polderpeil blijven gehandhaafd. Dit betekent een zomerpeil van 1,90 m -NAP en een winterpeil van 2,00 m -NAP.

Uitgaande van een goed functionerende drainage zal het grondwater zich, nabij de drains, maximaal circa 0,1 m boven het polderpeil bevinden.

Er wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke kwaliteit "stadswater". Daartoe dient een wateroppervlak aanwezig te zijn van minimaal circa 6% van het totale plangebied (circa 100 ha, inclusief het recreatiepark Oostpolder).

Van de benodigde 6 ha wateroppervlakte zal in het nieuwe woongebied circa 3 ha moeten worden gerealiseerd. De overige 3 ha zijn reeds aanwezig in het recreatiepark en als hoofdwatergangen langs de Tiendweg-Oost, de Matenasche Scheidkade en de Rijksweg.

Het totale stelsel van watergangen staat in verbinding met het water in Wilgendonk door middel van twee duikers onder de N3.

De waterhuishouding voldoet aan de gestelde eisen wat betreft oppervlakte en ligging van de singels in verband met de drainage.

Alleen de watergang rond het korfbalcomplex, die een lager peil heeft dan de andere watergangen, vraagt nog nadere studie. Het resultaat van deze studie zou kunnen zijn, dat er in het noordelijk deel van het plan enkele kunstmatige (water-)niveauverschillen zullen worden toegepast.

d. Huidige hoofdwaterring

De in het plangebied gelegen Merwededijk is een gereguleerde hoofdwaterring welke in beheer is bij het hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De bestaande keurzone strekt zich binnenwaarts uit tot een afstand van 45 meter uit de buitenrand van de asfaltweg over de dijk en buitenwaarts tot een afstand van 35 meter. Binnen deze zone wordt door het hoogheemraadschap een stringent vergunningenbeleid gevoerd. In de hieraan grenzende strook ter breedte van 20 meter wordt een beperkt vergunningenbeleid toegepast. In totaal is er ter plaatse van de hoofdwaterring dus een strook van 120 meter, waarbinnen bouwplannen dienen te worden getoetst aan het bouwbeleid van het hoogheemraadschap.

e. Toekomstige hoofdwaterring

De betreffende hoofdwaterring dient in het kader van de uitvoering van de Deltawet nog te worden versterkt (traject Papendrecht-Oost). De wijze van versterking is nog niet bekend. De tracékeuze spitst zich toe op twee alternatieven:

- versterking van de huidige hoofdwaterring over het gehele traject;
- versterking van de huidige hoofdwaterring van het traject met deels een verlegging van de hoofdwaterring naar de Ketelweg (Industrieterrein Oostend).

De besluitvorming over het definitieve tracé door de Coördinatie Commissie Dijkverzwaring zal naar verwachting in de loop van 1993 plaatsvinden. Na uitvoering van de dijkversterking (geplande aanvang 1997) zullen de gebieden met de bestemming "primair waterkering" in de desbetreffende bestemmingsplannen moeten worden aangepast.

5. Nutsvoorzieningen

— kables en leidingen

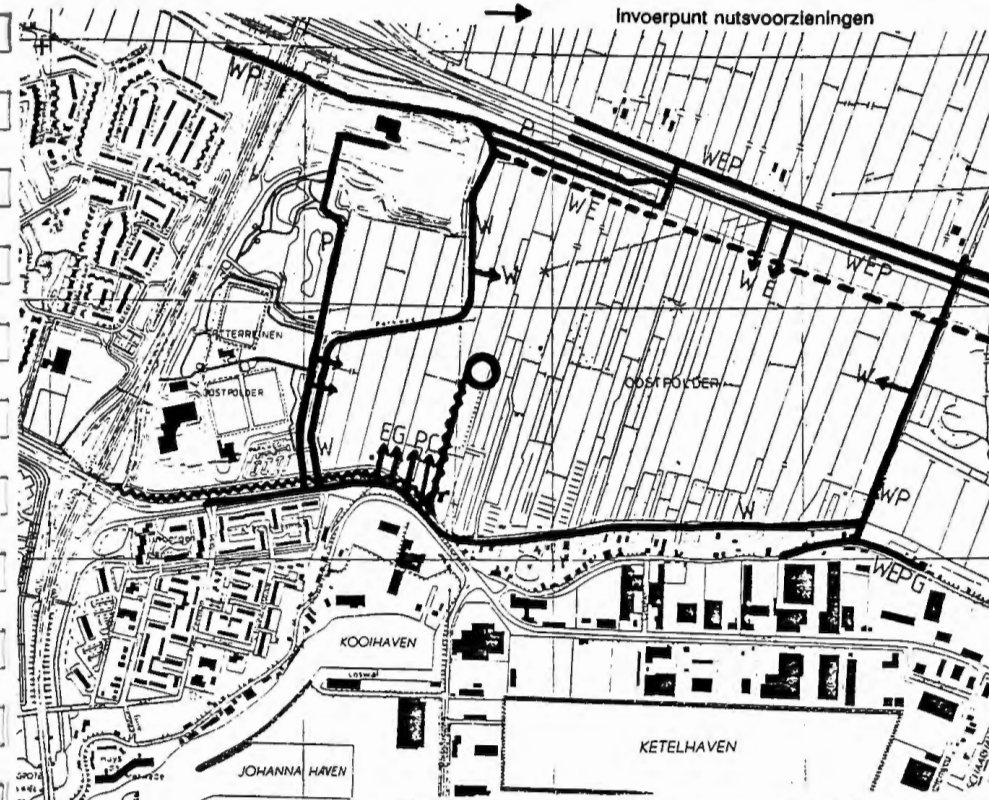
W G P E C

W = water, G = Gas, P = PTT,
E = electra, C = CAI

- - - te leggen kables en leidingen (nieuw)

~ ~ ~ rioolperleiding en rioolemaal (nieuw)

→ Invoerpunt nutsvoorzieningen



Ten behoeve van de woningen en voorzieningen in het toekomstige woongebied zal een netwerk van nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd.

In het beginsel zullen de leidingen worden aangelegd in het openbaar gebied (zoals wegen, groenvoorzieningen). De hoofdstructuur van dit netwerk zal worden aangesloten op het reeds aanwezige leidingennet in de omgeving en nieuw aan te leggen leidingen. Op de kaart zijn de aansluitingsmogelijkheden voor de diverse nutsleidingen aangegeven. Ongeveer ten noorden van de voormalige vuilstort zal een rioolemaal worden gebouwd voor de afvoer van rioolwater naar de zuiveringsinstallatie.

6. Wonen

6.1. Volkshuisvestingsbeleid

Het volkshuisvestingsbeleid voor de gemeente Papendrecht is er op gericht te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, in eerste instantie voor de eigen bevolking, en indien daar ruimte voor aanwezig mocht blijken ook in beperkte mate voor mensen uit de regio.

Naar verwachting zal tot 1-1-2005 de Papendrechtse bevolking toenemen tot circa 31.800 inwoners. Van de in Oostpolder te bouwen woningen zal 21% beschikbaar zijn voor huishoudens uit de regio en 79% voor eigen bevolking (zie Deelrapportage Woningbehoefte en Doorstroming, Raming Inwonersaantal).

Gebleken is dat gemiddeld naar schatting 70% á 80% van het nieuwbouwprogramma in de koopsector gerealiseerd zou kunnen worden.

De woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, is gebaseerd op onderzoek van de gemeente (volgens: Kwalitatieve woningbehoefte in de komende 10 jaar). In dit onderzoek blijft het aspect doorstroming evenwel onderbelicht. Gezien het belang, dat in toenemende mate aan het realiseren van doorstroming wordt gehecht, is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor het realiseren van doorstroming als gevolg van nieuwbouw in Oostpolder.

Uit ervaringsgegevens blijkt dat veel ouderen vooral nieuwbouwhuurwoningen aantrekkelijk vinden. Voorts wordt geconstateerd dat ook nieuwbouwoopwoningen steeds meer bij deze categorie in trek zijn. De nieuwbouw van ouderenhuisvesting zorgt voor doorstroming.

De mogelijkheden om aan de behoefte aan betaalbare eengezinshuurwoningen te voldoen zijn in het algemeen beperkt. Geprobeerd wordt daarom om door nieuwbouw doorstroming op gang te krijgen.

Uit algemene, landelijke ervaring blijkt dat doorstroming een goede manier is om in die woningbehoefte te voorzien, die, vanwege de prijsstelling, zeer moeilijk door nieuwbouw te verwezenlijken is. Daarnaast kan doorstroming bijdragen aan een adequate woningverdeling binnen de gemeente. Het is daarom van belang, dat door de gemeente een doelgericht doorstromingsbevorderend woningbouwbeleid gevoerd wordt.

In belangrijke mate kan dit beleid gestalte krijgen in de nieuwbouwprogrammering. Wanneer bij een strategische, op doorstroming gerichte nieuwbouw uitgegaan wordt van het verwezenlijken van een maximale doorstroming, dan dienen woningen gebouwd te worden met een (met alle randvoorwaarden en feitelijke mogelijkheden, rekening houdend) zo groot mogelijk doorstroomeffect. De doorstroomeffecten per type woning, gedifferentieerd naar sector en prijs en naar type en grootte zijn in onderstaande tabellen weergegeven. Het gemiddelde doorstroomeffect voor de gehele gemeente kan ingeschat worden op 1,79. Dat wil zeggen dat door de bouw van 1 nieuwbouwwoning er 0,79 woningen in de bestaande voorraad vrijkomen.

Tabel: Doorstroomeffect nieuwbouw naar sector en prijs. Tabel: Doorstroomeffect naar type en grootte.

Sector en prijs		Doorstroomeffect
Woningwet en premie-huur	tot f 400	1,65
	f 400-500	1,98
	f 500-600	2,11
Premiekoop en V.S.e.b.	f 125.000-150.000	1,76
	f 150.000-190.000	1,46
Vrije sector	tot f 125.000	1,18
	f 125.000-150.000	1,76
	f 150.000-200.000	1,80
	f 200.000-250.000	1,93
	meer dan f 250.000	1,30

Type en grootte		Doorstroomeffect
Eengezinswoningen	t/m 3 kamers	1,77
	4 kamers	1,85
	5 kamers	1,64
2-onder-1 kap Vrijstaand	3 kamers	1,64
	4 kamers	1,78
	5 kamers	2,29
Flats en dergelijke	t/m 3 kamers	1,62
	4 kamers	1,67
Bejaardenwoningen	t/m 3 kamers	2,01
Hat-eenheden	t/m 3 kamers	1,09

6.2. Woningdifferentiatie

De woningdifferentiatie voor Oostpolder kan, binnen de financiële haalbaarheid van het plan, bepaald worden op basis van de geconstateerde behoefte in het Woningmarktonderzoek en in de gemeentelijke praktijk en op basis van de indicatoren voor de doorstroming.

Bij het opstellen van het woningbouwprogramma zijn de volgende overwegingen ondermeer aan de orde geweest.

De behoefte aan eengezinshuurwoningen, met een maandhuur tot ongeveer f 600,- is groot. De praktijk in de gemeente wijst echter uit, dat de aanvangshuren in de nieuwbouw voor dit type woningen ruim boven f 600,- komen te liggen. In de gesignaleerde behoefte kan, door nieuwbouw, niet meer worden voorzien. Er zal derhalve naar gestreefd moeten worden, in de bestaande voorraad woningen vrij te maken, zodanig dat toch aan de gesignaleerde vraag tegemoet gekomen kan worden. Het realiseren van een optimale doorstroming wordt daarmee essentieel.

In de sociale huursector kan doorstroming bereikt worden door vooral te bouwen voor ouderen. Uit de behoeftegegevens komt naar voren dat er in de huursector een ruime markt aanwezig is voor ouderenhuisvesting (seniorenwoningen, ouderenwoningen en bejaardenwoningen). De mate van doorstroming is daarbij zeer groot. Omdat ouderen het wonen in een nieuwbouwwijk in ontwikkeling doorgaans minder om prijs stellen, dient voorzien te worden in een zekere fase-ring in de bewoning. In eerste instantie kunnen de woningen bewoond worden door starters (alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens), later kunnen de betreffende woningen toegewezen worden aan ouderen. De kale huur van deze woningen mag f 600,- niet te boven gaan. Dit betekent dat de nieuwbouw in de huursector vooral gerealiseerd dient te worden in de vorm van kleine meergezinswoning.

gen. Deze gestapelde woningen of flats dienen in ieder geval over een lift te beschikken. Daarnaast kan in beperkte mate, in de eenzinsfeer voorzien worden in kleine seniorenwoningen, die in de aanvangsfase van de wijk ook bewoond kunnen worden door starters.

Naast een vraag naar goedkope huurwoningen uitenden ouden ook een vraag naar duurdere huurwoningen, veelal in gestapelde vorm. Het gaat hierbij doorgaans om personen, die nu nog over een eigen woning beschikken, maar die op latere leeftijd in een comfortabele huurwoning willen wonen. Vooral het comfort speelt hierbij een centrale rol. De huur kan daarbij hoog zijn. Een kale huur boven f 750,- per maand hoeft dan ook niet uitgesloten geacht te worden.

In de koopsector bestaat een grote vraag naar sociale koopwoningen. Deze woningen zijn bovendien doorstromingsbevorderend. Er is een duidelijk verschil zichtbaar tussen de sociale koopwoningen en de vrije sectorwoningen met eenmalige bijdrage (V.S.e.b.). De doorstroming, die door V.S.e.b.-woningen opgeroepen wordt is beperkt, terwijl de behoefte meer uitgaat naar vrije sectorwoningen (dus zonder bijdrage) in een vergelijkbare prijs categorie (V.S. 1). De doorstroming, die door deze vrije sectorwoningen opgeroepen wordt is aanzienlijk. Uit ervaringsgegevens blijkt namelijk dat deze woningen in de vrije sector veel gevraagd worden door mensen, die hun wooncarrière willen verbeteren, terwijl de V.S.e.b.-woningen veelal gevraagd worden door Starters.

In de meergezinsfeer bestaat er een duidelijke behoefte aan luxe vrije-sectorappartementen. Ook hier is sprake van een redelijke doorstroming.

In de duurdere vrije sector (V.S. 2) bestaat de behoefte uit twee-onder-een-kap of vrijstaande woningen. Ook hier is sprake van een redelijke doorstroming.

Rekening houdend met bovengenoemde factoren én met overwegingen ten aanzien van de gewenste bevolkingsopbouw, waarbij er naar gestreefd dient te worden een zo breed mogelijke spreiding in leeftijdsgroepen én in sociaal-economische categorieën te bewerkstelligen, kan de differentiatie voor Oostpolder als volgt worden samengevat.

Tabel : Woningdifferentiatie Oostpolder.

Categorie	Bouwworm	Grootte	Prijsindicatie	Perc.	Aantal
Sociale huur	meergezinswoning	3 kamers	max f 600,-	10%	150
Sociale huur	eengezinswoning	3 kamers	max f 600,-	5%	75
Premiehuur	meergezinswoning	4 kamers	max f 750,-	5%	75
Huursector				20%	300
Sociale koop	eengezinswoning	4 kamers	max f 150.000,-	20%	300
V.S.e.b.	eengezinswoning	4 kamers	max f 190.000,-	20%	300
Vrije Sector 1	eengezinswoning	4 kamers	max f 200.000,-	30%	450
Vrije Sector 1	meergezinswoning	4 kamers	max f 200.000,-	5%	75
Vrije Sector 2	2-1-kap of vrijstaande woning	4 of 5 kamers	max f 250.000,-	5%	75
Koopsector				80%	1.200
TOTAAL				100%	1.500

7. Voorzieningen

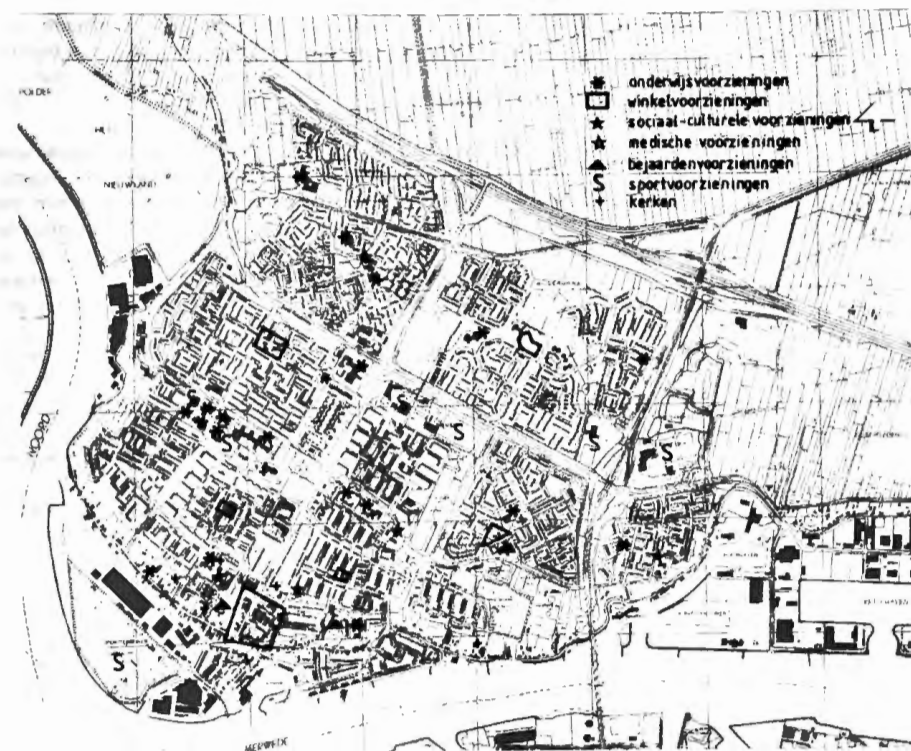
7.1. Algemeen

In beginsel is ervan uitgegaan dat in de planopzet geen gronden worden gereserveerd voor voorzieningen ten behoeve van de toekomstige bewoners van Oostpolder. Behalve voor een basisschool wordt het aantal bewoners niet voldoende geacht voor eigen (wijk-) voorzieningen zoals winkels, maatschappelijke en sociaal-culturele dienstverlening. In hoofdzaak zullen de bewoners zijn aangewezen op de bestaande voorzieningen in Wilgendonk en in het centrum van Papendrecht.

Wel zijn in het plangebied enkele bovenwijkse voorzieningen gelegen op het gebied van de sportieve recreatie, alsmede een tuincentrum.

Op de afbeelding is een inventarisatie van het bestaande voorzieningenpakket aangegeven. Het langzaamverkeersnet in Oostpolder dient rekening te houden met een goede bereikbaarheid.

Op basis van een plancapaciteit van circa 1.600 woningen in Oostpolder kan, globaal, een inwonertal van circa 4.100 worden geraamd. Op basis van deze inwoners kunnen de mogelijkheden voor een aantal voorzieningen worden aangegeven.



7.2. Winkelvoorzieningen

Het genoemde inwonertal is te gering om in een goed functionerend winkelaanbod te kunnen voorzien, temeer daar de afstand tot het hoofdwinkelcentrum van Papendrecht relatief gering is. Wanneer desondanks toch gekozen zou worden om bij dit geringe verzorgingsdraagvlak een winkelcentrum in Oostpolder te realiseren, moet er rekening mee worden gehouden dat deze winkels een zware concurrentie voor het bestaande winkelaanbod in Papendrecht zullen betekenen. Wel moet rekening gehouden worden met een mogelijke vestiging van één of enkele verspreide winkelvestigingen ten behoeve van de minst mobiele bevolkingsgroepen.

7.3. Onderwijsvoorzieningen

In een nieuwe woonwijk mag uitgegaan worden van een relatief jonge bevolking en derhalve van een relatief grote behoefte aan onderwijsvoorzieningen ten behoeve van het openbaar en bijzonder onderwijs.

Openbaar onderwijs

Als gevolg van ontwikkelingen binnen het basisonderwijs ("Dislocatie- en leegstandsbeleid" en "Toerusting en bereikbaarheid van basisscholen") heeft de afdeling onderwijs een prognose laten samenstellen voor de toekomst van het basisonderwijs in Papendrecht. Voor wat betreft de wijk Oostpolder geeft deze prognose, uitgaande van een maximale bebouwing van 1600 woningen, het volgende beeld. Een start in 1987 met 80 leerlingen oplopende tot 688 leerlingen in 2004 en daarna afnemend tot 463 leerlingen in 2010.

De schoolwoningen in de wijk Wilgendonk zijn momenteel volledig nodig voor de opvang van de leerlingen in deze wijk. Met ingang van 1-6-1982 is zelfs al gebruik gemaakt van lesruimten in een andere wijk. Volgens de prognose zal deze situatie niet wijzigen, maar zal de druk eerder toenemen. Volgens de prognose zijn er in 1993 op de Knotwég 503 leerlingen en in 1997 bij de aanvang van de bouw in Oostpolder 598 leerlingen. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

1. na de start van de woningbouw in Oostpolder kan in de beginfase geen gebruik worden gemaakt van de schoolwoningen in de wijk Wilgendonk. Er moet dus een opvang worden gecreëerd in Oostpolder zelf. De afdeling onderwijs dankt hierbij aan schoolwoningen gesitueerd in Oostpolder als dislocatie van de Knotwég en de Pijns Floris.
2. bij de situering van de definitieve scho(o)l(en) dient in ieder geval rekening te worden gehouden met een terrein waarop voldoende ruimte is voor:
 - a. een zelfstandige school,
 - b. een dislocatie indien de ontwikkelingen in Oostpolder geen tweede zelfstandige school rechtvaardigen,
 - c. voldoende uitbreidingsmogelijkheden indien de ontwikkelingen in Oostpolder wel een tweede zelfstandige school rechtvaardigen.

Bijzonder onderwijs

De verwachte ontwikkeling van het bijzonder onderwijs is thans (nog) niet bekend.

Onderzocht zal moeten worden welke ruimtebehoefte zal ontstaan teneinde hiervoor eveneens een prognose samen te stellen voor de komende jaren zodat daaruit het programma voor Oostpolder kan worden afgeleid.

7.4. Sociaal-medische en culturele voorzieningen

Een thans geldende norm voor huisartsen is 1 arts per 2.200 - 2.400 inwoners. Op een inwonertal van circa 4.100 is er dus een draagvlak voor 1 huisarts.

Ten aanzien van de fysiotherapie geldt 1 fysiotherapeut per 2.400 inwoners. Er is dus een draagvlak aanwezig voor 1 fysiotherapeut.

Voor tandartsen geldt een norm van 1 tandarts per 3.000 inwoners. De wijk kan dus ruimte bieden voor 1 tandarts.

Op basis van het inwonertal is er in de wijk ruimte voor een consultatiebureau ten behoeve van het kruiswerk en de zuigelingenverzorging.

In de wijk dient ruimte te worden gereserveerd voor een buurthuis, dat een multifunctionele voorziening kan vormen voor een groot aantal activiteiten in de wijk. In dit buurthuis kunnen diverse activiteiten op het gebied van de maatschappelijke zorg, sociaal-culturele- en sociaal medische zorg plaatsvinden. In de aanloopfase van de wijk, kan in dit buurthuis ook onderwijs gegeven worden, zodat de bouw van noodlokalen achterwege kan blijven. Het buurthuis dient dan ook in de nabijheid van de basisschool te worden gesitueerd.

In het algemeen dient de inrichting van het buurthuis zodanig te zijn dat ook op langere termijn bij veranderende behoeften het multifunctionele karakter aanwezig blijft.

a. Recreatie en groenvoorzieningen

Recreatie

Bij de stedelijke recreatie gaat het enerzijds om ruimte voor de georganiseerde recreatievormen (sport en dergelijke), anderzijds om mogelijkheden voor beleving van de woonomgeving als aantrekkelijk milieu, waarin voor de diverse leeftijdsgroepen mogelijkheden zijn opgenomen voor spel, wandeling, verblijf, etc.

Wijkpark. In het plangebied is reeds het recreatiegebied Oostpolder aanwezig, waarin beide vormen van recreatiemilieu geïntegreerd zijn. De nieuwe context waarin dit gebied zal komen te liggen maakt het evenwel nodig om de ruimtelijke opzet op onderdelen te wijzigen. De volgende factoren spelen daarbij een rol.

- de behoefte aan uitbreiding van het aantal sportvelden.
- de noodzaak om speciaal veilige en ruimtelijk herkenbare routes te creëren tussen de bestaande bebouwde kom en de toekomstige wijk Oostpolder.
- de eventuele wens om woningbouw nauw te integreren met het nog uit te breiden park- c.q. boslandschap.

Eén en ander leidt tot enige herschikking van een deel van het bestaande grondgebruik.

Als groene ruimte zal het recreatiegebied Oostpolder een belangrijke rol gaan spelen op het niveau van "wijkpark".

Recreatieve tochten. Met het oog op recreatieve uitlopmogelijkheden heeft het woongebied een gunstige ligging omdat aan de overzijde van de rijksweg een aantrekkelijk landschap, en aan de overzijde van de Merwede een grootschalig recreatiegebied voorhanden is. Uiteraard is de bereikbaarheid daarbij van primair belang. Het weidegebied van de Alblasserwaard is bereikbaar via het viaduct in het verlengde van de Matenasche Scheidekade, en via het aansluitingspunt (van de N3) op de A15.

De bereikbaarheid van het recreatiegebied Merwelanden is voor langzaamverkeer reeds gegarandeerd via de spoorbrug in Sliedrecht.

Buurtgroen. Het groen in de wijk zal voor een belangrijk deel geconcentreerd worden in de elementen die tevens een belangrijke functie hebben ten behoeve van het langzaamverkeer.

- de zone met geluidswal en hoogspanningsleiding langs de A15. Deze zone zal ruimtelijk en functioneel een soortgelijke opzet kunnen krijgen als de bestaande vergelijkbare zone ter hoogte van de wijk Molenvliet.
- De zone langs de Tiendweg-Oost. Deze zone zal een ruimtelijk intermediair zijn tussen de historische nederzetting op en aan de dijk, en de nieuwe woonwijk in de polder.

Het groen direct bij de woningen zal eveneens zoveel mogelijk geconcentreerd worden in smalle, langgestrekte stroken, in noord-zuidrichting, waarin eenvoudige houtsingels van wilg, es of els zijn opgenomen.

Waterrecreatie. Het plangebied omvat bestaande voorzieningen voor kanovaren en schaatsen. Deze vorm van recreatie kan worden voortgezet in de nieuw toe te voegen waterelementen in het nieuwe woongebied, de inrichtingsontwerpen van het bebouwde gebied en de groene ruimte dienen hierbij rekening te houden met de veiligheidsaspecten voor (kleine) kinderen.

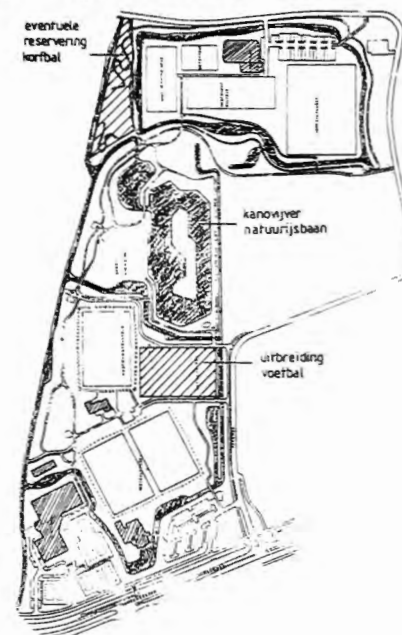
8.1. Wijk- en buurtgroen

In het haalbaarheidsonderzoek zijn normen gesteld voor het wijk en buurtgroen. Deze normen resulteren in circa 8,0 ha wijkgroen en circa 2,5 ha buurtgroen.

In de planvorming wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het bestaande recreatiepark Oostpolder fungeert als wijkgroenvoorziening (circa 7 ha) voor de Oostpolder;
- voorzieningen voor de stedelijke openluchtrecreatie (speelplekken, trapveldjes, zithoeken, wateroevers, enzovoorts) zullen nabij de woningen worden gesitueerd. Hiervoor zal gedeeltelijk ruimte beschikbaar zijn in de gebieden die onbebouwd moeten blijven als gevolg van de leidingentrace's en gedeeltelijk in de gebieden die voor blok- en buurtgroen zijn gereserveerd. Zij kunnen verbonden zijn door langzaamverkeersroutes;
- bij de aanleg van de voor de afwatering noodzakelijk waterlopen wordt rekening gehouden met mogelijkheden voor recreatief medegebruik;
- indien er behoefte is aan kweektuinen, volkstuinten en/of schoolwerktuinen zullen deze slechts worden aangelegd (of gehandhaafd) in die gebieden waar woningbouw niet is toegestaan.

8.2. Sportieve recreatie



Er bestaat behoefte aan uitbreiding van de bestaande sportvoorzieningen ten behoeve van voetbal en korfbal. De benodigde ruimte lijkt in eerste instantie voorhanden in het recreatiepark Oostpolder. Voor een eventuele realisering van een atletiekbaan dient op voorhand te worden uitgegaan van een minimaal noodzakelijke oppervlakte van circa 2 ha. De KNAU adviseert om een dergelijke baan bij voorkeur in de Oost-West richting te situeren in verband met de veelal

in ons land heersende windrichting. Een situering onder hoogspanningsleidingen wordt niet aanbevolen.

Wanneer deze voorziening in het voorliggende plangebied moet worden gerealiseerd kan als locatie in eerste instantie worden gedacht aan gronden die (in verband met het industrielaawaai) niet voor woningbouw geschikt zijn: de zone tussen het nieuwe woongebied en de Tiendweg-Oost. Mogelijke andere locaties, buiten het plangebied, ten oosten van Matenasche Scheidkade, worden onderzocht.

Naast de voorzieningen ten behoeve van de georganiseerde sport resteert een deel van het sportpark als openbaar (wijk-) parkgebied.

8.3. Binnensportvoorzieningen

Ten aanzien van voorzieningen voor de binnensport kan gesteld worden dat er een draagvlak aanwezig is voor een gymnastiekzaal, voor gecombineerd gebruik door de scholen en bewoners van de wijk.

9. Werken

In het streekplangebied is in de periode 1990-2005 nog circa 700 ha bruto bedrijfsterrein nodig, teneinde de groei van de beroepsbevolking enigszins te kunnen opvangen en de werkloosheid en pendel enigszins terug te dringen. In een meer gematigd beeld is sprake van 430 ha, waarvan circa 70% zal worden ondergebracht in de Drechtsteden, hetgeen 300 ha bruto aan nieuw programma betekent. Aangezien per 1990 in geldende bestemmingsplannen nog 100 hectare uitgeefbaar is, dient nog 200 ha gepland te worden. Een globale verdeling daarvan over de diverse gemeenten levert voor Papendrecht 10 ha op.

Per 1 januari 1990 was in Papendrecht nog slechts 2 ha bruto bedrijfsterrein (1 ha netto) uitgeefbaar in Oosteinde/Ketelhaven. Het gebied in Oostpolder (29 ha bruto, 19 ha netto) is in een vigerend bestemmingsplan opgenomen en derhalve direct uitgeefbaar, wanneer in een goede ontsluiting ervan is voorzien.

Dit biedt in beginsel voldoende ruimte om op Papendrecht grondgebied te voorzien in de toekomstige vraag naar bedrijventerrein in alle categorieën.

De uitgifte van bedrijventerrein in de Polder Het Nieuwland, grotendeels gelegen in de gemeente Alblasserdam, zal in de toekomst uitkomst bieden voor vestiging voor bedrijven uit de zwaardere categorieën.

In het kader van een heroverweging van de bestemmingsregelingen binnen het vigerende bestemmingsplan wordt thans onderzoek verricht naar aan woningbouw aangepaste functies voor het gebied ten oosten van de Matenasche Scheidkade. Hieronder zijn ook begrepen lichte en woon-milieuvriendelijke bedrijfsbestemmingen (van bescheiden omvang).

10. Verkeer en vervoer

10.1. Algemeen

Een toenemende mobiliteit, een toenemend ruimtebeslag door de auto, maar ook een toenemend belang van de directe woonomgeving, van veilige verplaatsingsmogelijkheden binnen de wijk, vormen aanknopingspunten voor het ontwerp van Oostpolder.

Oostpolder wordt gebouwd voor Papendrechtens van vandaag, morgen en overmorgen.

In de Vinex (Vierde Nota Extra) over de ruimtelijke ordening worden contouren van de maatschappij van morgen en overmorgen geschetst in een verwachte ontwikkeling tot 2010-2015.

Oostpolder bestaat dan zo'n 20 jaar en is een volgroei, vanzelfsprekend onderdeel van Papendrecht geworden.

Voor de toekomst worden zes thema's onderscheiden van maatschappelijke verandering die in meerdere of mindere mate van invloed zijn op de maatschappij, de mobiliteit, het verkeer. Het betreft hier een toename van:

- kleinere huishoudens;
- het aandeel van vrouwen dat betaalde arbeid verricht;
- het aantal ouderen, zowel boven 55 jaar als boven 75 jaar. Oudere alleenstaanden zullen sterk op hun eigen omgeving gericht zijn;
- het rijbewijsbezit;
- het aantal personenauto's;
- het aantal autokilometers (met 70%).

Als belangrijke beleidsuitspraak stelt de nota dat een goede ontsluiting door openbaar vervoer als voorwaarde voor de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties geldt.

Als basis voor de ontsluiting van Oostpolder gelden drie beleidsuitgangspunten:

- bevordering van het langzaam verkeer ten opzichte van het autoverkeer;
- bevordering van zowel de objectieve als de subjectieve verkeersveiligheid;
- een goede ontsluiting voor openbaar vervoer als voorwaarde voor de ontwikkeling van de nieuwe bouwlocatie.

Het eerste uitgangspunt betekent:

- zorg voor een fijnmazig compleet net van langzaamverkeersverbindingen binnen de wijk.

Het tweede uitgangspunt betekent:

- niet meer autokilometers binnen de wijk dan strikt noodzakelijk is; beheers de snelheid van het autoverkeer;
- maak een heldere structuur;
- bescherm de verblijfsfunctie.

Het derde uitgangspunt betekent:

- bevorder een lijnvoering voor busverkeer door het woongebied zodat het lokale en interlokale busverkeer dat nu op het bestaande wegennet langs het plangebied voert, door het woongebied kan worden geleid.

10.2. Bestaande infrastructuur

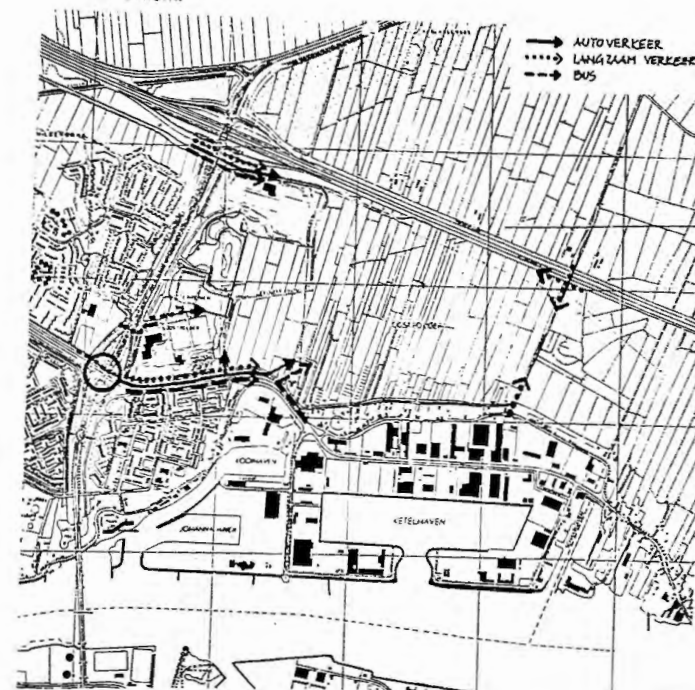
De externe ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats via de aansluiting op de Burgemeester Keizerweg. Via deze weg vindt een directe verbinding plaats met het rijkswegennet.

In een later stadium en in overleg met de gemeente Sliedrecht kan worden bezien in hoeverre het knooppunt Wijngaarden een aanvullende verbinding kan vormen (voor personen- en vrachtovervoer).

Op het lokale wegennet wordt het plangebied aangesloten op de Burgemeester Keizerweg/Ketelweg (in het zuidwesten) en via de tunnel onder de N3 (als de verlengde Parkweg) met Wilgendonk.

Langzaamverkeersroutes kunnen worden aangesloten op:

- een vrijliggend voet-/ fietspad langs de Burgemeester Keizerweg;
- een voet- fietspad naar het bestaande tunneltje onder de N3;
- het interlokale fietspad langs de A15 vanuit Wilgendonk (in het noordwesten) en vanuit Sliedrecht in het (noord-oosten);
- de Matenasche Scheidkade met viaduct over de A15;
- de Matenasche Scheidkade vanaf Oosteind en Baanhoek in Sliedrecht.



Voor het openbaar vervoer dienen de volgende mogelijkheden zich aan:

- stadslijn vanuit Wilgendonk;
- stadslijn via de Burgemeester Keizerweg;
- regionale lijn vanaf de Burgemeester Keizerweg;
- regionale lijn vanaf de Ketelweg;
- streven naar een voorstadshalte van de NS in Baanhoek-West, Sliedrecht;
- onderzoek naar regionale lijnen vanuit Sliedrecht.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal deze ontsluitingsstructuur als randvoorwaarde gelden.

In het overleg is gebleken dat nog geen volledige zekerheid bestaat over een aantal onderdelen in deze structuur.

Om tot een compleet beeld te komen omtrent de te benutten ontsluitingsmogelijkheden is overleg noodzakelijk:

- bestuurlijk overleg met de gemeente Sliedrecht omtrent de aansluiting op de A15 bij knooppunt Wijngaarden en een (eventuele) verbinding van dit knooppunt met de Ketelweg;
- ambtelijk overleg met West Nederland omtrent de busroutes. Het eerste overleg hieromtrent is reeds gevoerd.

Tot slot is nader onderzoek verricht met betrekking tot het verkeer van en naar industrieterrein Oosteind.

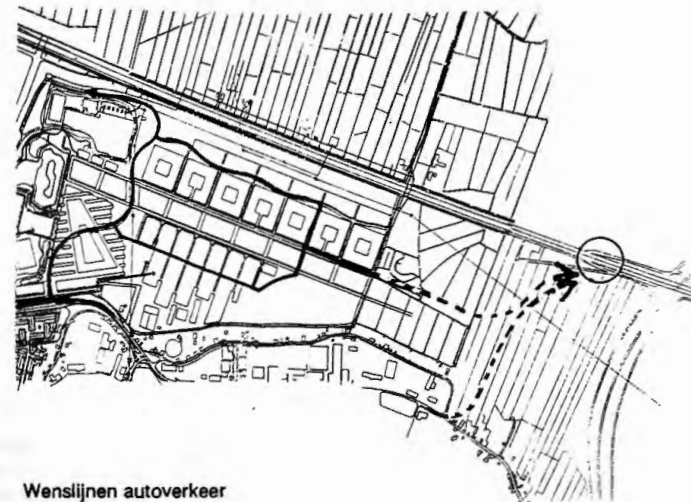
- Er zijn tellingen verricht ter plaatse van de Ketelweg/Burgemeester Keizerweg en de weg Baanhoek-west in Sliedrecht teneinde een prognose te kunnen berekenen van de toekomstige verkeersbewegingen op de desbetreffende wegvakken.
- Er heeft een kenteken-onderzoek plaatsgevonden om te bepalen welk verkeer, en in welke aantallen, gebruik zal maken van de aansluitingen op het externe wegennet (N3/Burgemeester Keizerweg, A15/afslag Wijngaarden, Sliedrecht).

De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de berekende verkeersintensiteiten voor de verschillende wegvakken.

10.3. Autoverkeer

Door de langgerekte vorm van het plangebied leent dit zich heel goed voor een lusvormige tangentiële gelegen wijkontsluiting; dat wil zeggen een weg langs (en niet door) het woongebied. De verschillende woonbuurten worden via T-aansluitingen op de wijkweg ontsloten. Dit leidt tot een eenvoudige en veilige verkeersstructuur. Verder is de opbouw zo gekozen, dat de verkeersintensiteiten laag blijven.

Indien aansluitend op het woongebied een bedrijventerrein wordt ontwikkeld krijgt dit een eigen ontsluiting, zodat dit geen vrachtverkeer door de woonwijk oproept.



Wenslijnen autoverkeer

10.4. Openbaar vervoer

Trein

Oostpolder grenst aan de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen. Het dichtstbijzijnde station is Sliedrecht, op een afstand van 3 à 4 kilometer; dat wil zeggen per fiets goed bereikbaar. Daarnaast valt Oostpolder binnen het invloedsgebied van de treintaxi van de stations Sliedrecht en Dordrecht.

De NS-lijn Dordrecht-Geldermalsen biedt een halfuursverbinding in de richting Rotterdam en de richting Gorinchem.

Een aansluiting van Papendrecht-Oost met het landelijke spoorwegennet is in de toekomst een zeer gewenste uitbreiding van de openbaar vervoerskeuze.

Een toekomstige voorstadshalte Sliedrecht-West/Papendrecht-Oost zal de kwaliteit van Oostpolder als woongebied in hoge mate ten goede komen. Voor de stad doen zich nieuwe mogelijkheden voor, zoals een overstaphalte voor bus en trein.

In de opgestelde structuurvisie wordt geopteerd voor een voorstadshalte in het verlengde van De Weteringen, een station tussen station Sliedrecht en de voorstadshalte Stadspolders in Dordrecht.

Buslijnen en fietspaden zullen in het stedelijk gebied langs deze halte moeten voeren.

Het station van Dordrecht ligt ook op fietsafstand. Het aanbod van treinen in diverse richtingen is hier groter zodat de iets grotere afstand (5 à 6 km) geen probleem vormt. Ook een goede fietsroute naar Dordrecht is dus belangrijk.

Bus

Voor Papendrecht vormt de bus momenteel het enige middel van openbaar vervoer. Het nieuwe woongebied moet daarom ook door een hoogwaardige openbaar vervoerslijn voor bus of snelbus worden ontsloten. Het streven is een (snel-)bustracé van oost naar west, centraal gelegen in het woongebied.

Van belang is zowel een efficiënte lijnvoering als een aangename rit waarbij de (snel-)bus een onderdeel van het stedelijk beeld vormt. Het tracé is van belang voor een goede bereikbaarheid van winkels, werkgebieden, recreatievoorzieningen en (eventueel) in de toekomst de voorstadshalte Sliedrecht-West/Papendrecht. Eveneens is de bus van groot belang voor reizigers naar Dordrecht en Rotterdam.

Teneinde voor de toekomst een efficiënte lijnvoering door het woongebied mogelijk te maken dient voor een (hoogwaardig) openbaarvervoerstracé ruimte in het plan gereserveerd te worden. Deze ruimte moet voldoende zijn om een (vrije) busbaan of sneltramtracé aan te leggen. De planstructuur zal zo flexibel dienen te zijn dat in een later stadium, in overleg met de openbaar vervoersmaatschappij bij de uitwerking van de plannen een definitieve route wordt vastgelegd.

Voor de ontsluiting van Oostpolder per bus zijn er goede mogelijkheden. Over de burgemeester Kelizerweg rijden drie buslijnen van West-Nederland:

lijn 150,	Sliedrecht-Papendrecht
lijn 157, Rotterdam Zuidplein-Papendrecht-Sliedrecht-Gorinchem	
lijn 159,	Rotterdam Kralingse Zoom-Papendrecht-Sliedrecht.

Deze buslijnen kunnen (bij een verdere ontwikkeling van het woongebied in oostelijke richting) vrijwel zonder omweg door het plangebied worden geleid. Gezien de hoofdstructuur van Oostpolder is het dan aantrekkelijk een route centraal door het woongebied te kiezen.

Er zal nader onderzocht moeten worden welke van de bestaande buslijnen, die nu over de Ketelweg door het bedrijfsterrein voeren, in de toekomst door het woongebied kunnen worden getraceerd. Vervoer dat gericht is op specifieke behoeften zal naar verwachting in de toekomst steeds belangrijker worden. Speciale voorzieningen zoals belbus, bejaardentaxi's, treintaxi's, bedrijven- en schoolbussen zijn hiervan voorbeelden.

10.5. Langzaam verkeer

Bevordering van het langzaam verkeer is mogelijk door het bieden van veilige en directe routes.

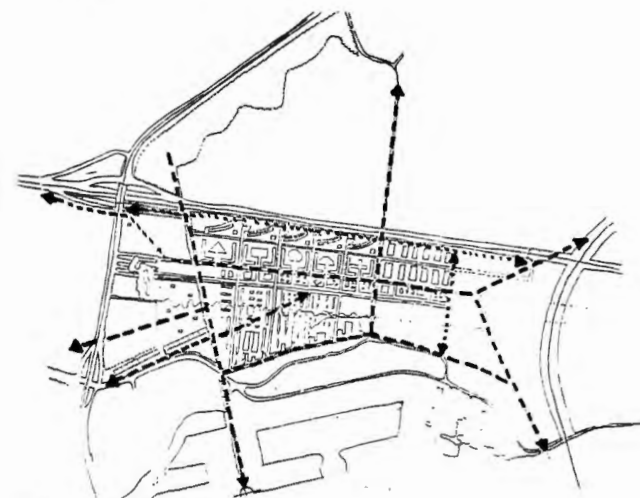
Naast verkeersveiligheid is ook sociale veiligheid van belang, bijvoorbeeld door bebouwing met uitzicht op fiets- en voetgangersroutes.

Grote aandacht vragen de langzaamverkeersroutes van Oostpolder naar Wilgendonk. Naast routes door parkachtige omgeving zal voor verkeersbewegingen na zonsondergang een alternatief voorhanden moeten zijn, bijvoorbeeld een route met bebouwing langs de Burgemeester Kelizerweg: "de Verbinding".

De verbindingen tussen de noord- en zuidoever van De Weteringen bestaan in hoofdzaak uit voet- en fietspaden, in het bijzonder ter plaatse van de bushaltes.

Voor recreatief gebruik zijn de routes naar de omgeving van het plangebied onontbeerlijk:

- het interlocale fietspad langs de A15;
- de Matenasche Scheidkade;
- de nieuw aan te leggen route langs De Bosrand;
- de Merweroute.



Wenslijnen langzaam verkeer

11.1. Inleiding

Vanuit deze visie wordt ervoor gekozen in en rond het gebied waar momenteel de milieuhinder relatief groot is actie te ondernemen.

Door de keuze de bebouwingscontour van het streekplan (langs de A15) te respecteren kan het ecologisch waardevolle Papendrechtse grondgebied ten noorden van de rijksweg worden gespaard. Het poldergebied ten noorden van de A15 wordt vanuit deze visie beschouwd als uitbouwgebied voor natuurontwikkeling (met recreatief medegebruik) waarmee de betekenis ervan in de ecologische infrastructuur toeneemt.

Er wordt uitgegaan van de aanleg van de Betuwsespoorlijn parallel aan de A15. Er zal voorzien moeten worden in geluidsreducerende maatregelen ten noorden van de rijksweg zodat het spoorweglawaai geen extra belemmering betekent voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied.

Milieuhinder van bedrijven (ult Papendrecht en Dordrecht) doet zich voor aan de zuidrand. Deze hinder zal moeten worden bestreden aan de bron, dus bij de bedrijven zelf.

Geluidhinder door weg- en treinverkeer zal worden teruggedrongen door het aanleggen van geluidbeperkende voorzieningen. Hierbij zullen de maatregelen worden afgestemd op een maximale geluidbelasting (overeenkomstig de voorskriftswaarden van respectievelijk 50 dB(A) en 60 dB(A)). Hetzelfde geldt voor het verkeerslawaai in het woongebied. Uitgaande van bestrijding van hinder aan de bron zal bevordering van het gebruik van openbaar vervoer en uitbreiding van voorzieningen voor langzaam verkeer daarom voorop staan.

Er heeft onderzoek plaats gevonden naar eventuele vervuiling als gevolg van de voormalige vuilstortplaats, teneinde ongewenste effecten op grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Tenslotte wordt als doelstelling gehanteerd om een hoogwaardige stedelijke ecologie tot stand te brengen. Met name het watermilieu in de wijk zal hiervan de drager vormen. Het gaat hierbij enerzijds om het creëren van een "schoon" (water-)milieu op zich, anderzijds is het streven gericht op het tot stand brengen van een grote verscheidenheid aan natuurlijke planten- en diersoorten in de wijk.

11.2 Wet geluidhinder

Ten behoeve van de nieuwe woonlocatie Oostpolder heeft, geleid op de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzoek plaatsgevonden naar de geluidhinderaspecten in het plangebied. Het onderzoek naar de huidige en te verwachten geluidsbelastingen van de bestaande en nieuw te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige

bestemmingen heeft betrekking op de aspecten wegverkeerswet, railverkeers- en industriewet.

Voor de nieuw te bouwen woningen is onderzoek verricht om te bepalen of realisatie mogelijk is binnen het normenstelsel van de Wet geluidshinder. Voor de bestaande woningen is onderzocht of deze in aanmerking komen voor aanmelding aan de minister in het kader van het saneringsprogramma van het rijk en of de woonbestemming kan worden gehandhaafd.

Gezien de huidige situatie met de door de Kroon vastgestelde geluidscontouren voor Industrielawaai van de Industrierelreinen "Oost-eind" (Papendrecht) en "De Staart" (Dordrecht), zal een groot deel van de nieuw te bouwen woningen een geluidsbelasting tussen de 50 dB(A) en 55 dB(A) op de gevel ondervinden. Voor de bouw van deze woningen zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Rekeninghoudend met die hogere waarden voor Industrielawaai, zal er in beginsel van worden uitgegaan dat gevelbelastingen als gevolg van het weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) respectievelijk 60 dB(A) niet mogen overschrijden, met uitzondering van een aantal woningen langs de Burgemeester Keijzerweg en de Parkweg (de hoofdontsluitingsweg).

Voor railverkeer wordt de thans geldende voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) gehanteerd.

Omdat de bestemmingsplannen met betrekking tot de aanleg van de Betuweroute worden vastgesteld vóór het jaar 2000, moet uitgegaan worden van de thans vigerende grenswaarden. Uitgangspunt is dat door de inzet van stiller materieel dan wel door een ander baanontwerp, het emissiegehalte van de railyin afneemt met 3 dB(A), zodat bij het van kracht worden van de definitieve grenswaarden geen extra overdrachts- of gevelvoorzieningen noodzakelijk zijn. Hierbij dient te worden vermeld dat het gemeentebestuur, in de onderhandelingen met de N.S., ervan uitgeaat dat de geluidbelasting, als gevolg van het railverkeer op de Betuwespoorlijn, in het woongebied de 50 dB(A) niet zal overschriden.



Industrielawaal

Bij Koninklijk Besluit van 16 april 1991 is de zone rond het industrie-terrein "Oosteind" vastgesteld. In dat besluit is de zone zodanig gesitueerd dat deze samenvalt met de vergunde 50-dB(A)-contour. Dit betekent dat de bedrijven de vergunningvoorwaarden overschrijden, omdat de actuele contouren buiten de vergunde contouren liggen (zie het kaartje "Zonering industrieterreinen"). De bedrijven zullen worden gedwongen zich te houden aan de vergunningvoorwaarden.

Het gebied Oostpolder is voor een groot deel binnen de zone gelegen. Binnen de zone kunnen op grond van het plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Deze geluidsgevoelige bestemmingen omvatten nagenoeg alleen woningen.

Bij Koninklijk Besluit van 11 juni 1993 is de geluidszone rond het industrieterrein "De Staart", gelegen binnen de gemeente Dordrecht, vastgesteld. Voor een (klein) deel is het gebied Oostpolder binnen deze zone gelegen (zie het kaartje "Zonering industrieterreinen").

Nieuwe situaties

De voorkeursgrenswaarde voor woningbouw is 50 dB(A). Hogere waarden tot maximaal 55 dB(A) kunnen worden verleend indien, zoals in Oostpolder, waar de woningen over ten minste één gevel beschikken en de geluidsbelasting 50 dB(A) of minder is.

Oostpolder is voor een groot deel in het gebied tussen de 50- en 55 dB(A)-contour gelegen. Bouwen is derhalve slechts mogelijk onder de hiervoor aangegeven voorwaarden. In stroken langs het bestaande industrieterrein wordt de grenswaarde van 55 dB(A) overschreden in welk gebied dan ook geen woningbouw mogelijk is.

In het Inventarisatie Milieu Zonerings- en Saneringsrapport Drechtsteden (IMZS-rapport) van de provincie Zuid-Holland d.d. 19 november 1991 zijn de zones van industrieterreinen in Papendrecht, Sliedrecht en Dordrecht gecumuleerd, hetgeen vooral voor de ligging van de 50 dB(A)-contour van belang is. Wordt naar de 50 dB(A)-contour van de individuele terreinen gekeken, dan is een minder groot deel van het gebied in de zone van industrieterreinen gelegen. Aan deze kleinere zones wordt volgens de Wet geluidhinder getoetst. Bij verlening van hogere grenswaarden dient ingevolge artikel 1a, Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, echter wel rekening te worden gehouden met het feit dat er sprake is van cumulatie met andere bronnen.

Bestaande situaties

Alle aanwezige woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) dienen te worden gesaneerd. Binnen de zone van "Oosteind" en "De Staart" gaat het om een gering aantal bestaande woningen in dit gebied. Als uitgangspunt geldt sanering aan de bron op kosten van de industrie.

Burgemeester en wethouders zijn verplicht de te saneren woningen te melden aan de Minister van VROM, die vervolgens de ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidsbelasting, ten gevolge van het industrieterrein, vastlegt.

Toekomstverwachting

In het artikel 10 Bro-overleg is door de PPC opgemerkt dat na sanering van het industrieterrein op het industrieterrein "Oosteind" in het gehele gebied de geluidsbelasting tot wellicht 55 dB(A) kan worden teruggebracht. Dit betekent dat voor een niet gering aantal woningen waarvoor ontheffing wordt gevraagd de geluidbelasting op termijn tot 50 dB(A) of minder kan worden teruggedrongen.

Wegverkeerslawaal

Nieuwe situaties

De voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A), zoals voor Industrielawaal. Hogere waarden zullen slechts verleend kunnen worden, indien woningen een doelmatige akoestische afscherming van andere woningen kunnen vormen.

a. Geluidhinder van de A15 en N3.

De noodzakelijke geluidsafscherming van het lawaai van deze wegen zal ervoor moeten zorgen dat de gevelbelasting aan de woningen de 50 dB(A) niet overschrijdt. Op grond van de geluidsberekeningen zullen wallen en schermen moeten worden ontworpen. De hoogte van de afscherming kan worden beperkt door uit te gaan van een geringe waarnemingshoogte: dat wil zeggen de laagste bebouwing aan de randen.

b. Geluidhinder van wegen binnen het plan.

De beperking van de geluidhinder is binnen het plangebied bereikt door een spreiding van het verkeer in het grootste gedeelte van het nieuwe woongebied. Met normale straatruimteprofielen kan het geluidsniveau binnen de voorkeursgrenswaarde blijven.

Op de Burgemeester Keijzerweg en de Parkweg (de hoofdontsluitingsweg in het woongebied) is het verkeer geconcentreerd.

Voor de geluidsbelasting van de aan deze hoofdontsluitingswegen te bouwen woningen kan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) echter niet worden gehaald. De hiervoor benodigde afstand van de bebouwing tot de weg levert onoverkomelijke problemen op, omdat langs de Burgemeester Keijzerweg een goede sociale controle (vanuit de woningen) gewenst is. Langs de Parkweg is het gewenst accentmatig dicht bij de weg te bouwen om de weg te begeleiden dan wel teneinde een zo gunstig mogelijke verkaveling te realiseren. Hogere waarden tot 57 dB(A) langs de Burgemeester Keijzerweg en 55 dB(A) langs de Parkweg zullen worden aangevraagd.

Bij verlening van hogere grenswaarden dient ingevolge artikel 1a, Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, echter wel rekening te worden gehouden met het feit dat er sprake is van cumulatie met andere bronnen.

Bestaande situaties

Aanwezige woningen met geluidsbelastingen hoger dan 55 dB(A) zullen moeten worden gesaneerd. Gelijk als voor industrielawaai zullen deze woningen worden gemeld bij de Minister van VROM.

Railverkeerslawaai

Nieuwe situaties

Geluidhinder als gevolg van railverkeer wordt in de toekomst verwacht van de ten noorden van de A15 geprojecteerde Betuwegoederenspoorlijn. Er wordt vanuit gegaan dat de afscherming van dit lawaai zodanig zal zijn dat geen invloed zal worden uitgeoefend op de woningen in Oostpolder.

Wanneer het lawaai als gevolg van de Betuwespoorlijn wordt afgeschermd aan de rand van het Oostpoldergebied (dus een gecombineerde geluidswal voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai) zal een geluidswal met een hoogte van 6,50 m nodig zijn om op een waarnaemafstand van 110 m vanaf het hart van de Rijksweg A 15 de woningen te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) (bij een waarnaemhoogte van 4,50 m).

Bestaande situaties

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een bestaande spoorweg.

Verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland is verzocht voor een aantal woningen en onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde vast te stellen. Deze nieuw te bouwen woningen zijn gelegen binnen de zone, begrensd door de 55 dB(A)-contour als gevolg van het industrielawaai en/of binnen de zone begrensd door de 57 dB(A)-contour als gevolg van verkeerslawaai van de Burgemeester Keljzerweg en 55 dB(A)-contour langs de Parkweg.

De hogere grenswaarden moeten door gedeputeerde staten zijn vastgesteld voordat de gemeenteraad een bestemmingsplan voor het beoogde woongebied kan vaststellen.

Bij besluit van 31 januari 1994, nr. DWM/65335A, zijn door gedeputeerde staten van Zuid-Holland hogere grenswaarden vastgesteld. Het betreffende besluit is in de bijlage bij de toelichting opgenomen.

11.3. Externe veiligheid

Zie paragraaf 11.6..

11.4. Water, bodem

Oppervlaktewater

De kwaliteit van het oppervlaktewater in en om het plangebied geeft op grond van historisch onderzoek geen aanleiding verontreiniging te vermoeden met uitzondering van de voormalige stortplaats. Die

laatste wordt onderzocht in het kader van het in uitvoering zijnde bodemonderzoek.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van het plangebied is waarschijnlijk sterk wisselend. Enerzijds is er de mogelijkheid van vervuiling nabij de wegen ten gevolge van neerslag van door het verkeer veroorzaakte (lucht-) verontreinigingen, anderzijds zal het agrarisch gebied verontreinigd kunnen zijn ten gevolge van bemesting en het gebruik van verdelmiddel. Bij het bouwrijp maken van het gebied zal ophoging plaatsvinden met een circa 2 m dikke laag schoon zand. Gelet op de beperkte mate van vervuiling, die door het wegverkeer en het agrarisch gebruik op kan treden en het opbrengen van schoon zand bestaan er geen beperkingen voor wonen in het gebied. Van plaatselijke aard is de vervuiling veroorzaakt door de, inmiddels niet meer in gebruik zijnde, afvalstort. Een onderzoek hiernaar is gaande. Voor het overige bestaat er op grond van historisch onderzoek geen aanleiding vervuiling in het gebied aanwezig te achten.

Vuilstortplaats

De voorlopige resultaten van het bodemonderzoek ter plaats en in de omgeving van de vuilstort zijn hierna weergegeven.

In het meldings- en oriënterend bodemonderzoek is vastgesteld dat er een belasting plaatsvindt van het grondwater met monocyclische aromatisch koolwaterstoffen (MAK) vanuit het stortpakket. Het omliggende grasland is van de stortplaats afgescheiden door een poldersloot. De bodem in de directe omgeving van de stort bestaat uit een kleilaag van circa 0,50 tot 3,50 meter -mv. Plaatselijk wordt onder deze laag veen aangetroffen.

De geohydrologische situatie wordt gekenmerkt door de kwelsituatie vanuit het eerste watervoerend pakket naar het freatisch vlak. Tevens is een lichte kwel aanwezig in het freatisch vlak. Vanuit de stort vindt een afstroming plaats naar de ringsloot en de directe omgeving. Het chemisch-analytisch onderzoek heeft zich naast een waarneming aan een slibmonster uit de ringsloot, toegespitst op het grondwater in de stort en in de directe omgeving. Het slib uit de ringsloot is licht verontreinigd met koper en matig verontreinigd met zink. De grondwatermonster uit de stort bevatten licht verhoogde gehalten aan fenolen en aromaten en matig verhoogde oliegehalten. De grondwatermonsters uit de directe omgeving van de stort zijn licht tot matig verontreinigd met olie. De olie wordt gekarakteriseerd door een basis van minerale olie met een substantiële aanwezigheid van stoffen die niet vallen onder de normaal-alkanen waaruit een olie van nature is samengesteld.

Het risico als gevolg van de verspreiding van verontreinigende stoffen uit de stort naar de directe omgeving middels het grondwater is aanwezig en treft met name het milieu.

Gelet op de vergaande consequenties van de constatering dat er verspreiding van verontreiniging plaatsvindt vanuit de stort naar de

directe omgeving, voor met name de plannen om tot een bestemmingswijziging te komen wordt in het onderzoeksrapport geadviseerd de omvang van de verspreiding van de verontreiniging in aanvullend onderzoek vast te stellen.

Op verzoek van de gemeente is het aanvullend onderzoek reeds verricht.

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek mag worden geconcludeerd dat de in het freatisch grondwater aangetroffen verontreiniging op dit moment geen aanleiding geeft tot het treffen van saneringsmaatregelen.

In verband met de heterogeniteit van het stortmateriaal, de mobiliteit van de aanwezige verontreiniging en de voorgenomen bestemmingswijziging is monitoring noodzakelijk. Daartoe zal een monitoringsplan worden opgesteld, waarin onder meer aandacht zal moeten worden besteed aan de positie van meetpunten, meetfrequentie, analysepakket en organisatie.

Vanwege de aanwezigheid van verontreinigingen in het stortmateriaal zelf is een goede afdeklaag noodzakelijk. Een schone afdeklaag waarvan de minimale dikte overeenkomt met de actuele contactzone ter plaatse, voorkomt direct contact met het stortmateriaal. Voor de bepaling van de actuele contactzone zal aansluiting worden gezocht bij hetgeen daarover wordt gesteld in de door de provincie vastgestelde beleidsnotitie "Naar een gezamenlijk bodemsaneringsbeleid in provincie en stad" van juni 1989.

11.5. Luchtverontreiniging

Luchtverontreiniging treedt in het gebied op ten gevolge van het wegverkeer. Ingevolge het op de Wet Luchtverontreiniging gebaseerde "Besluit Luchtkwaliteit stikstofdioxide" en het "Besluit Luchtkwaliteit koolstofmonoxide en lood" worden normen gesteld met betrekking tot stikstofdioxide, koolstofmonoxide en lood. Gelet op het gebruik van loodvrije benzine is lood niet langer een probleem te achten.

De Rijksweg A15 heeft niet alleen een emissie van geluid, maar veroorzaakt ook luchtverontreiniging. Om te bepalen of de CO en NO₂-emissie een beperkende invloed kan hebben op de woningbouw in het plangebied is een berekening uitgevoerd naar de luchtkwaliteit met betrekking tot deze twee componenten.

De berekening is uitgevoerd met het CAR-model (Calculation of Airpollution from Roadtraffic), versie 6.0, januari 1992. De luchtkwaliteit is op grond van de reikwijdte van het rekenprogramma berekend voor een afstand van 30 m uit de wegas. De woonbebouwing komt evenwel op grote afstand te liggen.

Voor nieuwbouw mag de CO-concentratie (na 2000) niet meer bedragen dan 6.000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 98-percentiel van 8-uursgemiddelde concentraties. In het plangebied bedraagt de achtergrondconcentratie 1.400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De toename ten gevolge van de rijksweg bedraagt op 30 m uit de wegas slechts 500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De totale concentratie van 1.900 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voldoet ruimschoots aan de grenswaarde. Omdat de concentratie luchtverontreiniging door CO per kalenderjaar kan variëren, is een ondergrens ingesteld. Die ondergrens is gesteld

op 80% van de vigerende grenswaarde. Voor het jaar 2000 bedraagt deze 4.800 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Onder deze ondergrens wordt in het plangebied ruimschoots gebleven.

Voor nieuwbouw mag de NO₂-concentratie (na 2000) niet meer bedragen dan 135 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 98 percentiel van uurgemiddelde percentages. In het plangebied bedraagt de achtergrondconcentratie 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De toename ten gevolge van de rijksweg bedraagt op 30 m uit de wegas slechts 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De totale concentratie van 106 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voldoet ruimschoots aan de grenswaarde.

Ook voor NO₂ kan de concentratie luchtverontreiniging per kalenderjaar verschillen en is een ondergrens ingesteld van 90% van de vigerende grenswaarde. Voor het jaar 2000 is deze gesteld op 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook aan die norm wordt in het plan voldaan.

Door de provincie is opgemerkt dat het (door het Instituut voor Milieuwetenschappen TNO, in opdracht van Rijkswaterstaat en de provincie uitgevoerd) "Onderzoek naar luchtkwaliteit langs wegen buiten de bebouwde kom in de Provincie Zuid-Holland d.d. 5 februari 1992" andere berekeningsresultaten vermeldt voor de Rijksweg 15 bij Papendrecht. De CO-concentratie bedraagt volgens dat rapport 1077 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (98 percentueel 8-uursgemiddelde concentraties), derhalve veel minder dan de grenswaarde van 1900 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en ook minder dan de in het CAR-model gehanteerde landelijke achtergrondconcentratie. Genoemd onderzoek heeft daarnaast NO₂-concentraties berekend op 100 m afstand uit de weg voor het jaar 1990 van 124 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (één uursgemiddelde, 98 percentiel). Daarbij wordt ruimschoots onder de grenswaarde van 150 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de ondergrens van 135 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het jaar 1992 gebleven.

Uitgaande van de verminderende luchtverontreiniging van auto's in de toekomst zal ook voldaan worden aan de normen voor het jaar 2000.

Gelet op de lagere verkeersintensiteit en dezelfde samenstelling van het verkeer op de N3 mag worden verwacht dat ook voor deze weg voldaan wordt aan de normstelling voor het jaar 2000.

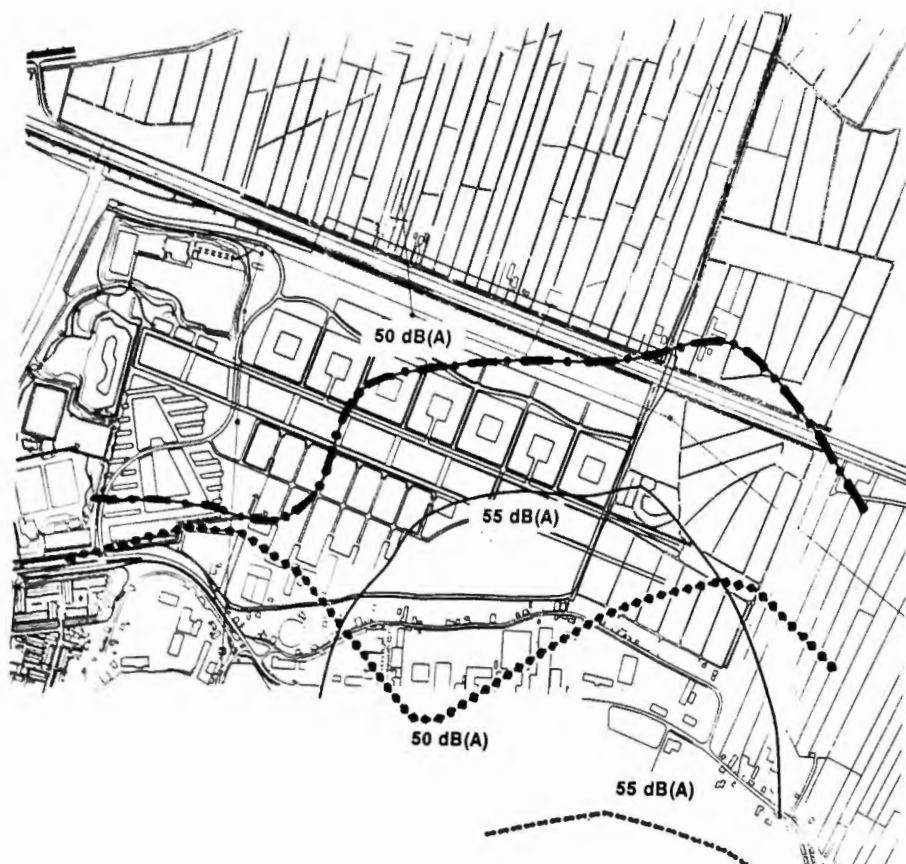
11.6. Bedrijfsterreinen "Oosteind" en "De Staart"

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich in Papendrecht het bedrijfsterrein "Oosteind" en in Dordrecht "De Staart". De overlast van de bedrijven op deze terreinen bestaat in hoofdzaak uit geluidhinder, een aantal bedrijven veroorzaakt luchtverontreiniging. De van deze bedrijventerreinen te verwachten invloeden op het plan, met name geur en externe veiligheid, zijn beschreven in de "Integrale Milieu Zonering en Sanering (IMZS) Drechtsteden".

Voor geluid is bij Koninklijk Besluit van 16 april 1991 de zone rond het terrein "Oosteind" vastgesteld. De geluidzonering van "De Staart" is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 11 juni 1993.

Geur

De van bedrijven te duchten geurbelasting in het gebied is in het IMZS-rapport aangegeven. De regelgeving voor geurbelasting verkeert nog in een pril stadium; er bestaan nog geen wettelijke regelingen voor de toetsing van bestemmingsplannen aan geurbelasting. Aan geur wordt in dat kader dan ook slechts marginaal getoetst. In het IMZS-rapport worden de streefwaarden gehanteerd uit de Voorlo-



- | | | |
|-----------|--------------------|------------------------------|
| — • — | 50 dB(A)-zonegrens | Industrieterrein "Oosteind" |
| — | 55 dB(A)-contour | Industrieterrein "Oosteind" |
| • • • • • | 50 dB(A)-zonegrens | Industrieterrein "De Staart" |
| - - - - - | 55 dB(A)-contour | Industrieterrein "De Staart" |

Vastgestelde geluidszone industrieterrein Oosteind

Vastgestelde geluidszone industrieterrein De Staart

pige systematiek voor de Integrale Milieu Zonering van het ministerie van VROM. Als streefwaarde wordt gehanteerd één geureenheid per m^3 als 99,5 percentiel, dat wil zeggen dat deze concentratie maximaal 44 uur per jaar wordt overschreden.

De grenswaarde is 10 geureenheden per m^3 als 98 percentiel (concentratie wordt meer dan 176 uur per jaar overschreden en wordt als vrij sterk ervaren maar niet per definitie hinderlijk).

In opdracht van de Stuurgroep IMZS-Drechtsteden heeft de Werkgroep Lucht een nader onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in de Drechtsteden, waarbij is gekeken naar de componenten geur, kankerverwekkende stoffen en giftige stoffen.

In de concept-rapportage, versie 31 december 1993, is in beeld gebracht wat de luchtkwaliteit zal zijn wanneer door alle bedrijven wordt voldaan aan de voorschriften overeenkomstig het bestaande beleid. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de uitvoering van het voorgenomen en ingezette beleid de luchtkwaliteit in de Drechtsteden aanzienlijk zal verbeteren en vrijwel alle knelpunten kunnen worden weggenomen. Tevens is duidelijk geworden, dat voor de meeste bedrijven aan de grenswaarden kan worden voldaan bij toepassing van technische maatregelen die als stand van techniek of best uitvoerbare techniek (Best Practical Means) kunnen worden beschouwd. Voor de Oostpolder betekent dit concreet dat bij de uitvoering van bestaand beleid er in de toekomst geen enkele woning ligt binnen de geurcontouren van 1 ge/m^3 en 10 ge/m^3 . Als gevolg van industriële activiteiten zal de toxiciteits(giftigheds-)index in de woonbebouwing nergens groter zijn dan 1.

Het gebied dat belast wordt met kankerverwekkende stoffen zal vrijwel geheel uit de Drechtsteden verdwijnen. Alleen langs verkeerswegen blijft, na optelling van de emissies van voertuigen en de heersende achtergrondconcentraties, een strook over van 200 m waar overschrijding van de norm zal plaatsvinden.

Voor de gevolgde werkwijze, berekeningsmethode, gepleegde aannames en discussiepunten wordt verwezen naar het genoemde IMZS-rapport.

Externe veiligheid

Bij het onderdeel externe veiligheid wordt gekeken naar de risico's die personen lopen vanwege het feit dat zij wonen of verblijven in de buurt van industriële installaties en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Met name gaat het om de kans op en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval en dan vooral om het overlijdensrisico.

Bij de berekening van de risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico en het groepsrisico. De normen die hiervoor worden gehanteerd hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon en als groep. Het gaat om mensen die niet beroepsmatig betrokken zijn bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het individueel risico op een bepaalde plaats is het risico op overlijden van een individu ten gevolge van een ongeval met een naburige

activiteit, terwijl dat individu buitenshuis is en die activiteit gedurende een jaar plaatsvindt.

Bij groepsrisico wordt gekeken wat de consequenties zijn van een zwaar ongeval aan een installatie of een wegvak voor de bevolkingsgroep in de omgeving daarvan. Hierbij wordt in tegenstelling met individuele risico's wel rekening gehouden met het gegeven hoeveel mensen in de nabijheid wonen. Groepsrisico's worden voor bestemmingsplannen slechts getoetst voor stationaire installaties (fabrieken) en niet voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Vooralsnog bestaan er geen normen, in de zin van grens- en streefwaarden, die krachtens wettelijk voorschrift zijn vastgesteld, voor de beoordeling van de aldus bepaalde risico's. In het Nationaal Milieubeleidsplan en de nota "Omgaan met risico's" wordt echter voor nieuwe, locatiegebonden activiteiten voor het individuele risico een grenswaarde van 10^{-4} /jaar en een streefwaarde van 10^{-5} /jaar toelaatbaar geacht en van 10^{-3} respectievelijk 10^{-7} per jaar voor het groepsrisico. Ten aanzien van activiteiten waarvan de waarden voor het individuele en het groepsrisico in het zogenaamde grijze gebied vallen (dit is het gebied tussen de grens- en streefwaarden), wordt een genuanceerd beleid voorgestaan. Dat wil zeggen, dat deze activiteiten pas aanvaardbaar worden geacht indien geen risicoreducerende maatregelen mogelijk zijn om te voldoen aan de streefwaarde voor het individuele risico van 10^{-5} per jaar, dan wel dat er planologische, technische dan wel economische redenen zijn om in het onderzoeks gebied te bouwen omdat er geen andere bouwlocaties beschikbaar zijn. Dit optimaliseringsproces leidt tot een risico dat "zo laag is als redelijkerwijze haalbaar" (ALARA-principe: "as low as reasonably achievable").

In het IMZS-rapport is in het hoofdstuk Externe veiligheid het individuele en groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen en van stationaire installaties (fabrieken) beschreven.

Individuele risico's

Risico's ten gevolge van de bedrijventerreinen "Oosteind" en "de Staart" zijn in het plangebied slechts aanwezig ten gevolge van Dupont in Dordrecht.

Voor individueel risico's worden de bestemmingsplannen (in het algemeen) getoetst aan de richtlijnen van VROM voor stationaire installaties. Streefwaarde is een risico van minder dan 10^{-4} met als grenswaarde 10^{-4} . Oostpolder ligt voor een klein deel in de zone met risico tussen 10^{-4} tot 10^{-7} en voor ongeveer driekwart in de zone met risico tussen 10^{-7} en 10^{-4} . Slechts in de zone met risico tussen 10^{-7} en 10^{-4} is woningbouw voorzien (zie kaart).

Groepsrisico's

Groepsrisico's worden voor bestemmingsplannen zoals hierook is aangegeven slechts getoetst voor stationaire installaties (fabrieken), in Oostpolder slechts voor Dupont in Dordrecht.

Het aandachtsgebied is het gebied binnen de 10^{-4} -contour voor individuele risico's. Drie kwart van Oostpolder is binnen die contour (van Du Pont) gelegen.

Binnen die 10^{-4} contour worden groepsrisicocurves onderscheiden, waarbij risico's onder lijn α verwaarloosbaar zijn; tussen lijn α en lijn β en tussen lijn β en lijn γ dienen risico's afgewogen te worden.

Boven lijn γ zijn risico's slechts tijdelijk acceptabel. De α -lijn houdt enerzijds een overlijdenskans in van maximaal 10^{-7} en anderzijds bij een ongeval maximaal 100 slachtoffers. Tussen lijn α en β bestaat er een overlijdenskans van 10^{-7} tot 10^{-6} , en een kans op 100 tot 300 slachtoffers; Tussen lijn β en γ is het risico 10^{-6} tot 10^{-5} , en het aantal slachtoffers 300 tot 1.000. Oostpolder is volgens een extern veiligheidsrapport van Dupont van maart 1990 (zie grafiek) voor driekwart deel gelegen tussen lijn β en γ .

Afweging individuele en groepsrisico's

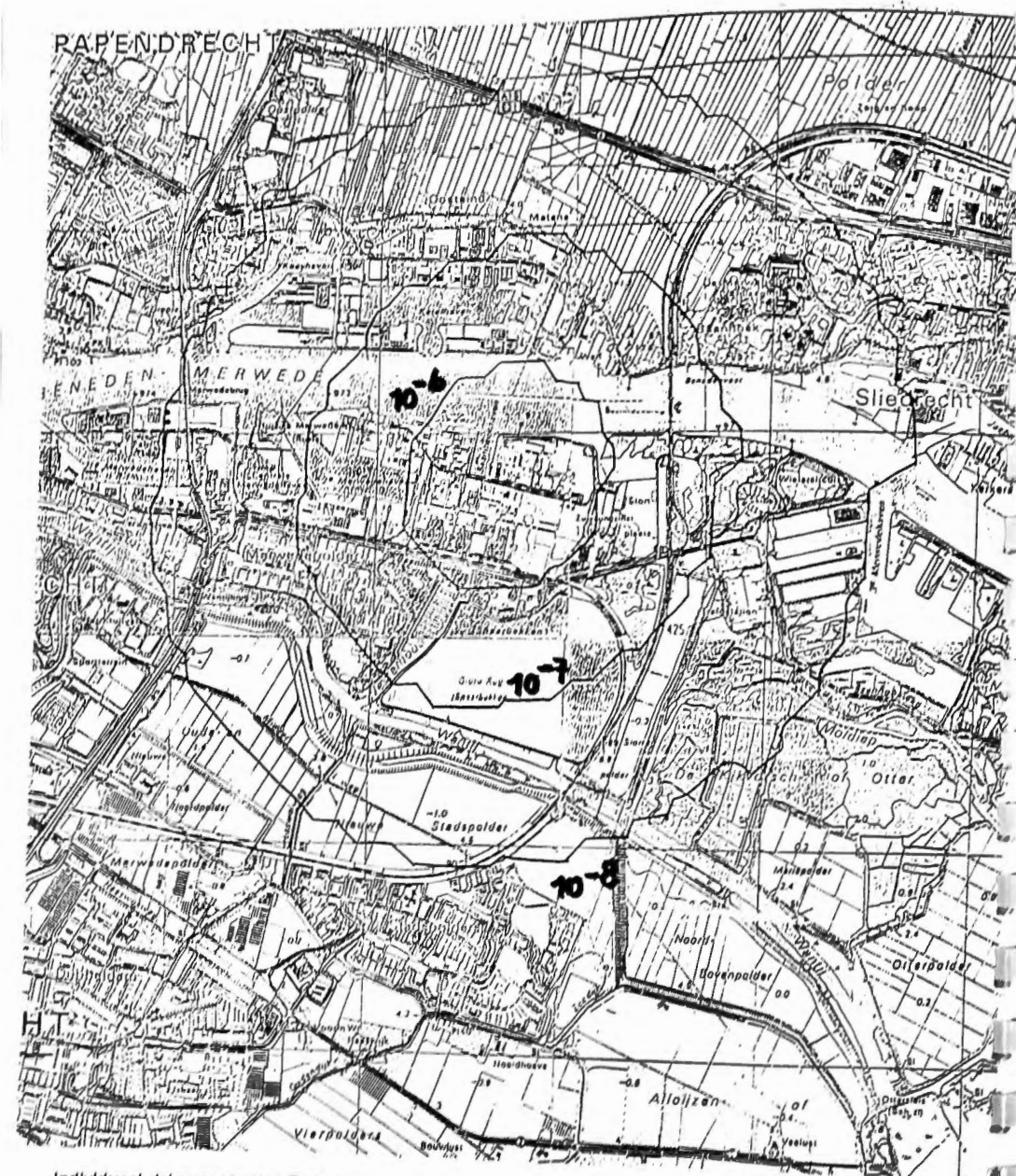
~~Zowel voor individuele als voor groepsrisico's is binnen de bedrijfsterrainen "Oosteind" en "de Staart" Du Pont in Dordrecht de enige bron.~~

Bij bepaling van het groepsrisico van Du Pont is geen rekening gehouden met woonbebouwing in "Oostpolder" en "Baanhoek-West" in Sliedrecht. Voor de beoordeling van het individuele risico's speelt de geprojecteerde woonbebouwing in deze gebieden geen rol omdat voor individuele risico's geen rekening wordt gehouden met het aantal personen dat zich binnen de risico-contouren bevindt.

Bij Du Pont bestaat het voornemen tot uitbreiding van die activiteiten, die mede bepalend zijn voor de externe veiligheid in onder andere Oostpolder. Van een op die uitbreiding gericht extern veiligheidsrapport van Dupont is een concept-versie ontvangen. Naar verwachting zal een definitieve versie hiervan voor eind 1993 beschikbaar zijn. Pas op dat moment kan formeel gebruik worden gemaakt van de daarin vermelde gegevens. ~~Het nieuwe concept-rapport neemt in de berekening van het groepsrisico, naast de consequenties van een mogelijke uitbreiding van de activiteiten van Dupont, ook de woonbebouwing in onder andere de Oostpolder mee.~~ Ook de faalkans van chloorspoor-ketelwagens is aangepast. Hiermee zijn de tekortkomingen van een vorig EVR verholpen. Uit de nieuwe berekeningen van het groepsrisico blijkt dat de woonbebouwing in Oostpolder tot een geringe toename van het groepsrisico zal leiden maar nog aanvaardbaar is omdat binnen de γ -lijn wordt gebleven. Omdat deze grens heel dicht wordt benaderd, betekent dat voor de toekomst dat kritisch gekeken moet worden naar mogelijke uitbreidingen bij Dupont.

Op dit moment is niet bekend hoe de situatie bij Du Pont zich zal ontwikkelen. Bij brief van 25 augustus 1993 aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland laat het bedrijf weten dat de Mer-procedure wordt afgesloten in verband met de voorlopige opschorting van het starten van een HFK-procedure in Dordrecht.

Het groepsrisico mag ten gevolg van eventuele nieuwe activiteiten van Dupont niet verder toenemen. Uit overleg met het bedrijf is gebleken dat het bedrijf zich hiervan bewust is.



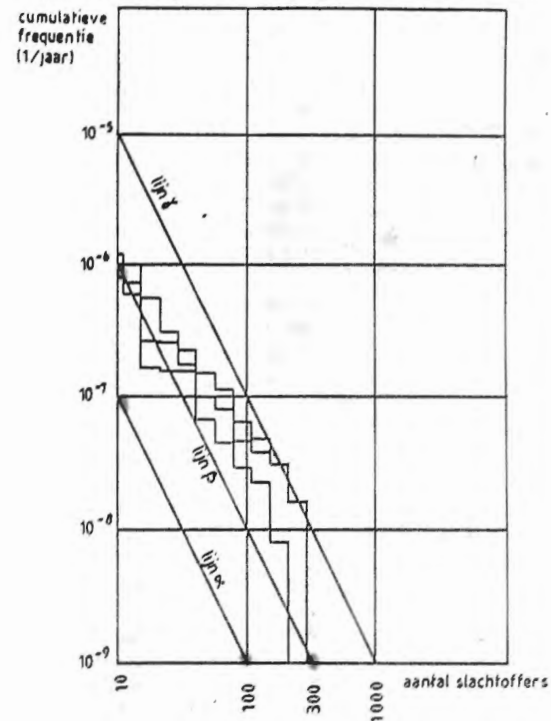
Individueel risico-contouren Dupont

Het bedrijf heeft schriftelijk verklaard dat het aannemelijk is te achten, dat het groepparisco, dat de bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen voor de omgeving, niet zal toenemen als gevolg van wijzigingen in de aard van de activiteiten.

Binnen de normen streeft men er bovendien naar het risico zo veel mogelijk te beperken volgens het zogenaamd ALARA-principe.

Zoals eerder aangegeven, is driekwart van de geplande woningbouw in Oostpolder is gelegen binnen de zone met individuele risico's tussen 10^{-7} tot 10^{-8} en binnen de zone met groepparisco's gelegen tussen lijn B en Y. Tussen lijn B en Y dient aangegeven te worden waarom woningbouw ter plaatse en binnen de geschetste risico-contouren noodzakelijk is. Mogelijkheden voor maatregelen aan de bron bij Du Pont zijn thans niet aanwezig, zodat overwogen zou moeten worden elders in de gemeente in de woningbouwbehoefte te voorzien. Er is onderzocht in hoeverre elders in de gemeente geschikte woningbouwlocaties aanwezig zijn; verwezen wordt naar de paragraaf, waarin is aangegeven waarom is gekozen voor woningbouw in Oostpolder.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat als streefwaarde een individueel risico geldt van minder dan 10^{-8} met als grenswaarde 10^{-6} .



Groepparisco - Kromme Dupont
Bron: EVR (1990)

11.7. Infrastructuur

Door het plangebied voeren twee wegen van beschelden omvang: de Tiendweg-Oost en de Matenasche Scheldkade, van oorsprong agrarische ontsluitingswegen.

Vanuit Papendrecht is het plangebied direct bereikbaar via de Burge-meester Keijzerweg, die ook een verbinding vormt tussen het industriegebied Oosteind en de N3. Ten noorden van het plangebied ligt de A15 en ten westen ervan de N3.

Met name over de rijksweg en de N3 vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Voor transport van gevaarlijke stoffen gelden slechts normen voor externe veiligheid voor zover het individuele risico's betreft. De normering voor het toelaten van woningbouw in nabijheid van deze routes is beschreven in paragraaf 11.6., waarnaar wordt verwezen.

Volgens de resultaten van het IMZS-rapport ligt voor de A15 de 10^{-6} -contour van het individuele risico op ± 150 m uit de as van de weg. De woningbouw in Oostpolder zal circa 110 m uit deze weg zijn gelegen. Er zal aandacht worden besteed aan individueel risico voor de eerste 40 m woningbouw; nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de risico-beperkende werking van de te realiseren geluidswal. Voor de N3 ligt op 150 m de 10^{-7} -contour. Woningbouw zal op een grotere afstand dan 150 m van die weg gelegen zijn. Buiten de genoemde contouren van 150 m is volgens het IMZS-rapport geen sprake meer van relevante risico's. De risicozones van het transport van gevaarlijke stoffen over de Benede-Merwede reiken niet tot in het onderzoeksgebied. Thans is bij de provincie in onderzoek de omleidingsroute gevaarlijke stoffen voor transport over de Stadsbrug Dordrecht-Zwijndrecht; het verkeer zou deels omgeleid worden over de A15 en de N3, dus langs het plangebied.

In het plangebied bevindt zich een aantal hoogspanningsverbindingen, te weten:

- van de N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland (EZH) de 380 kV-verbinding Dordrecht/Crayenstein - Krimpen aan den IJssel langs de zuidzijde van Rijksweg 15 (oost-westrichting) en de 150 kV-verbinding Dordrecht/Merwedehaven - Alblasserdam langs het recreatiepark Oostpolder (noord-zuidrichting). Onder deze hoogspanningsverbindingen mogen geen woningen worden gebouwd en/of bebouwingen worden opgericht;
- van de N.V. Regionaal Energiebedrijf Dordrecht (RED), een ondergronds 150 kV-verbinding tussen het 150 kV-opstijlpunt "Oostpolder" en een opstijlpunt aan de noordzijde van Rijksweg 15.

Buiten het plangebied, in de gemeente Sliedrecht, ligt (op een dijk) de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen. De spoorlijn heeft geen tot in het plangebied reikende invloeden, noch voor geluid noch voor externe veiligheid samenhangend met het transport van gevaarlijke stoffen.

12. Energie

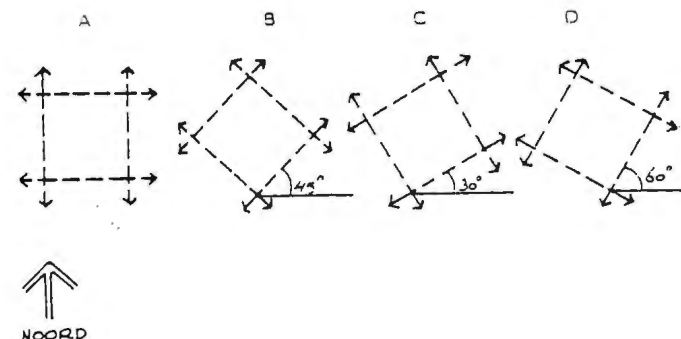
Een woonwijk vraagt de levering van een hoeveelheid energie voor verlichting, verwarming, koken en het gebruik van allerlei elektrische apparatuur. Door de toenemende prijs van energie is het aandeel van de energiekosten in de woonlasten aanzienlijk toegenomen. Beperking van de kosten van energiegebruik is dus een mogelijkheid om de woonlasten te drukken. De kosten zijn te beperken door een efficiënt gebruik van energie (stookgedrag) door de behoefte aan energie te verminderen, bijvoorbeeld door goede isolatie van gebouwen en door dure energie te vervangen door goedkope energie, zoals bijvoorbeeld passieve zonne-energie.

In het kader van het regionale project Gestructureerde Energiebesparingsaanpak (GEA) wordt er onderzoek verricht naar de mogelijkheden om energie te besparen bij onder meer nieuwbouwwoningen. Het project zal uitmonden in het opstellen van een energiebeleidsplan. Het plan zal als basis dienen voor het gemeentelijk energiebesparingsbeleid ten aanzien van nieuwbouwwoningen.

Tenslotte verdienen nog aandacht de alternatieve vormen van energie, met name zon, wind, aardwarmte en warmtepompen.

Voor het bestemmingsplan zijn van belang de mogelijkheden van zon- en wind. In het bestemmingsplan hoeft geen uitspraak te worden gedaan over gebruik van aardwarmte en warmtepompen.

Voor een efficiënt gebruik van zonne-energie is de oriëntatie van de woningen van groot belang. Dit heeft invloed op de richtingen van de hoofdstructuurelementen van het plan, die in het bestemmingsplan al enigszins wordt vastgelegd. In verband met een economisch grondgebruik zal bij de uitwerking met de verkavelingsrichting zoveel mogelijk aangesloten worden op de richtingen van de hoofdstructuur.



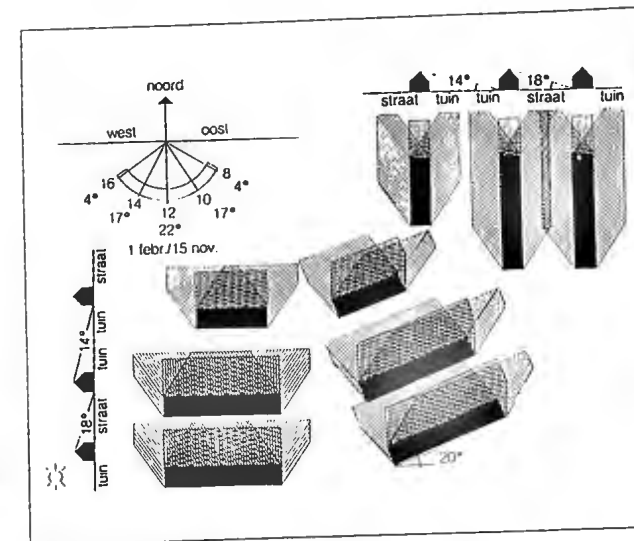
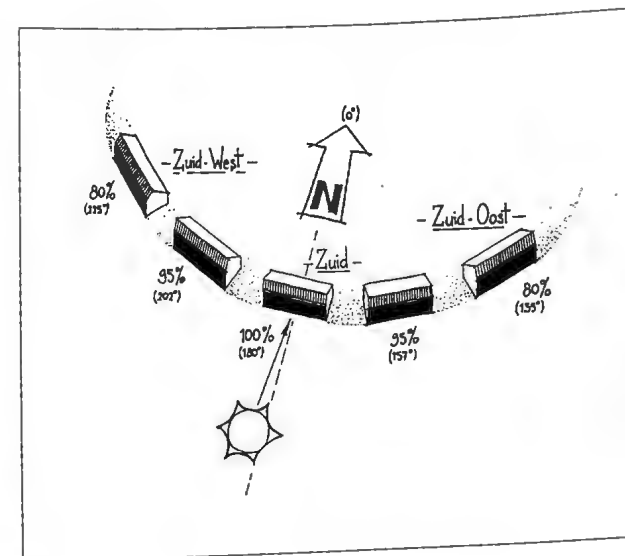
Vanuit oogpunt van passieve zonne-energie geeft een individuele woningoriëntatie op het zuiden het hoogste rendement. Wordt echter uitgegaan van een groep woningen, waarbij de woningblokken haaks op elkaar staan en wordt ook de bezonning van de privétuinen in aanmerking genomen, dan blijkt dat optimale resultaten worden bereikt bij verkavelingsrichtingen die 30° (respectievelijk 60°) tot 45° afwijken van het zuiden.

In relatie met de richtingen van de hoofdplanstructuur kan worden geconcludeerd dat de verkavelingsrichtingen van vrijwel alle onderscheiden zones binnen deze grenzen kunnen worden gerealiseerd.

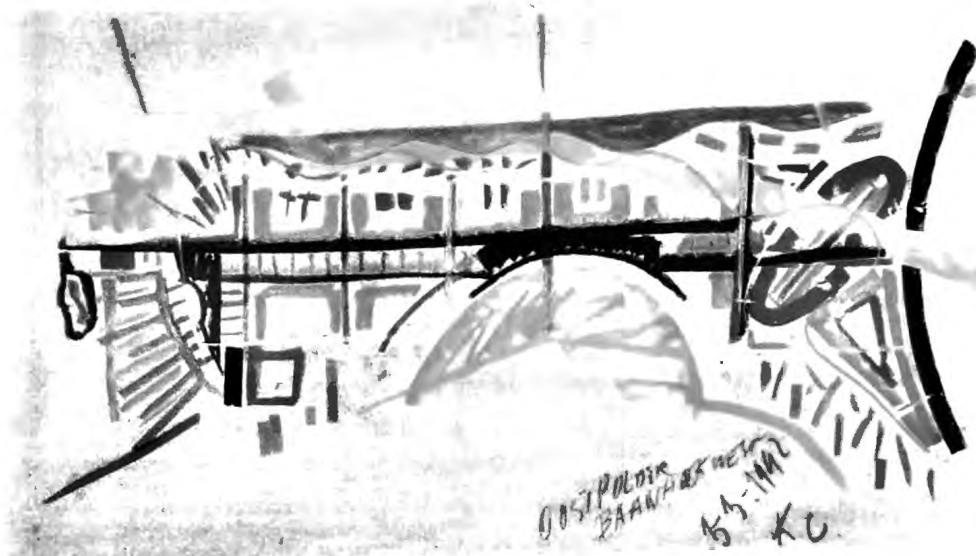
Gebruik van windenergie vraagt voorzieningen in de vorm van windmolens. Om goed te functioneren moet de windtoevoer niet belemmerd worden. Dit is in tegenspraak met de wens om in het woongebied de overlast van wind zoveel mogelijk te beperken. Een redelijk rendement van windmolens is in de woonwijk niet te verwachten, tenzij zeer hoge molens worden gebouwd.

Om redenen van veiligheid, geluid, ruimtegebruik en visuele overlast zijn windmolens in het dichte woonmilieu ook bezwaarlijk. Dit geldt voor kleine molens, maar zeker ook voor hoge, grote molens. Er is dan ook geen aanleiding om in het bestemmingsplan het oprichten van windmolens toe te staan.

Relatie tussen oriëntatie en mate van zoninvang
Bron: Passieve Zonne-Energie in de Haarlemmermeer. PBE/TNO, 1982 en P. van Gerwen/SOM, Passieve Zonne-Energie in de Woningbouw, 1985



De bezonning van de buitenruimten, afhankelijk van de oriëntatie van de bouwblokken en de belemmeringshoek
Bron: De Faktor Zon, PEO/Woon/Energie/TNO-IMG, 1985



Oostpolder in relatie tot een mogelijke ontwikkeling van Baanhoek-West in Sliedrecht



Ontwikkelingsplan Oostpolder

IV.

PLANBESCHRIJVING

1. Ruimtelijke Programmatiek

1.1. Het proces van de planvorming

Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben enkele zaken bijzonder aandacht gekregen:

- de eigen identiteit, dat wil zeggen, waaraan herken je de Oostpolder?

Twee punten kwamen aan de orde:

1. de zelfstandigheid in vorm naar buiten, in het bijzonder: hoe geef je de randen vorm?;
2. daarnaast werd een herkenbaar thema van de hoofdstructuur als middel gezien om de herkenbaarheid en het eigen karakter te versterken;
 - de reactie op het (huidige) aanwezige polderlandschap. De identiteit van de Oostpolder wordt mede bepaald door de mate waarin, en de wijze waarop, elementen uit het huidige agrarische landschap terugkeren in het toekomstige stedelijke gebied van de stadsuitbreiding;
 - de spreiding van het water. Een duidelijke singelstructuur, ten behoeve van het benodigde oppervlaktewater, centraal in het plan, werd als middel gezien om de eigen identiteit te versterken. Daartegenover stond, dat spreiding van het water werd gezien als middel om de kwaliteit van het wonen in het plangebied te vergroten;
 - het min of meer excentrisch gelegen woongebied Oostpolder dient een duidelijke "stedelijke" verbinding te hebben met het reeds bestaande Papendrecht. Van groot belang is daarbij dat een (langzaamverkeers-) route ontstaat met voldoende sociale controle;
 - bij het facet verkeer kwam naar voren, dat zoveel mogelijk rust in het woongebied, en dus verkeer naar de randen brengen, de voorkeur had. Het ging daarbij in de eerste plaats om het centrale waterelement, de Weteringen, zoveel mogelijk te vrijwaren van (doorgaand) autoverkeer;
 - het moet mogelijk zijn om efficiënt, en dus goedkoop en energiebewust te bouwen.

Bij de opzet van het ontwikkelingsplan zijn uit het bovenstaande de volgende conclusies getrokken, waarop het bestemmingsplan gebaseerd is:

- het is wenselijk om bij de vormgeving van de randen naar middelen te zoeken die afgestemd zijn op de kenmerken van de omgeving. Concreet is de mogelijkheid onderzocht om meer groen aan te leggen langs Rijksweg 15 en de Tiendweg-Oost. Daarbij speelt de mee, dat door het verkeerslawaaï en de hoogspanningsleiding langs de A15 en het industrielawaai langs de Tiendweg-Oost zones

zijn ontstaan waar geen woningen kunnen worden gebouwd. Geluidsreductie langs de snelweg is mogelijk met een afscherming van circa 5 meter hoogte dicht langs de weg, uitgaande van een waarnemingshoogte van 4,50 m (en circa 3 meter hoogte, uitgaande van een waarnemingshoogte van 1,50 meter). De daarachter gelegen zone kan groen worden ingericht, afgestemd op de aanliggende woningbouw.

Het industrielawaai aan de zuidrand kan niet worden gereduceerd door maatregelen in het plangebied. Hier dient de vereiste (wettelijke) afstand in acht te worden genomen voor wat betreft de geluidsgevoelige bestemmingen (zoals wonen). Het onbebouwde gebied kan een inrichting verkrijgen gebaseerd op de bestaande cultuurhistorische patronen van de weideverkeveling;

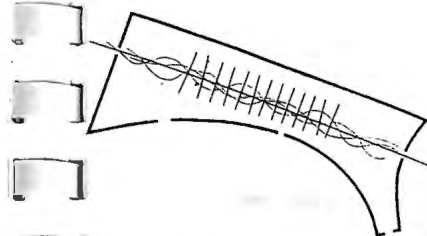
- aangrijpen van plaatselijke karakteristieken in de ontwikkeling van het concept. De achtergronden hiervoor zijn enerzijds landschap-pelijk (contrast open weidelandschap, besloten stedelijk gebied, langgerekte stroken verkeveling met tussenliggende sloten, cultuur-historisch interessante bebouwing in de dijklint en de Tiend-zone), en anderzijds ecologisch (beplantingskeuze afhankelijk van bodemgesteldheid, contrasten in, en differentiatie tussen, milieus en dergelijke);
- een weloverwogen spreiding van het water over het plangebied waarbij de centraal gelegen Weteringen deel uitmaken van het openbare gebied van de hoofdstructuur. Hierdoor wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de eigen identiteit van de Oostpolder;
- goede langzaamverkeersroutes van het nieuwe woongebied naar de (bestaande) voorzieningen van Papendrecht zijn van groot belang. Bestaande routes voeren door het Recreatiepark Oostpolder. De sociale controle langs deze routes ontbreekt vrijwel volledig. Een aanvullende veilige (met woonbebouwing te combineren) voet-fietspad zal gecreëerd moeten worden, bijvoorbeeld langs de Burgemeester Keijzerweg;
- bij het bepalen van de hoofdverkeersstructuur is gekozen voor een oplossing, waarbij het verkeer in het woongebied zo rustig mogelijk is;
- de hoofdstructuur maakt efficiënt en energiebewust bouwen goed mogelijk. De hoofdstructuur is daarom eenvoudig van opzet, maar heeft wel de mogelijkheid in zich voor verfijning in de uitwerking.

1.2. De hoofdopzet van het plan

Het concept

De opgave:

Een, ten opzichte van Papendrecht, wat afzijdig gelegen agrarisch gebied onder de rivierdijk, doorkruist door leidingentracés, belast door verkeers- en industrielawaai, afgesneden van het grote poldergebied door de rijksweg, transformeren tot een veelkeurig woongebied, met specifieke kwaliteiten en hechte relaties met de rest van Papendrecht.



Centrale as



Het centrale thema



Aansluiting op dijkbebouwing

De strategie:

1. Een centraal element (centrale as)

De ingesloten en afzijdige ligging in het (nu nog) in hoofdzaak uniforme weidelandschap vraagt allereerst om een eigen hoogwaardig ruimtelijk "midden". De nieuw te creëren as zal het gebied een sterke identiteit verlenen en zal de onderdelen waarin het gebied in ruimte en tijd wordt opgesplitst, samenbinden.

2. Het centrale thema

Het centrale element zal een herkenbare "inhoud" moeten hebben, waardoor het specifiek genoemd kan worden voor de plek, voor de tijd, en als deel van Papendrecht. Voor de stad aan de rivier dient zich dan het water aan als thema voor de centrale as: De Weteringen;

Dit kan vanuit verschillende optieken gemotiveerd worden:

vanuit de emotie: water is de drager van de ruimtelijke structuur van Papendrecht. Het beeld van de rivier en de havens fascineert. In het plangebied is dit beeld evenwel niet aanwezig. Een lineair waterelement in de structuur vormt een afspiegeling van het grote water buiten het gebied en appelleert aan dezelfde fascinatie. Het verhaal van de planopzet is gebouwd langs het water waarbij de relatie tussen wonen en water steeds op een andere wijze wordt vormgegeven. Het bestaande water van rivier en havens wordt herontdekt en ruimtelijk vormgegeven;

vanuit de ecologie: water is de belangrijkste "drager" van het leven in het algemeen. Zeker in het poldergebied vormt het de basis van de huidige en potentiële ecologische waarden. Water kan een hoge mate van natuurlijkheid in een gebied "dragen" met een grote mate van stabiliteit in het ecologisch systeem.

vanuit de economie: water in het woongebied is zonder meer in een aanzienlijk oppervlak nodig ten behoeve van cultuurtechnische en civieltechnische eisen voor het bewoonbaar maken van een poldergebied.

3. De thema's van de gegeven locatie

Het woongebied zal zijn veelkleurigheid verkrijgen door de thema's die aangereikt worden vanuit de situatie.

- De dijk met de bebouwing vormt een cultuurhistorisch interessant gegeven dat in het zuidelijk deel van het plangebied gehandhaafd kan blijven en dat zijn uitstraling zal hebben op het aanliggende woongebied.

- De zone langs de rijksweg, de rand met het buitengebied ten noorden ervan, kan worden vormgegeven met het thema natuur. Het karakter hiervan, met geïntegreerd hierin de



De zone langs de rijksweg



Het bos



De polderroute

geluidwerende voorzieningen zal kunnen doordringen in de aangrenzende zone.

Het park, in het westen, zal als bosmassief worden geïntensifieerd en uitgebouwd. Het kan plaats bieden aan recreatieve functies en specifieke woonvormen. Het vormt een "groene poort" als (A 15-) entree van Papendrecht en legt een relatie tussen de bestaande en nieuw te bouwen stad enerzijds en de beboste delen van de Alblasserwaard anderzijds.

4. De verankering in de omgeving

Vooraf met lijnvormige elementen kan het gebied aan het omringende landschap worden gebonden.

De relatie met het open polderlandschap wordt gevormd door de Matenasche Scheidkade.

De relatie met het bosgebied ten noorden van de rijksweg zal worden versterkt met een extra langzaamverkeersverbinding die de A15 kruist in het verlengde van de oostelijke bosrand.

De relatie met de Merwede wordt geboden door middel van de Rietgorsweg die naar een "balkon" aan de rivier voert.

En uiteraard is de verankering van de wijk aan de rest van Papendrecht van groot belang. Hiertoe dient parallel aan de Burgemeester Keizerweg een stedenbouwkundige "Verbinding" ontwikkeld te worden met specifieke aandacht voor het langzaam verkeer.

Samenvatting van de kwalitatieve potenties

a. De westrand

Aanvulling van de bosbeplanting van het recreatiegebied en aansluiting zoeken bij de bebouwing van het poldergebied ten noorden van de rijksweg geven aan dit gebied een geheel eigen karakter. Dit wordt nog eens versterkt door de functies die hier gesitueerd zijn en worden: bestemd voor de gehele bevolking van Papendrecht. De verhouding waarin voorzieningen dan wel woonbebouwing in dit gebied worden bestemd, kan in een later stadium worden bepaald.

b. De noordrand

De ruimtereserveringen voor geluidreducerende maatregelen en hoogspanningsleidingen leveren aanknopingspunten voldoende om een rand met veel groen en natuur te ontwikkelen.

c. De oostrand

Het grensgebied van het plan met daarin een belangrijke verbinding vanaf het Oosteind naar het polderlandschap ten noorden van de A15. Aanleiding voor een groene zone in noord-zuid richting. In oost-west richting een reservering voor een "corridor" naar Slie-drecht, Baanhoek-west.

d. De zuidrand

Een belangrijk gegeven van de zuidrand is de bestaande bebouwing langs de dijk Oosteind en het slagenlandschap van de polderverkeveling. Een zorgvuldige bestemming van de afzonderlijke eenheden vindt plaats in een apart (gedetailleerd) bestemmingsplan "Oosteind/Matena", zodat de cultuurhistorische uitstraling van deze zone zijn reflectie zal hebben in de nieuwe stadsrand van de Oostpolder.

1.3. Landschappelijke thema's

Het aanwezige weidelandschap van Oostpolder vormt een "onderlegger" waar overheen nieuwe structurerende elementen van het woongebied worden geprojecteerd. Dit brengt met zich mee dat belangrijke onderdelen en eigenschappen van het bestaande landschap "door de nieuwe structuur heen" aanwezig en herkenbaar blijven. Andere elementen en kenmerken kunnen op een nieuwe manier in de structuur worden verweven.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

1. Tiendzone (oost)

Stoten (in de structuur van de huidige weideverkeveling) bepalen het karakter van het openbare gebied.

2. Recreatiepark Oostpolder

Het "bosplantsoen" van het recreatiepark staat model voor de inrichting van het aanliggende woongebied.

3. Polderroute

De Matenasche Scheidkade met de aanliggende gronden vormt de fysieke en landschappelijke verbinding met de Alblasserwaard.

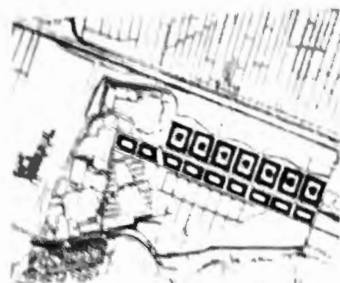
1.4. Wonen

Bij het ontwerp van het stedenbouwkundig model van Oostpolder is zoveel mogelijk uitgegaan van een gewenste gedifferentieerde woonbebouwing van de diverse financieringscategorieën, zonder daarmee een efficiënte bouwproductie te frustreren. Deze mix zal voor de benodigde variatie en sociale samenstelling van de woonbuurten zorgen.

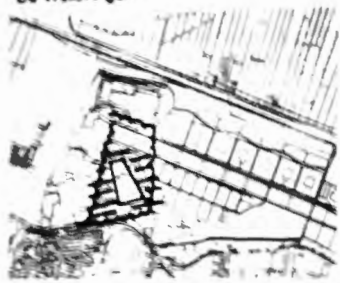
Het is niet de bedoeling dat elementen of thema's specifiek gekoppeld worden aan financieringscategorieën; wel zullen elementen of thema's door hun aard een zekere nadruk kunnen krijgen.

De elementen en thema's zijn gekoppeld aan een bepaalde woningtypologie of landschapstypologie, ter versterking van het beeld dat ze moeten oproepen.

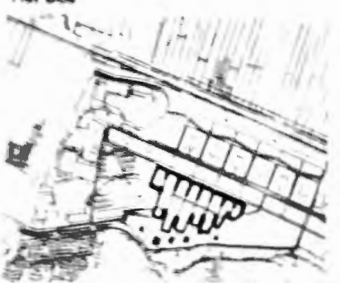
Dit vergroot de variatie in de woonomgeving.



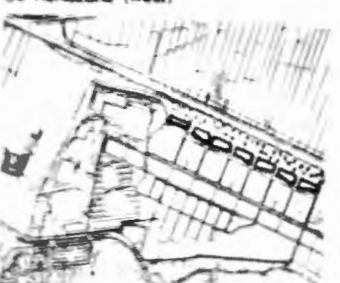
De Weteringen



Het Bos



De Tiendzone (west)



De Heuvelrug

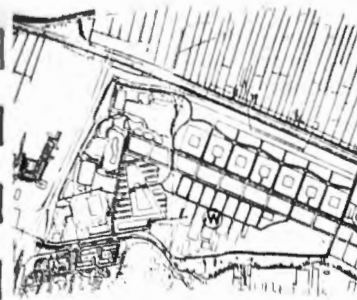
Het (bebouwde) woonmilieu wordt enerzijds gekenmerkt door dicht- heden en verkavelingen, anderzijds bepalen "beeldende" thema's, de beleving.

Om met de hiervoor genoemde aanknopingspunten en daarmee samenhangend ruimtelijk beeld te vormen zijn de volgende deelgebie- den te onderscheiden die zich hoofdzakelijk nuanceren binnen de "tuinstedelijke" sfeer.

1. De Weteringen, met als thema's het wonen aan de hoven en het wonen op de eilanden. Hier vinden we het "dichtere" tuinstedelijke milieu met hier en daar gestapelde elementen. Om differentiatie in het tuinstedelijk woonmilieu te bereiken zijn verschillen in bebou- wing, verkaveling en sfeer van belang. De gekozen thematiek biedt hiervoor goede referentiebeelden. Belangrijk is en blijft het bezitten van een tuin, bij wonen aan de straat, steeg met nauwelijks of geen voortuin (stoep). Ook is gesloten bebouwing over grotere lengten met afwisseling in gevelbeelden een overwegende invulling met name langs de Weteringen.
2. Het Bos, met als thema's wonen in het park, aan de Verbinding en aan de Bosrand. De opzet heeft het karakter van het "gemengde" tuinstedelijke milieu. Woningen gesitueerd of gegroepeerd aan de openbare ruimte, bos, straat, plantsoen, hof en park. De groene sfeer wordt in belangrijke mate bepaald door de openbare groenaanleg. De woningen worden met een "open" voorgevel gericht op het o- penbaar gebied. Dit geeft een optimale relatie met de straat.
3. De Tiendzone (west), met als thema's wonen aan het water en wonen aan de wintertuin langs het overgangsgedebied. Uitwerking van deze thematiek vormt een "open" tuinstedelijk/landschappelijk woonmilieu. Extensiever bebouwd woonmilieu, rijenwoningen afgewisseld met vrijstaande, dubbele, soms geschakelde woningen.
4. De Heuvelrug, met als thema wonen in de natuur betreft de park- zone aan de Noorderrand. Hier kunnen compactere dichtheden ontstaan door toepassing van samengestelde woonvormen of clusters van bepaalde woningtypen in één bouwlaag, zoals patio- woningen. Enerzijds bundeling van gebouwen, anderzijds meer openheid in de parkstreek in plaats van "gewoon aan de straat".

Om verscheidenheid in bebouwde milieus te bereiken is het inspelen op beeldende thematiek van belang.

Om samenhang en een bijzondere sfeer te bereiken is eenheid of overeenkomst in architectuur per thema van belang. Ook kunnen "takens" of "plekken" worden gecreëerd door een bijzondere verkave- lingsvorm (bijvoorbeeld de ontmoeting van de Weteringen en de Bos- rand).



W Mogelijke locatie woonwagens

Zo zal ook een plek worden opgenomen voor plaatsing van woon- wagens.

Bij de uitwerking van de woningen zal aandacht moeten zijn voor flexibiliteit, veranderbaarheid en mogelijk ander gebruik in de toe- komst. Een aantal elementen, thema's geven tevens aanleiding om anders om te gaan met privé en openbare ruimten. De woonwensen per doelgroep zullen per element, thema en de daaruit voortkomende typologieën verder worden uitgewerkt.

1.5. Voorzieningen

Algemeen

Het plangebied heeft een woningbouwcapaciteit van circa 1600 wo- ningen, zodat rekenend met de huidige gemiddelde woningbezetting van circa 2,6 er $\pm$ 4.100 inwoners verwacht mogen worden. Dit aantal is onvoldoende voor de gewenste draagkracht ten behoeve van eigen voorzieningen. Gelet op het aantal te verwachten inwoners zal het aantal ter plaatse te realiseren voorzieningen slechts beperkt kunnen zijn; er zal vooral een beroep moeten worden gedaan op reeds aanwezige voorzieningen.

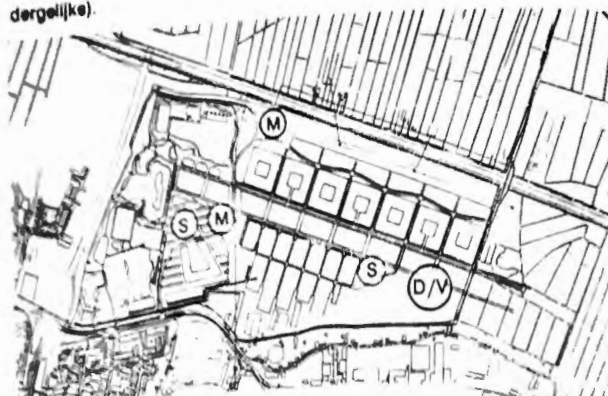
Winkelvoorzieningen

Bij een inwonersaantal van 4.100 personen is een buurtwinkelcentrum tegenwoordig niet meer rendabel te exploiteren. Beperkte voorzienin- gen op wijkniveau met één solitaire vestiging van een supermarkt aangevuld met enkele detailhandelsvestigingen, dienstverlenende bedrijven (waaronder bankfilialen en postagentschap) met een be- perkte bedrijfsvloeroppervlakte is waarschijnlijk haalbaar. De toekomstige consumenten uit de Oostpolder zijn echter in hoofd- zaak aangewezen op winkelvoorzieningen elders. Voor de dagelijkse goederen zal dat het winkelcentrum in Wilgendonk kunnen zijn, dat thans is gerealliseerd tot 2.600 m² bruto vloeroppervlak. Daartoe dienen de verbindingen tussen beide gebieden (zowel voor het openbaar vervoer als het autoverkeer, het fietsverkeer en de voet- ganger) goed te zijn en, voor met name fietsers en voetgangers, soci-aal veilig. Daarnaast kunnen, voor de minder mobiele consumenten, rijdende winkels een uitkomst zijn.

Onderwijsvoorzieningen

Voor het nieuwe woongebied wordt uitsluitend gedacht aan voorzie- ningen voor het basisonderwijs. Het aantal leerlingen in een nieuwe wijk kan aanvankelijk groot zijn, gedeeltelijk afhankelijk van de fasering van de woningbouw en het te realiseren type huizen. Na enige jaren ontstaat echter een min of meer evenwichtige situatie, waarop het definitieve aantal lokalen gebaseerd dient te zijn. In de optredende piekbehoefte kan worden voorzien door de bouw van noodlokalen en dergelijke.

Er moet gerekend worden op een 12-tal permanente lokalen. De richting daarvan dient nader te worden bepaald, mede aan de hand van de situatie in het bestaande gebied (aantal scholen c.q. lokalen, denominatie, eventuele leegstand, bouwkundige toestand en dergelijke).



- (M) Mogelijke locatie maatschappelijke voorzieningen
- (S) Mogelijke locatie basisschool
- (D/V) Detailhandel/maatschappelijke en wijkvoorzieningen

Kantoren

Binnen het plangebied is de mogelijkheid geopend voor de vestiging van een beperkt aantal kantoren, waarbij het beleid gericht is op vestiging van kantoren met persoonlijke en zakelijke dienstverlening met een lokaal of (beperkt) regionaal verzorgend karakter of hervestiging van kantoren van bedrijven welke reeds binnen de gemeente gevestigd zijn.

Naast een totale bedrijfsvloeroppervlakte is gekozen voor een beperking van de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging.

Overige voorzieningen

Tot deze voorzieningen kunnen enerzijds gerekend worden de kindercentra, die voorzien in de opvang van nog niet leerplichtige kinderen en buitenschoolse opvang van schoolgaande kinderen. Er wordt doorgaans onderscheid gemaakt in peuterspeelzalen (meestal ten hoogste 4 uur per dag geopend) en kinderdagverblijven (meer dan 4 uur per dag geopend). De behoefte aan beide typen centra is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Mede op basis van het uitgangspunt, dat een nieuwe wijk een relatief jonge leeftijdsopbouw kent, mag er zeker behoefte aanwezig geacht worden voor 1 kinderopvangcentrum.

Het blijft overigens van belang dat in het plangebied aandacht besteed wordt aan het scheppen van voorwaarden voor een aantal, direct op de primaire behoefte van de bevolking gerichte voorzieningen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan voorzieningen, die er toe kunnen bijdragen dat de wijk ook voor minder mobiele groepen leefbaar wordt. Daarnaast moet gedacht worden aan voorzieningen waarbij de mogelijkheid bestaat dat zij op "deeltijdbasis", of gecombineerd met andere voorzieningen in de wijk aanwezig kunnen zijn, bijvoorbeeld worden voorzieningen voor zorgeligen- en kindzorg (consultatiebureau, kind(dag)opvang, crèche), of en speelvoorzieningen voor oudere kinderen. Voorts moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid van voorzieningen voor ouderen en bejaarden (bejaardensociëteit, dienstencentrum). Een deel van deze zorgvoorzieningen hoeft geen permanent karakter te hebben maar het is wel van belang dat mogelijkheden gecreëerd worden dat voor deze voorzieningen een aangepaste, goed geoutilleerde ruimte in de wijk ter beschikking staat. Een dergelijke ruimte (bijvoorbeeld voor medische en paramedische dienstverlening) kan dan bij toerbeurt door verschillende instellingen (consultatiebureau, wijkverpleging, spreekuur van huisartsen en dergelijke) benut worden. Wanneer de faciliteiten voor de verschillende voorzieningen in een multifunctionele ruimte gecombineerd worden, kunnen binnen hetzelfde gebouw vertrekken worden ingericht voor faciliteiten van andere, bijvoorbeeld sociaal-culturele, voorzieningen, die eveneens bij toerbeurt in het gebouw aanwezig kunnen zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een kleine dependance van een muziekschool, een spreekruimte voor de wijkagent, of het maatschappelijk werk en dergelijke. In zo'n multifunctionele ruimte kan een ontmoetingsruimte worden opgenomen, waar onder andere voorzieningen voor ouderen, eveneens bij toerbeurt, gerealiseerd kunnen worden. Zo mogelijk zou ook een postagentschap kunnen worden opgenomen. Voorts kan het voor de levendigheid en de leefbaarheid van de wijk van belang geachte worden dat aandacht besteed wordt aan de mogelijkheid van dienstverlening door mobiele voorzieningen (bibliotheekbus, discobus, rijdende winkel en dergelijke). Voor deze mobiele voorzieningen zouden op de centrale plaats in de wijk, bij de multifunctionele ruimte, parkeerfaciliteiten gerealiseerd kunnen worden. Bedoelde centrale plaats zou op deze manier kunnen uitgroeien tot een trefpunt van voorzieningen, waardoor het een trefpunt voor de bewoners van de wijk zou kunnen worden.

Toekomstige ontwikkelingen

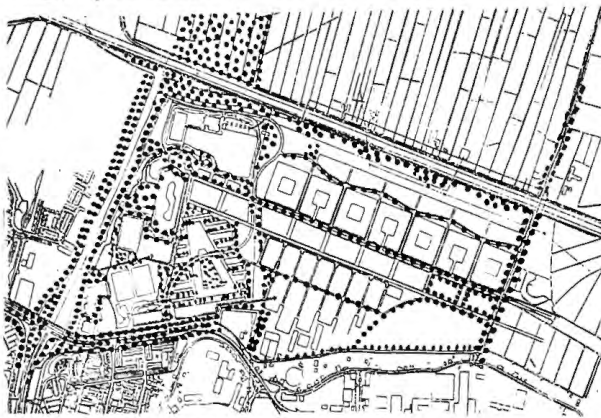
In het zuidoostelijk deel van het plangebied is een zone aangewezen voor het realiseren van wijkvoorzieningen. Binnen de 55 dB(A)-contour (industrielaawaai) mogen geen woningen worden gebouwd waardoor deze ruimte beschikbaar is voor andere voorzieningen. Daarbij wordt gedacht aan kleinschalige bedrijfjes en/of kantoren, maatschappelijke doeleinden en voor het gebied ten noorden van de Tiendweg-Oost recreatieve doeleinden.

Bij een verdere ontwikkeling van woningbouw ten oosten van de Matenasche Scheidkade komt een deel van dit gebied in aanmerking voor het realiseren van detailhandels- en dienstverlenende voorzieningen op buurtniveau.

1.6. Recreatie en groenvoorzieningen

Structureel groen en de onbebouwde zones

Het groen ter versterking van de planstructuur zal voornamelijk een plaats krijgen binnen de 5 hoofdelementen van de planopzet. Doordat ook waterlopen met de bijbehorende taluds en een aantal belangrijke verkeersruimten binnen of langs deze hoofdelementen zijn ondergebracht ontstaat de mogelijkheid om een en ander op een karakteristieke wijze te bundelen.



Bomenplan als ondersteuning van de hoofdstructuur

Naast de ruimtelijke verscheidenheid die hiermee bereikt wordt, is bovendien getracht een extra belevingswaarde aan de hoofdgroenstructuur van Oostpolder toe te voegen door de groene inrichting van de zones die niet voor woonbebouwing in aanmerking komen. De semi-landschappelijke inrichting van deze zones kan op 3 manieren plaatsvinden:

- landschap ter versterking van een van de hoofdelementen van de planstructuur (1);
- landschap waarin opgenomen recreatieve voorzieningen (2);
- landschap in zijn huidige vorm, met daarin de bestaande functies zoals volkstuinten (3).

In de hoofdopzet zijn de volgende zones te herkennen:

1. De Heuvelrug

De geluidsreducerende voorzieningen aan de noordzijde van Oostpolder langs de A15 zullen een belangrijke beeldende bijdrage moeten leveren aan het noordelijk plandeel. Beoogd wordt om onder andere een grondlichaam aan de wegzijde een markante verschijningsvorm met een helling van 1 : 1,5 te geven, maar aan de woonzijde een veel lossere belijning met wisselende breedtes en wisselende hellingshoeken. In en rond het grondlichaam een wisselende beplanting, die wordt voortgezet in de onbebouwde zone onder de hoogspanningsleiding. Waterpartijen zullen deel uitmaken van de inrichting.

2. De Bosrand

De invalsweg van het woongebied zal een boombeplanting krijgen met aan beide zijden twee rijen bomen.

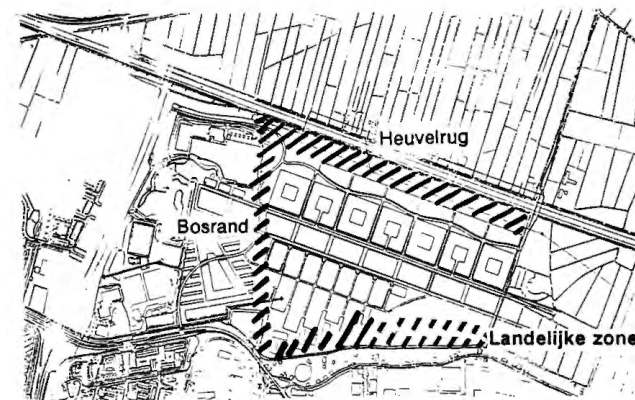
De weg voert door het boslandschap.

Aan de oostzijde van het Bos, langs de Bosrand zal het landschap de beëindiging van de polderstructuur moeten aangeven.

3. De Landelijke zone

Deze zone wordt gekenmerkt door de herinnering aan de huidige Oostpolder.

Samen met de dijkbebouwing van Oosteind, de Tiendweg-Oost en de waterlopen zullen de cultuurhistorische kenmerken naast het nieuwe woongebied bewaard blijven.



Groene ruimte in onbebouwde zones

Wijkgroenvoorzieningen

Het recreatiepark Oostpolder zal gaan fungeren als de hoofd-groenvoorziening voor Oostpolder.

Uitgaande van een invloedssfeer van ± 800 m kan worden aangenomen dat deze voorziening voor een woongebied Oostpolder tot aan de Matenasche Scheidkade van betekenis kan zijn.

Voor het overige wordt voor groenaanleg op wijkniveau geen extra ruimte gereserveerd, temeer omdat grote, niet te bebouwen, zones een groene inrichting zullen krijgen die deel uitmaakt van de hoofdstructuur.

Op deze wijze krijgen die zones een grote waarde voor het recreatieve gebruik, dat hiervan kan worden gemaakt.



Naast de grote groene elementen die aan de randen van het gebied worden aangetroffen is in het grondgebruiksprogramma ruimte gereserveerd voor de aanleg van buurtgroenvoorzieningen en trapveldjes van bescheiden omvang.

De inrichting van dit buurtgroen zal sterk bepaald worden door de ruimtelijk context waarin ze zullen komen te liggen. Vooral ook de zone van de polderroute zal deel uitmaken van deze inrichting.

De situering van de speelterreintjes is zodanig, dat (informeel) toezicht vanuit de woningen mogelijk is.

Waterpartijen

Het element water kan het landschappelijk en recreatieve karakter van de groenvoorzieningen aanzienlijk versterken.

Op grote schaal zal hiervan in Oostpolder dan ook gebruik worden gemaakt. Hierbij zal de veiligheid voor (vooral de kleinere) kinderen niet uit het oog worden verloren.

Naast een verrijking van de recreatieve waarde van de groenvoorzieningen zal het water eveneens worden gebruikt voor het creëren van specifieke woonsituaties. Het thema "wonen aan het water" zal in

diverse oplossingen in het plangebied terug gevonden kunnen worden.

Aanleg en beheer

Om de beeldvormende functie en de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het groen te waarborgen, is een intensieve inrichting nodig van sommige onderdelen van de groenstructuur.

Bovendien zal een relatief groot aantal bomen van de hoofdstructuur in verhardingen moeten worden geplant.

Dit alles zal het groen in de Oostpolder relatief duur maken. In de financiële onderbouwing van het plan zijn de eenheidsprijzen voor groenvoorzieningen zoveel mogelijk hierop afgestemd.

Het gewenste beeld van het groen zal ook plaatselijk meer beheerspanningen vragen dan gemiddeld in een stedelijk gebied, gezien de reserveringen voor leidingen en industriewater.

Een financiële kwantificering van de extra benodigde inspanning is in dit stadium moeilijk te geven. De extra kosten zullen voornamelijk veroorzaakt worden door de relatief grote hoeveelheid van het groenoppervlak. Compensatie voor de extra kosten zal moeten worden gezocht in een sobere en onderhoudsarme vormgeving.

1.7. Waterhuishouding

De waterhuishouding voldoet aan de gestelde eisen wat betreft oppervlakte en ligging van de singels in verband met de drainage. Alleen de omgeving van het korfbalcomplex, die een lager peil heeft dan de andere watergangen, vraagt nog nadere studie. Het resultaat van deze studie zou kunnen zijn, dat er in het noordelijk deel van het plan enkele kunstmatige (water-)niveauverschillen zullen worden toegepast.



1.8. Verkeer en vervoer

Autoverkeer

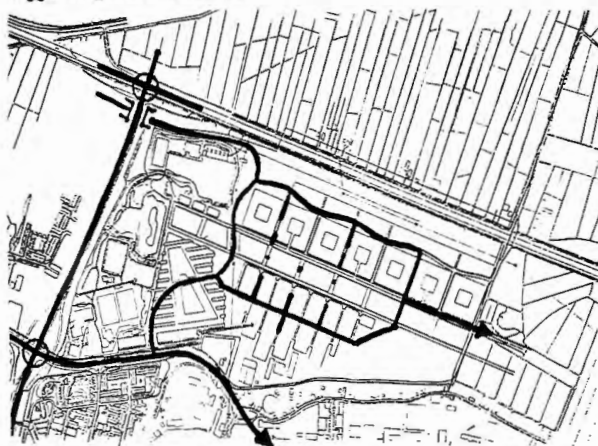
Gegeven het concept van Oostpolder zal voor de hoofdontsluiting alleen aansluiting worden gezocht met de Burgemeester Keizerweg. Deze weg geeft directe verbindingen met de rest van Papendrecht en het nationale wegennet.

Om redenen van duidelijkheid is één aansluiting voldoende. Om redenen van kwetsbaarheid is een tweede aansluiting gewenst.

Om redenen van flexibiliteit is een intern wegennet gewenst dat rechtstreekse interne verplaatsingen mogelijk maakt. Om redenen van veiligheid is het gewenst het aantal drukke ontsluitingswegen te beperken.

De Parkweg zal (langs de A15) in westelijke richting worden verlengd en geeft zodoende aansluiting met Wilgendonk. De (sport)voorzieningen in het recreatiepark zullen in hoofdzaak worden ontsloten via de hoofdontsluiting bij de Burgemeester Keizerweg.

De Tiendweg-Oost zal in beginsel niet meer worden opengesteld voor autoverkeer. Bestaande vestigingen die gehandhaafd blijven (zoals tuincentrum) zullen moeten worden ontsloten door de nieuw aan te leggen wegen in het woongebied.



Ontsluitingsprincipe autoverkeer

Uitgaande van een plancapaciteit van circa 1600 woningen is deze ontsluitingsstructuur doorgerekend op verkeersbelastingen. Binnen de woongebieden zijn de verkeersintensiteiten zo laag dat de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie goed kunnen samengaan.

Alleen op een deel van de hoofdontsluitingsweg en op de Burgemeester Keizerweg komen verkeersintensiteiten boven de circa 7000 motorvoertuigen per etmaal voor. De rijweg zal met huidige breedte worden gehandhaafd.

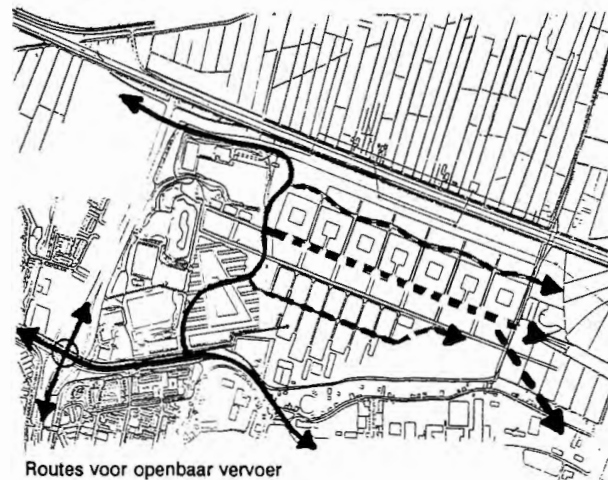
De aansluiting op de Burgemeester Keizerweg zal worden uitgevoerd als een 2 x 2 strooksweg. Voor alle andere wegen zijn 2 rijstroken voldoende.

Zolang geen aansluiting gezocht wordt bij ontwikkelingen in de gemeente Sliedrecht is doorgaand verkeer in Oostpolder onmogelijk.

Wanneer het ter zijner tijd tocht gewenst is vanuit Oostpolder aansluiting te zoeken met de afslag Wijngaarden in Sliedrecht dan kan het wegennet in oostelijke richting verder worden ontwikkeld.

De berekening van de verkeersintensiteiten in Oostpolder is gebaseerd op de kortste routes. Iedereen neemt de route die de minste weerstand (een gewogen combinatie van reistijd en afstand) oplevert.

Openbaarvervoer



Routes voor openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in Oostpolder zal worden verzorgd met buslijnen van West-Nederland. Vooralsnog rijdt alleen de bus van de stadslin via een lus van Wilgendonk naar de Burgemeester Keizerweg. Bij de berekeningen van het grondgebruik en de financiële haalbaarheid van het plan is een reservering opgenomen voor een aparte busbaan van west naar oost.

Deze optimale busroute zal pas aangelegd (kunnen) worden wanneer aansluiting wordt gezocht bij (woningbouw-) ontwikkelingen in de gemeente Sliedrecht. De hoofdplanstructuur laat drie mogelijkheden open voor het tracé van deze route:

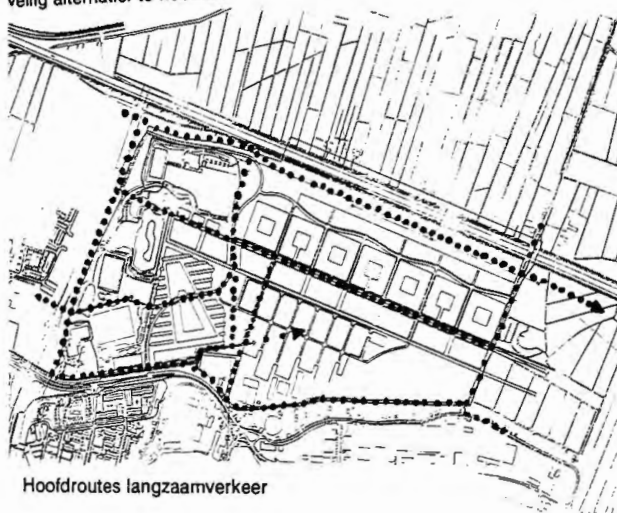
- in combinatie met de noordelijke ontsluitingsweg;
- in combinatie met de zuidelijke ontsluitingsweg;
- centraal in het woongebied, onafhankelijk van het rijwegennet voor het autoverkeer.

In westelijke richting kan het tracé langs de Burgemeester Keizerweg voeren. In oostelijke richting zal aansluiting moeten worden gezocht

In de structuur van het mogelijk te ontwikkelen woongebied in Sliedrecht, Baanhoek-West, of, via een afrit/oprit bij Matena conform het vigerende bestemmingsplan.
Wanneer een snelle realisering gewenst wordt, dient deze laatste mogelijkheid nader te worden onderzocht. Ook dan kan worden gezien welke van de buslijnen die thans over de Ketelweg voeren in de toekomst, via één of meerdere van deze tracé's door het woongebied kunnen worden geleid.

Langzaamverkeer

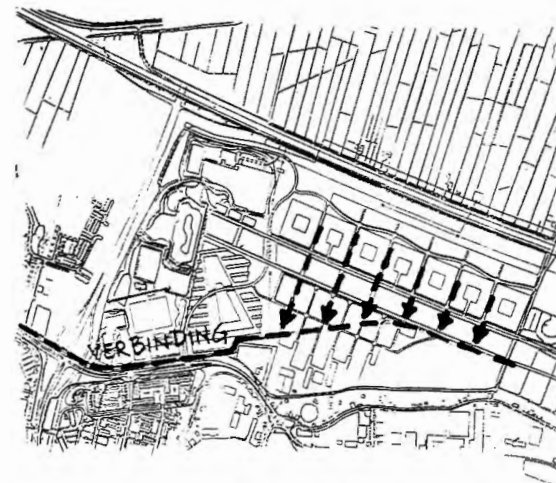
Er zal binnen de Oostpolder een gesloten net voor langzaamverkeersroutes worden aangelegd, met aansluitingen naar Wilgendonk, de Merwede, de Alblasserwaard en Sliedrecht.
Voor zover fietsroutes samenvallen met drukke auto-ontsluitingswegen zullen aparte fietspaden worden aangelegd.
Voor de verbindingen in westelijke richting, naar de bestaande woon- en winkelgebieden van Papendrecht zullen meerdere routes gebruikt kunnen worden, teneinde vooral 's avonds en 's nachts een sociaal veilig alternatief te hebben.



Hoofdroutes langzaamverkeer

De sociale veiligheid kan worden bevorderd door:

- menging van de verkeerssoorten in de woongebieden;
- routes langs woningen op de begane grond;
- overzichtelijke groenaanleg;
- goede verlichting.



Langzaamverkeersroutes aansluitend op de Verbinding

Aanvullend aan het stelsel van hoofdroutes zal bij de uitwerking van het werk van voetgangers verbindingen aansluiting geven op de hoofdroute naar (het centrum van) Papendrecht, De Verbinding, en de in de structuur aangegeven (mogelijke) lijnvoeringen van het openbaar vervoer.

2. Toelichting, kaart en voorschriften

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste functionele en stedenbouwkundige inrichting, zoals vermeld in het voorafgaande deel van de toelichting, juridisch is vertaald in het bestemmingsplan.

2.2. Kaart

De kaart bestaat uit 3 bladen. Op de kaart, blad 1, getekend op een topografische ondergrond zijn door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de leden A 1 van de artikelen in paragraaf III van de voorschriften.

Op kaart, blad 2 zijn de belangrijkste, structurerende elementen grafisch weergegeven; samen met de beschrijving van de functionele en ruimtelijke inrichting van het gebied c.q. de deelgebieden. In de leden A 2 van de artikelen in paragraaf III van de voorschriften, wordt het te realiseren eindbeeld verduidelijkt.

Op kaart, blad 3 Ruimtelijke hoofdstructuur "Het Bos" (artikel 5 voorschriften) zijn grafisch de structurerende elementen weergegeven voor dit afzonderlijke plandeel.

2.3. Voorschriften

Algemeen

De voorschriften bevatten, samen met de kaart, bepalingen omtrent de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn verdeeld in vijf paragrafen.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor een tweedeling, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor een eindbestemming, bij andere gedeelten is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming.

De keuze van de bestemmingsmethodiek eindbestemming of globale nader uit te werken bestemming hangt onder meer samen met:

- de bestaande situatie in relatie met toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere invulling te geven aan de functionele en/of stedenbouwkundige inrichting.

Om het onderscheid tussen beide bestemmingsmethodieken nader toe te lichten het volgende:

Eindbestemmingen

Op basis van de bepalingen van eindbestemmingen kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving, de beschrijving in hoofdlijnen en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat ook bij eindbestemmingen niet ten alle tijde sprake behoeft te zijn van zeer gedetailleerde bestemmingen. Afhankelijk van de situatie kunnen eindbestemmingen een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen).

Uit te werken bestemmingen

Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan. Bij de nadere detaillering/uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig, nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de raad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingregeling -UW(bv)- vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd behoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-)uitwerkingsplan gedurende twee weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders bezwaren indienen tegen het (ontwerp-)uitwerkingsplan. Indien bezwaarschriften zijn ingediend behoeft het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan de goedkeuring van gedeputeerde staten, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de raad vastgestelde regels.

Bij de toezending van het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan aan gedeputeerde staten worden de ingekomen bezwaarschriften meegezonden. Er bestaat geen mogelijkheid tegen het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Bij de verdere toelichting wordt per paragraaf een artikelsgewijze toelichting gegeven.

Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat drie artikelen. In artikel 1 Begripsbepalingen worden een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven.

Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In artikel 2 Wijze van meten wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Artikel 3 Bouwbeperkingen.

Paragraaf II Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

In deze paragraaf, bestaande uit één artikel worden de doelstellingen van het plan aangegeven. De beschrijving in hoofdlijnen, gebaseerd op artikel 12 lid 1 onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (voortaan afgekort met Bro), biedt de mogelijkheid tot het, naast de doeleindenomschrijving, opnemen van een omschrijving van de wijze waarop met het plan de gewenste ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd.

Hoewel de bestemmingsbepalingen c.q. doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan over de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Het opnemen van een "Beschrijving in hoofdlijnen" biedt daartoe de mogelijkheden.

Alhoewel de beschrijving in hoofdlijnen geen verplicht planonderdeel is, heeft deze wel een juridische binding. Het vormt als zodanig het blindmiddel tussen de bestemmings/doeleindenomschrijving enerzijds en de uitvoering/realisering anderzijds.

De beschrijving heeft een juridische binding en vervult daarbij zowel een functie bij de preventieve toetsing van ontwikkelingen als bij de repressieve beoordeling van het gebruik van gronden en bouwwerken. Dit betekent dat aanvragen niet alleen dienen te worden getoetst aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen doch ook aan de bepalingen die zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen.

De in dit artikel opgenomen beschrijving heeft uitsluitend betrekking op de algemene beleidskaders. Daarnaast zijn in de leden A 2 van paragraaf III de bestemmings specifieke beleidskaders (eveneens in een beschrijving in hoofdlijnen) aangegeven.

Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op de kaart blad 1, gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

lid A Bestemmingsbepalingen

Dit lid is onderverdeeld in:

1. doeleindenomschrijving, de functie aangevende waartoe de gronden zijn bestemd;
2. hoofdlijnen van beleid, bevattende de bestemmings specifieke beleidskaders.

lid B Bebouwingsbepalingen

Onderverdeeld in bouwwerken welke als recht en bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling mogen worden gebouwd.

Woongebied met bijbehorende voorzieningen -W(bv)-

De bovengenoemde bestemming is opgenomen voor de eerste fase van het te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale eindbestemming met meerdere functies (gemengde bestemming). In de in lid A 1 opgenomen doeleindenomschrijving zijn naast de woonfunctie, verkeers- en groenvoorzieningen en andere bij een primair woongebied behorende voorzieningen toegestaan. De toekomstige inrichting van het gebied is aangegeven in de in lid A 2 van het artikel opgenomen "Beschrijving in hoofdlijnen".

Bij de beschrijving is een kaart toegevoegd waarop de structurerende elementen grafisch zijn aangegeven. Naast kwantitatieve elementen zijn ook kwalitatieve onderdelen van het toekomstig woongebied beschreven. De gekozen globale bestemmingsregeling maakt, binnen de gegeven bepalingen een flexibele opzet mogelijk.

Binnen de gegeven marges, zijn afwijkingen varianten en alternatieve inrichtingen mogelijk mits de stedenbouwkundige hoofdstructuur niet wordt aangetast.

Uit te werken woondoeleinden -UW(bv)-

Deze woonbestemming is opgenomen voor het in latere fasen te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale (door burgemeester en wethouders uit te werken) bestemming.

In de doeleindenomschrijving (lid A) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

De hoofdfunctie is woondoeleinden. Daarnaast zijn de andere functies beschreven zoals voor scholen, bedrijven, detailhandel, groen, verkeer, de waterhuishouding en geluidwerende voorzieningen.

In de beschrijving in hoofdlijnen (eveneens in lid A) is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij de uitwerking van de bestemming.

Een deel van deze bestemming is voorzien van een aanwijzing als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de ruimtelijke ordening. De binnen de bestemming -W(bv)- gelegen gronden zijn door de gemeente verworven; de eerste fase van het plan kan derhalve direct worden gerealiseerd. Teneinde echter de voortgang van het plan te

kunnen garanderen is verwerving van gronden in het uit te werken woongebied noodzakelijk. Met name in verband met grondwerkzaamheden dient de gemeente in de periode '94 - '97 over de gronden te kunnen beschikken. Uitgangspunt voor de planrealisering is de verkrijging van de gronden door de gemeente. De bovenbedoelde aanwijzing maakt, indien minnelijke aankoop niet op korte termijn mogelijk blijkt, een (vermelde) onteigening mogelijk.

Recreatiegebied en woongebied met bijbehorende voorzieningen -RS + W-

De bestemming is opgenomen voor het westelijk deel van het plangebied gelegen tussen de N3 en de Parkweg. Het gebied heeft thans reeds een belangrijke recreatieve functie vanwege de bestaande sportvoorzieningen en de recreatieve routes. Binnen de bestemming is aan de zuidzijde de bouw van woningen toegestaan teneinde de gewenste stedenbouwkundige begeleiding van de Burgemeester Keljzerweg te realiseren. Daarnaast voorziet de bestemming in uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande sportvoorzieningen en de uitbreiding van het gebruik van het gebied voor wandelaars en fietsers. Het handhaven van de bestaande fiets-/voetgangersverbindingen is daarbij uitgangspunt. De aanleg van nieuwe fiets- en voetpaden is toegestaan. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van het concentratiebeginsel, wat inhoudt dat uitbreiding van de bebouwing zoveel mogelijk dient plaats te vinden in de directe omgeving van de bestaande bebouwing.

Primair waterkering -Mw-

De bestemming heeft betrekking op de Burgemeester Keljzerweg, welke deel uitmaakt van de hoofdwaterkering van de Beneden Merwede. Er is hier sprake van een dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld en de overige functies secundair zijn. Ontwikkelingen, waaronder begrepen herinrichting en/of bouwen, zijn slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen. Teneinde dit te kunnen beoordelen, dient door burgemeester en wethouders dienaangaande advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering zijnde het Hoogheemraadschap Alblasserwaard.

Op deze gronden is tevens de keur van voornoemd waterschap van toepassing. Door de opgenomen regeling kan sprake zijn van een gecoördineerde vergunningverlening tussen WRO/Woningwet enerzijds en de keur anderzijds.

Hoogspanningsverbindingen

- bovengronds -Mn (bg)-
- ondergronds -Mn (bo)-

De bestemming is opgenomen voor in het plangebied aanwezige bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Ook in dit geval is sprake van een dubbelbestemming waarbij de leidingfunctie primair is gesteld.

Ontwikkelingen binnen deze bestemming zijn slechts toegestaan voor zover de belangen van de hoogspanningsverbindingen zulks gedogen; om dit te kunnen beoordelen dienen burgemeester en wethouders omtrent nieuwe ontwikkelingen advies in te winnen bij de leidingbeheerders, naast de directe leidingbelangen speelt daarbij ook de veiligheid een belangrijke rol.

Ter bescherming van de hoogspanningsverbindingen geldt ook een vergunningvereiste voor het uitvoeren van met name genoemde werkzaamheden. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt, dat de bovengenoemde bepalingen slechts tot doel hebben een planologische bescherming te bieden aan de hoogspanningsverbindingen; de regeling staat los van privaatrechtelijke overeenkomsten tussen leidingbeheerders en grondeigenaren.

Verkeersdoeleinden

De gronden welke thans een verkeersfunctie hebben en welke deze functie gedurende de planperiode behouden, alsmede gronden waarvan vaststaat dat ze een verkeersfunctie dienen te verkrijgen, zijn gedetailleerd bestemd.

Paragraaf IV Gebruiksbepalingen

Deze paragraaf bestaat slechts uit twee artikelen.

a. Gebruiksbepalingen

Het artikel gebruiksbepalingen is onderverdeeld in drie leden.

- lid I Gebruik van onbebouwde grond

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

- lid II Gebruik van bouwwerken

Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het in een aantal functies verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

- lid III Vrijstellingen omtrent het gebruik

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de Kroon als noodzakelijk

gezien in relatie met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling) doch meer ziet op andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

b. Aanlegvergunningen

Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op art. 14 WRO) heeft tot doel het uitvoeren van bepaalde andere werken en/of werkzaamheden te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen hebben tot doel een bescherming te geven aan bepaalde in het plangebied voor komende waarden, veelal met betrekking tot natuur en landschap. Het artikel is wederom verdeeld in een aantal leden (Romijnse cijfers), welke aangeven:

- I waarvoor een vergunning vereist is;
- II wanneer het uit te voeren werk toelaatbaar is;
- III waarvoor geen vergunning vereist is;
- IV wanneer en bij wie burgemeester en wethouders advies moeten inwinnen, alvorens een vergunning te verlenen;
- V in welke gevallen een vergunning mede afhankelijk is van een door gedeputeerde staten af te geven verklaring van geen bezwaar.

Paragraaf V Aanvullende bepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn.

a. Algemene vrijstellingen

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen, genoemd in Paragraaf III, en in de bestemmingsgrenzen worden aangebracht.

b. Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien zal blijken dat daaraan in de toekomst behoefte ontstaat.

Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het kenbaar maken van bedenkingen.

c. Procedureregels

Het artikel procedureregels geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende uitweringsplicht, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun bedenkingen in te dienen tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

d. Nadere eisen

In het artikel zijn bepalingen opgenomen waarmede zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of in conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 15 WRO.

e. Bescherming van het plan

Dit artikel heeft tot doel te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

f. Strafbaarheid van overtredingen

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelf in artikel 59 WRO is geregeld.

g. Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen, lid I, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke, op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

h. Slotbepaling

Het laatste artikel geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen; dit artikel wordt dan ook wel "citeerartikel" genoemd.

3. Consequenties van het plan voor de bestaande toestand en de vigerende bestemmingsregelingen in en rond het plangebied

Relatie met het vigerende bestemmingsplan

Teneinde woningbouw tot aan de Matenasche Scheidkade mogelijk te maken zullen de vigerende bedrijfsbestemmingen ten oosten daarvan moeten worden herzien. De zwaarte en de aard van de aldaar toegestane combinatie met de geplande woningbouw.

Thans vindt onderzoek plaats welke bestemmingen in een herziene planopzet en in samenhang met de planstructuur van Oostpolder aan de desbetreffende gronden kunnen worden gegeven. Voor het gebied tussen de Matenasche Scheidkade en de gemeentegrens (met Slie-drecht) zal daarvoor in de toekomst een nieuw bestemmingsplan worden voorbereid.

Bestemmingsplan Oosteind/Matena

Het bestemmingsplan dat voor het Oosteind/Matena wordt ontwikkeld zal een gedetailleerd karakter hebben in verband met de bestaande bebouwing en de vereiste rechtszekerheid.

Waar mogelijk zal de huidige functie van de bebouwing niet veranderd worden. Het accent zal liggen op de bestaande woonfunctie.

Aan de bedrijfsgebouwen en de erven van de boerderijen, waarvan de bedrijfsvoering wordt beëindigd zullen passende bestemmingen moeten worden gegeven.

Ten aanzien van het bestaande gebruik dat niet past in de doelstellingen voor het gebied zal het beleid bepaald moeten worden.

v.

UITVOERBAARHEID

1. Fasering

1.1. Bouwtempo

Het wenselijke bouwtempo - de woningen

Met de bouw van woningen in de Oostpolder wordt beoogd:

- het bouwen voor de eigen behoefte van Papendrecht;
- te voorzien in de, zich in de toekomst, aandienende vraag in verband met saneringsmaatregelen in de kom en uitbreiding van bedrijfsterreinen binnen de gemeente.

Er wordt naar gestreefd in Oostpolder 350 woningen op te leveren in 1995. In de jaren daarna 150 per jaar.

Dit programma is gebaseerd op het gemeentelijk beleid van Papendrecht. Wat betreft de soort woningen is het wenselijk dat steeds per jaar een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in een zodanige differentiatie, dat goed op de woningvraag wordt ingespeeld.

Het wenselijke bouwtempo - de verkeersontsluitingen

De belangrijkste relaties die de toekomstige bewoners met de regio zullen onderhouden zijn naar verwachting:

- Rotterdam;
- Dordrecht;
- Gorinchem.

Gezien de richting van deze relaties kan met de aantakking op de Burgemeester Keijzerweg worden volstaan als de verkeersontsluiting die het gebied verbinding geeft met alle richtingen.



Fasering Oostpolder

De verlengde Parkweg richting Wilgendonk dient voor lokaal verkeer in een vroeg stadium te worden gerealiseerd. In een vroeg stadium is er ook behoefte aan een busverbinding met de bovengenoemde gebieden:

- de stadsbus via Parkweg en Burgemeester Keijzerweg;
- de snelbus via de overstaphalte Pleter Zeemanlaan.

Voor het langzaam verkeer zal in de beginfase uitvoering moeten worden gegeven aan de route via de "Verbinding" langs de Burgemeester Keijzerweg.

Het wenselijke bouwtempo - het groen

Het is een duidelijk en redelijke wens de nieuwe bewoners zo snel mogelijk een woonomgeving en een woonmilieu te kunnen bieden, die zo compleet mogelijk zijn. Dit kan onder andere worden bereikt door er voor te zorgen dat de groenvoorzieningen tijdig beschikbaar zijn. Er moet daartoe een planning van het groen worden opgesteld, die is afgestemd op het gewenste woningbouwtempo. Daarbij moet zowel rekening worden gehouden met de kwalitatieve factoren - welk soort groen moet wanneer aanwezig zijn - als met beplantingstechnische factoren, zoals planttijd, groeitempo enzovoorts.

Niet alleen de kleinschalige groenvoorzieningen moeten op tijd worden aangelegd, maar ook de grootschalige voorzieningen, zoals de Heuvelrug en de Bosrand.

Doordat onbebouwde stukken niet met zand zullen worden opgehoogd bestaat de mogelijkheid om reeds in een vroeg stadium te beginnen met de groenaanleg. Grootschalige elementen als de Heuvelrug en de Polderroute komen hier in de eerste plaats voor in aanmerking. De Bosrand valt reeds binnen bouwfase 1.

De Tiendzone kan langs de randen reeds in een vroeg stadium ingeplant worden. De beplanting heeft zo enkele jaren de tijd om tot ontwikkeling te komen, alvorens er bouw- en andere inrichtingsactiviteiten plaats zullen hebben.



Groenaanleg vooruitlopend op de woningbouw

Technische factoren

Technische factoren kunnen deels bepalend zijn voor een mogelijk bouwtempo, maar ook kan de stelling worden gehanteerd, dat het gewenste bouwtempo bepalend wordt voor:

- de technische oplossingen en
 - voor het tijdstip waarop deze oplossingen gereed moeten zijn.
- Achtereenvolgens worden opgesomd de technische factoren die een rol spelen en telkens wordt daarbij aangegeven, welke conclusies getrokken moeten worden.

* **Ontsluiting en bereikbaarheid voor bouwverkeer.**
Uit het onderzoek en de berekeningen van verkeersstromen en verkeersintensiteiten mogen de volgende conclusies worden overgenomen.

- De ontsluiting Burgemeester Keijzerweg/Parkweg in ongewijzigde vorm, circa 200 woningen.

Aanpassing en uitbreiding van de Parkweg en eventuele reconstructie van kruispunt Burgemeester Keijzerweg/Parkweg vergroten die capaciteit tot circa 300 woningen.

- Aanleg van de gehele hoofdontsluiting en de noordroute vergroot de totale capaciteit tot circa 900 woningen.
- Door aanleg van de zuidroute zal de capaciteit van de ontsluiting kunnen steigen tot circa 1600 woningen.

De ontsluiting zal naar verwachting geen belemmeringen voor het wenselijke bouwtempo opleveren.

Voor het bouwverkeer zal eventueel een tijdelijke voorziening worden aangelegd.

De voorbereidingswerkzaamheden voor de diverse reconstructies zullen tijdig moeten worden aangepakt.

* **Bodemverbetering.**

De voorbelastingstijd en het tempo van de woningbouw zijn bepalend voor de capaciteit welke beschikbaar zal moeten zijn voor het bouwrijpmaken. Dit kan pas worden overzien wanneer ook uitspraken over de routing zijn gedaan.

Over de kosten nog de opmerking dat de kosten voor het bouwrijpmaken sterk bepaald worden door continuïteit en het voorkomen van plekken in het aantal in aanbouw te nemen woningen.

* **Riolering - waterhuishouding.**

Evenals bij het bouwrijpmaken, zullen ook de aanleg van de riolering en de werkzaamheden voor de waterhuishouding in het gebied meer bepaald worden door de plaats waar gebouwd gaat worden, dat door het bouwtempo.

Bij het bestuderen van deze zaken kan daarom ook hier gesteld worden, dat de riolering en ook de waterhuishouding praktisch geen invloed uitoefenen op het te realiseren bouwtempo.

* **Nutsvoorzieningen.**

Wanneer er regelmaat en continuïteit is in het bouwtempo dan zal diezelfde regelmaat en continuïteit ook worden verlangd van de nutsbedrijven.

In de tweedeling, leggen van leidingen, kabels en buizen en dergelijke en het verzorgen van de huisaansluitingen, zal hetzelfde tempo moeten worden bereikt en gehandhaafd als bij de woningbouw.

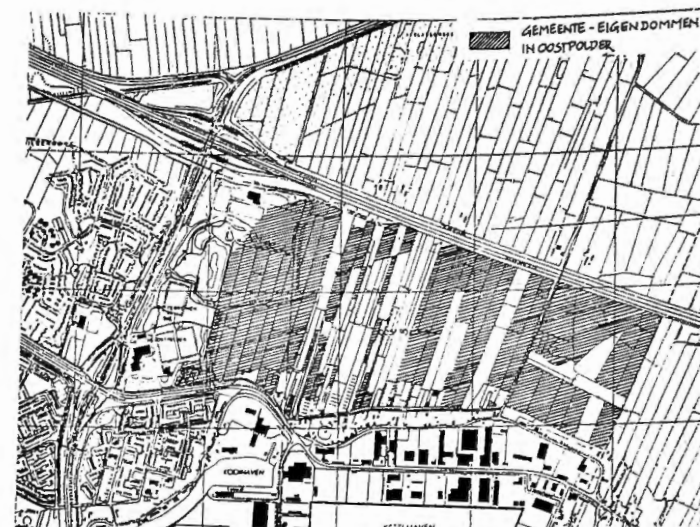
Op grond van ervaringen bij soortgelijke projecten mag worden gesteld, dat het geplande woningbouwtempo geen stagnerende invloed hoeft te ervaren van de nutsvoorzieningen.

* **Verleggen van kabels, leidingen - verwijderen van obstakels (vuilstort)**

Deze zaken, welke vaak eenmalig zijn, zullen moeten vooruitlopen op het bouwrijpmaken en zo tijdig worden aangepakt, dat daardoor geen vertraging of stagnatie kan gaan ontstaan.

Het plaatsen van deze werkzaamheden in de tijd, is een zaak van totale uitvoeringsplanning en heeft praktisch geen invloed op het bouwtempo.

2. Grondbeleid



2.1. Actief grond- en kostenverhaalsbeleid

Bij de ontwikkeling van het woongebied in het bestemmingsplan "Oostpolder 1993" wordt gestreefd naar een gefaseerde realisering. Belangrijk uitgangspunt is dat het beoogde kwaliteitsniveau, met name ten aanzien van de voorzieningen van openbare nut en de planologische doelstellingen worden gerealiseerd binnen de gestelde financiële randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden worden bepaald door de vastgestelde grondexploitatie van het bestemmingsplan. De beste garanties om te voldoen aan dit uitgangspunt biedt een actief grondbeleid. Door de gemeente wordt dan ook een actief grondbeleid voorgestaan. Dit beleid is gericht op een volledige verwerving van alle in het plangebied begrepen gronden. Na de verwerving zullen de gronden bouwrijp worden gemaakt en de voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd. Vervolgens worden de gronden voor woningbouw uitgegeven aan derden.

Indien evenwel particulieren initiatieven ontplooiën om bepaalde deelgebieden te exploiteren, dan zullen deze initiatieven moeten voldoen aan de in dit bestemmingsplan (c.q. de uitwerking) beoogde uitgangspunten qua fasering en kwaliteit.

Daarbij zal van particuliere exploitanten worden verlangd, dat zij een evenredige bijdrage verlenen aan de kosten die de gemeente moet maken voor voorzieningen van openbaar nut. Ten behoeve hiervan zal de gemeente een actief kostenverhaalsbeleid voeren.

De algemene uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het door de gemeente te voeren grond- en kostenverhaalsbeleid worden verwoord in de door het gemeentebestuur aanvaarde "Algemene notitie grondbeleid ten behoeve van de woonwijk Oostpolder".

Aangezien de ontwikkeling van het gehele woongebied in één totaal-exploitatie wordt ondergebracht, zal door de gemeente een actief grond- en kostenverhaalsbeleid worden gevoerd. De volgende stappen kunnen in dit beleid worden onderscheiden:

1. De verwerving van gronden. Het betreft hier zowel verwerving op basis van minnelijke aankoop als op basis van onteigening.
2. De aanleg van voorzieningen van openbaar nut, zoals wegen, riolering, openbare verlichting, groenvoorzieningen etc.
3. De uitgifte van gronden door of vanwege de gemeente.
4. De toepassing van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie.

In de volgende paragrafen worden deze stappen nader uitgewerkt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in het (bij voorkeur) te voeren actieve grondbeleid (stappen 1 t/m 3) en het te voeren actieve kostenverhaalsbeleid (stap 4).

2.2. Uitgangspunten bij het te voeren actieve grondbeleid

Het actieve grondbeleid dat wordt voorgestaan bestaat, zoals gezegd uit een drietal stappen: het verwerven van de gronden, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de uitgifte van gronden.

2.2.1. Het verwerven van de gronden

De verwerving van de benodigde gronden zal plaatsvinden op basis van een door de gemeente te ontwikkelen verwervingsplan. Het tempo van verwerving zal daarbij worden afgestemd op de fase-gewijze realisatie van het bestemmingsplan "Oostpolder 1993". Voor het verwervingsplan is van belang (a) wie de huidige eigenaar van de gronden is, (b) het moment waarop de gronden in gebruik dienen te worden genomen en (c) het moment, waarop de gronden in gebruik kunnen worden genomen. Hierbij doen zich een aantal situaties voor:

- gronden, die reeds in bezit zijn van de gemeente en die op korte termijn zijn te gebruiken;
- gronden, die reeds in bezit zijn van de gemeente en die op langere termijn zijn te gebruiken (bijvoorbeeld door lopende pachtcontracten - één of meerjarig);

- op korte termijn te verwerven en te gebruiken;
- op langere termijn te verwerven en te gebruiken.

Onder voorwaarde dat de procedures tijdig worden opgestart, zal de grondverwerving geen moeilijkheden opleveren voor het wenselijke woningbouwtempo. De middelen, die ten dienste staan van het verwervingsplan zijn een minnelijke verwerving en onteigening.

De minnelijke verwerving van gronden geschiedt op grond van het door de gemeente vast te stellen aankooprijke beleid, dat zoveel mogelijk is gebaseerd op marktconforme condities. De financiële vertaling hiervan is opgenomen in de exploitatie van het gehele plangebied.

Indien een minnelijke verwerving niet of niet tijdig (dat wil zeggen binnen de gewenste fasering) kan plaatsvinden, zal er een onteigeningsstrategie worden ontwikkeld. Deze strategie beoogt een zo optimaal mogelijke, gefaseerde uitvoering van de diverse (deel)gebieden. De door de gemeente te ontwikkelen onteigeningsstrategie zal dan ook qua tijdstip en tempo worden afgestemd op de beoogde, fase-gewijze ontwikkeling van het woongebied.

In ieder geval zal de onteigeningsstrategie erop gericht moeten zijn, dat tijdig kan worden beschikt over die gronden die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de infrastructurele voorzieningen in het gebied. De overeenkomstig deze uitgangspunten verworven gronden worden ingebracht in de door gemeente vastgestelde exploitatie van het gehele plangebied.

2.2.2. De aanleg van voorzieningen van openbaar nut

De beoogde kwaliteit binnen het bestemmingsplan "Oostpolder 1993" wordt onder meer bepaald door een tijdige en kwalitatief juiste aanleg van voorzieningen van openbaar nut. De planning van de aanleg van deze voorzieningen vindt plaats overeenkomstig de gebiedsgewijze ontwikkeling, die uitgangspunt is voor het verwervingsplan en de realisering van het bestemmingsplan.

De zorg voor een tijdige realisering van wegen, riolering en andere infrastructurele voorzieningen van hoge kwaliteit behoort in eerste instantie bij de gemeente. Indien particuliere exploitanten de voorkeur uitspreken om de op hun grondgebied geplande voorzieningen van openbaar nut zelf te realiseren, zal dit alleen mogelijk zijn indien de totstandkoming van deze voorzieningen past in de door de gemeente te formuleren voorwaarden met betrekking tot onder meer tijdstip, tempo en kwaliteit. De uitvoering van deze werken door een particuliere exploitant zal alleen kunnen geschieden op basis van een exploitatie-overeenkomst, welke is gebaseerd op de gemeentelijke exploitatie-verordening (ex artikel 42 WRO).

2.2.3. De uitgifte van gronden

De door de gemeente uit te voeren taken op het terrein van verwerking van gronden en aanleg van voorzieningen van openbaar nut leiden ertoe, dat ook de uitgifte van gronden onderdeel is van de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het uitgiftebeleid ligt in het verlengde van de vooraf gestelde planologische doelstellingen en de financiële randvoorwaarden. In de vastgestelde exploitatieopzet wordt gerekend met een vaste uitgifteprijs per woningcategorie. Deze uitgifteprijs zal bij de verdere ontwikkeling van het woongebied worden gedifferentieerd naar ligging en ontwikkelingsmogelijkheden. Het uitgifte tempo zal zoveel mogelijk worden afgestemd op de voor het bestemmingsplan "Oostpolder 1993" beoogde gebiedsgewijze fasering. De prijzen worden per jaar mogelijk bijgesteld tezamen met de differentiatie.

2.3. Uitgangspunten bij het te voeren actieve kostenverhaalbeleid

De omvang van het exploitatiegebied en de periode van uitvoering hebben tot gevolg, dat risico's kunnen ontstaan voor wat betreft de mogelijkheden van de volledige uitvoering van het actieve grondbeleid. Eventuele particuliere grondexploitatie zal moeten voldoen aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. De voorwaarden voor de particuliere aanleg van een gedeelte van de voorzieningen van openbaar nut zijn reeds onder 2.2.2. opgenomen.

De overige voorwaarden welke gelden voor particuliere grondexploitatie zijn:

- de exploitatie dient te geschieden met inachtneming van de in het bestemmingsplan opgenomen planologische voorschriften en van de beoogde gefaseerde realisering van het woongebied;

- voor de door de gemeente te maken kosten voor voorzieningen van openbaar nut zal een bijdrage worden verlangd, welke is afgestemd op de mate van het profijt dat de betreffende onroerende goederen hebben van het samenhangend geheel van voorzieningen. Hierdoor moet een volledige dekking worden bereikt van de kosten, die verband houden met de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut van het bestemmingsplan "Oostpolder 1993".

2.3.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt bij de toepassing van kostenverhaal is dat de vaststelling van de bijdrage plaatsvindt naar de mate van het profijt dat de betreffende onroerende goederen hebben van het samenhangend geheel van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de uitvoering van de gemeentelijke exploitatie-verordening als voor de toepassing van een eventuele baat- of bouwgrondbelasting. Het principe van kostenverhaal is gebaseerd op rechtsgelijkheid en rechts-zekerheid: door middel van kostenverhaal worden via de gronduitgifte geen andere bijdragen gevraagd dan die welke in de gemeentelijke grondexploitatie zijn opgenomen. De toevallige eigendom van een onroerend goed is derhalve niet maatgevend voor de hoogte van de financiële bijdrage, het gaat steeds om de mate van profijt van de van gemeentewege aan te leggen openbare nutsvoorzieningen.

De gemeente heeft zich ten doel gesteld om ingeval van particuliere grondexploitatie het kostenverhaal zoveel mogelijk te baseren op wilsovereenstemming tussen partijen. Deze wilsovereenstemming zal worden vastgelegd in een door partijen te ondertekenen exploitatie-overeenkomst. Het sluiten van deze overeenkomst biedt voor de exploitant de zekerheid dat hij/zij nimmer zal worden geconfronteerd met een eventuele (aanvullende) heffing van bouwgrondbelasting voor de in het geding zijnde voorzieningen van openbaar nut. De toepassing van kostenverhaal door een exploitatie-overeenkomst is gebaseerd op de gemeentelijke exploitatieverordening. Het is van belang, dat de exploitatie-verordening de mogelijkheid biedt dat het initiatief kan worden genomen door de gemeente en dat men niet afhankelijk is van toevallige bouwinitiatieven. Op deze manier wordt de effectiviteit van het gemeentelijke kostenverhaalsinstrumentarium vergroot.

Wanneer geen exploitatie-overeenkomst wordt afgesloten, heeft dit tot gevolg, dat er sprake is van een rechtsongelijkheid tussen enerzijds de eigenaren van onroerende goederen, waarbij het kostenverhaal heeft plaatsgevonden op basis van uitgifte of een exploitatie-overeenkomst, en anderzijds de overige eigenaren van gebate onroerende goederen. In een dergelijk geval zal het onder meer uit oogpunt van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid noodzakelijk zijn de betaling van een financiële bijdrage af te dwingen door middel van het instellen van een bouwgrondbelasting.

2.3.2 Baat- of bouwgrondbelasting

Op het moment dat gestart wordt met de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Oostpolder 1993" bestaat nog geen zekerheid omtrent de noodzaak van een eventuele toepassing van kostenverhaal bij particuliere exploitatie. Om de mogelijkheden tot het instellen van een baat- of bouwgrondbelasting niet op voorhand te beperken, wordt voorafgaande aan de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, door de gemeente een bekostigingsbesluit genomen. In de exploitatieverordening is overigens een overgangsregeling opgenomen welke erin voorziet, dat bekostigingsbesluiten genomen voor het vaststellen van de nieuwe exploitatieverordening, onderdeel zijn van het totale kostenverhaal.

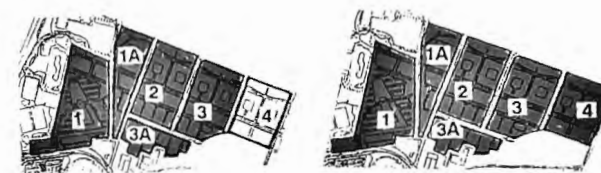
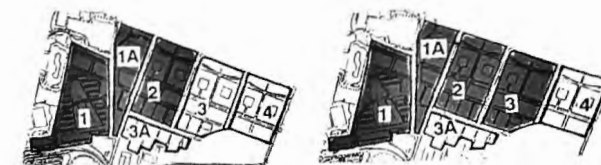
2.3.3 Het Bekostigingsbesluit

Het bekostigingsbesluit bevat de volgende elementen;

- Een aanduiding van het profijtgebied (dat wil zeggen het gebied waarbinnen kostenverhaal zal plaatsvinden) met de daarin liggende onroerende goederen.
- Een omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut.
- Een globale begroting van kosten, verband houdende met de onder b genoemde voorzieningen.

Het toepassen van kostenverhaal behoort tot de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente. Het in het bekostigingsbesluit op te nemen profijtgebied heeft in dit verband nog een nadere toelichting. Uitgangspunt bij de vaststelling van het profijt is het samenhangend geheel van voorzieningen, dat door de gemeente voor het totale exploitatiegebied wordt uitgevoerd. Dit betekent dat ook gronden gelegen buiten het directe plangebied profijt kunnen hebben van de in het plangebied te realiseren voorzieningen. Bij de vaststelling van een door de gemeente op te stellen of bekostigingsbesluit zal hiermee dan ook rekening worden gehouden.

2.4. Routing



Onder routing wordt verstaan:

- de groei van de Oostpolder in geografische zin. Praktisch betekent dit dat onderzocht is:
- waar moet in de Oostpolder begonnen worden en welke bouwplaatsen komen vervolgens aan snee;
- op geheel analoge wijze als bij het bouwtempo is hier onderzocht;
- de wenselijke routing en
- de mogelijke routing.

Wenselijke routing

Bij de bepaling van het wenselijke bouwtempo, op basis van onder andere de doelstellingen, en van het mogelijke bouwtempo, zijn

tevens in principe de wensen voor een ideale routing ontstaan.

Deze wensen zijn:

- woningbouw en hoofdstructuur moeten gelijktijdig worden ontwikkeld;
- er moeten regelmatig woningen in de gewenste differentiatie worden opgeleverd.

Verder moet aan de routing de eis worden gesteld, dat er een zo gering mogelijk verschil is in tijd tussen investeringen en opbrengsten.

3. Economische uitvoerbaarheid

Een (niet on)belangrijk aspect bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan vormt de financieel-economische uitvoerbaarheid. Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan heeft aangetoond, dat er in principe sprake is van een haalbaar plan.

De uitgangspunten, die aan de berekening ten grondslag liggen hebben betrekking op:

- de ruimtelijke verdeling van planstructuur- en inrichtingsgebieden;
- het ruimtegebruik van de inrichtingsgebieden, i.c. de verhouding uitgeefbaar en openbaar (groen, water en verharding);
- de differentiatie van het woningbouwprogramma;
- het programma voor niet-woondoeleinden;
- de technische infrastructuur (civiel-technische werken) en de te hanteren eenheidsprijzen voor het bouw- en woonrijpmaken;
- de grondprijsverdeling over de verschillende bestemmingen en de te onderscheiden woningbouwcategorieën;
- de fasering van de uitgaven (investeringen) en de opbrengsten;
- de parameters voor rente en inflatie;

Bij de beoordeling van de financieel-economische haalbaarheid is als criterium gehanteerd de perceelprijs van een eengezinswoning in de sociale huursector. De financieel-economische berekening is op basis van bovenstaande uitgangspunten opgenomen in een afzonderlijk deelrapport.

4. Budgettering

Vele technische zaken zullen niet bepalend zijn voor het mogelijke bouwtempo omdat deze aan het wenselijke bouwtempo kunnen worden aangepast. Dit is niet zo met een aantal programmatische zaken zoals contingentering:

Het startprogramma voor de woningbouw vermeldt:

Woningcategorie	differentiatie	aantal woningen
Soc. huur (egz)	5%	80
Soc. huur (mgz)	10%	159
Premie huur	5%	80
Soc. koop	20%	319
v.s.e.b.	20%	319
vr. sector (1) egz	30%	478
vr. sector mgz	5%	80
vrije sector (2) egz	5%	80
Totaal	100%	1593

Voor praktisch 60 % van dit programma is de gemeente afhankelijk van de beschikbare contingenten. Daarbij komt, dat er ook voor de premiehuur, de premiekoop en vrije sector nog opdrachtgevers aangezocht moeten worden, welke bereid en in staat zijn in de Oostpolder te bouwen en hun bouwplannen in willen passen in het gemeentelijke woningbouwtempo.

Het overleg over deze zaken kan nu, met het voorkeursmodel van het ontwikkelingsplan voorhanden, van start gaan. De resultaten van dit overleg kunnen mede bepalend worden voor het mogelijke woningbouwtempo.

Gedurende de planperiode zal een regelmatige toetsing plaatsvinden van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen de gemeente. Op grond van deze evaluatie zal per fase worden gezien in welke mate bijstellingen van het startprogramma nodig of gewenst zijn.

5. Milieu-aspecten

Conclusie

Voor de woningbouw in Oostpolder zijn twee milieu-aspecten met name van belang. Het betreft het industrielawaai van het bedrijfsterein "Oosteind" en "De Staart" en het individuele en groepsrisico van Du Pont.

Driekwart van de in het gebied geplande woningen ondervindt een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) tot maximaal 55 dB(A). Slechts indien hogere waarden worden verleend zal woningbouw van enige omvang in het gebied mogelijk zijn. De geluidsbelasting van 55 dB(A) kan wellicht nog naar een lager niveau worden teruggedrongen in het kader van de sanering. De fasen II en III van de sanering industriela-waai zijn thans in voorbereiding.

Het voor wonen bestemde deel van Oostpolder is eveneens voor driekwart gelegen in de risicozones van Du Pont. In zijn algemeenheid geldt voor woningbouw in deze zones, dat overwogen moet worden in hoeverre de betreffende woningbouw elders zou kunnen worden gerealiseerd.

Zoals elders in deze toelichting aangegeven is de Oostpolder thans het enige beschikbare uitbreidingsgebied van Papendrecht.

Andere milieu-aspecten spelen in het plangebied slechts incidenteel een rol dan wel dat daaraan nog onvoldoende norm worden ontleend (geur). Van een belemmering voor het wonen zal dan ook slechts incidenteel sprake kunnen zijn (bodemverontreiniging).

VI.

INSPRAAK EN OVERLEG

1. Inspraak

De inspraakprocedure is gestart met de bekendmaking daarvan in "De Drechtstreek" van 31 maart 1993. De plannen zijn vanaf 2 tot 23 april 1993 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is de mogelijkheid geboden om schriftelijk te reageren. Op 5 april 1993 is een algemene informatie-avond gehouden, waarbij de presentielijst door 128 personen is getekend.

Op de (voor)ontwerp-bestemmingsplannen "Oostpolder" en "Oosteind" zijn respectievelijk 13 en 11 schriftelijke reacties binnengekomen.

Vanwege de onderlinge samenhang van beide plannen is mede op verzoek van de insprekers gekozen voor een gezamenlijke behandeling.

Het eindverslag van de inspraakprocedure is toegezonden aan allen, die schriftelijk hebben gereageerd, terwijl het bovendien ter visie is gelegd na bekendmaking in "De Drechtstreek". In beide gevallen is gewezen op de mogelijkheid tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van 14 september 1993 van het spreekrecht gebruik te maken.

In het eindverslag worden zowel de schriftelijk ingekomen reacties als de tijdens de informatie-avond van 5 april 1993 gemaakte opmerkingen themagewijs behandeld. Bij een aantal reacties wordt ingegaan op identieke of nagenoeg identieke onderdelen. Bij de behandeling van de onderscheiden onderdelen wordt, voor zover nodig, aangegeven of en zo ja, op welke wijze de reactie heeft geleid tot aanpassing en/of aanvulling van de ontwerp-bestemmingsplannen.

Bij het eindverslag is tevens gevoegd een lijst met namen en adressen van allen, die schriftelijk hebben gereageerd, waarbij per reactie in het kort de opmerkingen en de verwijzing naar de desbetreffende thema's in het eindverslag staan vermeld.

De ontvangen reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het plan in het bijzonder met betrekking tot de landelijke zone langs de Tiendweg-Oost.

Het eindverslag is opgenomen in een afzonderlijke deelrapportage.

2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Bij brief van 12 februari 1993 is het overleg ex artikel 10 Bro 1985 over het voorontwerp-bestemmingsplan geopend. Van 12 instanties zijn reacties ontvangen, 5 instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

De reacties hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen/aanvullingen van het plan.

In de afzonderlijke deelrapportage zijn de binnengekomen reacties opgenomen en is tevens het commentaar daarop gegeven.

voorschriften

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Afstemming op andere wetten en verordeningen	6

PARAGRAAF II BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen, gemeen aan alle bestemmingen	7
-----------	---	---

PARAGRAAF III BESTEMMINGEN

Artikel 5	Woordtoeleinden met bijbehorende voorzieningen -W(bv)-	23
Artikel 6	Uit te werken woongebied met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-	31
Artikel 7	Recreatiegebied en woongebied met bijbehorende voorzieningen -Rs + W-	33
Artikel 8	Primaire waterkering	35
Artikel 9	Technische infrastructuur,	37
	- hoogspanningsverbindingen bovengronds -Mn(bg)-	
	- hoogspanningsverbindingen ondergronds -Mn(og)-	
	- aardgastransportleiding -Mn(g)-	
Artikel 10	Verkeersdoeleinden -V-	39

PARAGRAAF IV GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 11	Gebruiksbepalingen	41
Artikel 12	Aanlegvergunningen	43

PARAGRAAF V AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 13	Algemene vrijstellingen	45
Artikel 14	Algemene wijzigingsbevoegdheid	46
Artikel 15	Procedureregels	47
Artikel 16	Naders eisen	49
Artikel 17	Bescherming van het plan	51
Artikel 18	Strafbaarheid van overtredingen	52
Artikel 19	Overgangsbepalingen	53
Artikel 20	Slotbepaling	54

PARAGRAAF I**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel 1****Begripsbepalingen**

- 1a. plan: het bestemmingsplan "Oostpolder 1993", bestaande uit de voorschriften en de onder 1b bedoelde kaart;
- 1b. kaart: de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, no. 301.400.000, bestaande uit 3 bladen:
- blad 1: Bestemmingen;
 - blad 2: Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur; en
 - blad 3: Ruimtelijke hoofdstructuur "Het Bos" (opgenomen in artikel 5 van deze voorschriften);
- 2a. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirecte steun vindt in of op de grond;
- 2b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 2c. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 2d. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- 2e. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 3a. bestemmingsgrens: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke de grens vormen van een bestemming (bestemmingsvlak);
- 3b. bebouwingsgrens: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen naar de wegzijde (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van het bebouwingsvlak (achtergevelbouwgrens) of zijdelings niet mogen worden overschreden, behoudens overschrijdingen welke krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;
- 3c. bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- 3d. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop dan wel op een deel waarvan krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

- 4a. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding;
1. eengezinshuis: een gebouw dat bestaat uit een woning;
 2. gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- 4b. bedrijfs- of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bestemming of feitelijke gebruik van het gebouw of het terrein, en voorzover zulks in overeenstemming is met de bestemming, noodzakelijk is;
- 5a. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- 5b. bijgebouw: een gebouw, op het bouwperceel van een woning, ander gebouw, dan wel woonwagengstandplaats, ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning, dat andere gebouw, dan wel op die standplaats geplaatste woonwagen; hieronder worden mede een carport en dierenverblijven begrepen;
- 5c. carport: een gebouw dat dient als overdekte stallinggelegenheden voor auto's, met niet meer dan 2 wanden, niet zijnde een vergunningsvrij bouwwerk als bedoeld in artikel 43, eerste lid onder d, Woningwet;
- 5d. bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt voor bedrijfsruimte;
- 5e. bouwlaag: de begane grondlaag of de verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vloering worden hieronder niet begrepen;
- 6a. handel: detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen die goederen aanwenden in een andere bedrijfsactiviteit;
- 6b. dienstverlenend bedrijf: een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gunste van het publiek, zoals een bank (met baliefunctie), een reisbureau, kapsalon of wasserette;
- 6c. horecabedrijf: een hotel-, motel-, restaurant-, café- of cafetariabedrijf, dan wel een combinatie van twee of meer van deze bedrijven; een discotheek of dancing wordt hieronder niet begrepen;

- 6d. kantoor: een ruimte, welke door haar indeling kennelijk is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;
- 6e. praktijkruimte: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
- 6f. landelijk bedrijf: een bedrijf dat qua karakter thuishoort in een zone met een landelijk karakter, zoals een paardenhouderij/-fokkerij, hoveniersbedrijf, tuincentrum;
- 6g. bedrijfsvloeroppervlak: de totale vloeroppervlakte van ruimten welke ten behoeve van bedrijfsactiviteiten worden ingericht of bestemd c.q. ten behoeve van bedrijfsactiviteiten worden gebruikt (exclusief al dan niet overdekte traverses tussen afzonderlijke gebouwen);
- 6h. tuincentrum: een detailhandelsvestiging voor boomkwekerij-producten, planten, bloembollen, bloemen en attributen voor de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of onderhoud van tuinen met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen; de in dit kader te verrichten kwekerijactiviteiten zijn daarbij toegestaan;
- 6i. hoveniersbedrijf: een bedrijf - geen tuincentrum zijnde - dat gericht is op de aanleg en onderhoud van tuinen, parken, plantsoenen alsmede op de levering van producten daartoe; de in dit kader te verrichten kwekerijactiviteiten zijn daarbij toegestaan;
- 7a. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loods, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 7b. kampeermiddel:
 1. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
 2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2, van de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
 een en ander voor zover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 7c. straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden en verkeerslichten, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloem- en papierbakken, alsmede telefooncellen,abri's, draagconstructies voor reclame, gedenktekens, kunstwerken en speeltoestellen;

8. peil:
1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
 2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. voor een ander bouwwerk: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
- 9a. Wet geluidhinder: Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb. 1979, 99) laatstelijk gewijzigd bij wet van 2 juli 1992 (Stb. 1992, 414 en 415 en na tekstherplaatsing in Stb. 1992, 625);
- 9b. geluidsgevoelig object: een woning alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 4, lid 2 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688) laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 26 januari 1993 (Stb. 1993, 58);
- *10a. netto-woongebied: de gronden welke worden bestemd voor woningen, parkeren bij woningen, buurtontsluitingswegen, woonerven, woonstraten, buurt- en blokgroen;
- 10b. blokgroen: kleinschalige groenvoorziening in de directe woonomgeving;
- 10c. buurt-/wijkgroen: grootschalige groen en speelvoorzieningen en groenvoorzieningen van structurele betekenis (begeleiding langs hoofdverkeersstructuur en water);
11. Woningwet wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet (Stb. 1991, 439).

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw dan wel de projectie daarvan wordt gemeten buitenwerks en op een horizontaal vlak gelegen op 1 m boven peil;
- b. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil, met uitzondering van schoorstenen en dergelijke bouwdeelen;
- c. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en kapconstructie tot aan het peil, gemeten over 2/3 van de totale goot- en/of boeiboordlengte, met dien verstande, dat de boeiboordhoogte slechts van toepassing is in het geval géén kapconstructie wordt toegepast (plat dak);
- d. de inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
- f. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen wordt gemeten van het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de bouwperceelsgrenzen;
- g. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of een ander terrein, wordt gemeten buitenwerks, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op dat bouwperceel, bebouwingsvlak of terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

Artikel 3**Afstemming op andere wetten en verordeningen****Woningwet artikel 9 lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de Bouwverordening)**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (art. 2.5.1.);
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (art. 2.5.3.);
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (art. 2.5.4.);
- d. overschrijdingen van bebouwingsgrenzen/gevelroollijnen (art. 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13. en 2.5.14.);
- e. parkeergelegenheden (art. 2.5.30.);
- f. ruimte tussen bouwwerken (art. 2.5.17.);
- g. invloed van de omgeving op een bouwwerk (art. 2.3.1. en de artikelen 9.1. t/m 9.8.).

PARAGRAAF II**BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN****Artikel 4****Beschrijving in hoofdlijnen, gemeen aan alle bestemmingen**

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze het gemeentebestuur de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling wil realiseren. De beschrijving in hoofdlijnen vormt daarbij een toetsingskader voor de beoordeling van (bouw-)aanvragen.

Dit artikel bevat de volgende beschrijving:

A. Uitgangspunten

1. Algemeen
2. Onderlinge samenhang bij de hoofdropzet
3. Verwerkelijking naaste toekomst
4. Nadere uitwerking
5. Akoestische aspecten

B. Kwantitatieve aspecten

1. Ten aanzien van de woningen
2. Ten aanzien van kantoren en praktijkruimte
3. Ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en horeca
4. Ten aanzien van kantoren, banken en aanverwante voorzieningen
5. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden
6. Ten aanzien van recreatieve terreinen, groenvoorzieningen en water
7. Ten aanzien van het sport- en recreatiepark Oostpolder
8. Ten aanzien van verkeersaspecten

C. Stedenbouwkundige hoofdropzet en inrichting

1. Inleiding
2. Algemeen
3. Deelgebieden

A. Uitgangspunten**1. Algemeen**

Het bestemmingsplan beoogt voor de in het plan begrepen gronden:

- een juridisch kader te bieden voor de stedenbouwkundige en functionele (her-)inrichting van het plangebied voor een woonwijk met bijbehorende voorzieningen;
- een ruimtelijk kader te bieden voor de stedenbouwkundige en functionele (her-)inrichting van het plangebied voor een woonwijk met bijbehorende voorzieningen;

waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande structuur van Papendrecht alsmede een juridisch-planologische regeling te bieden voor bestaande en te handhaven functies.

2. Onderlinge samenhang bij de hoofdoorzet

Bij realisering van het plan dienen de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzingen te worden gevolgd, waarbij met name dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer:

- de functionele hoofdoorzet;
- de hoofdverkeersstructuur met autoverkeersontsluiting (hoofdontsluiting alsmede wijkontsluitingswegen) en langzaamverkeersroutes;
- de waterhuishouding;
- de voorzieningen;
- de recreatie- en groenvoorzieningen.

Voor een verdere beschrijving van de toekomstige inrichting van het gebied wordt verwezen naar de bepalingen bij de onderscheiden bestemmingen (paragraaf III).

3. Verwerkelijking naaste toekomst

De gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 1, gegeven aanduiding "Grens gebied verwerkelijking naaste toekomst" komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanmerking voor de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst.

4. Nadere uitwerking

De bestemming - UW(bv)- dient, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, door burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt.

5. Akoestische aspecten

a. wegverkeerslawaal

1. De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen; uitgangspunt is dat de woningen in het plangebied dienen te voldoen aan de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 50 Db(A).
2. In afwijking van het bepaalde onder 1, mogen binnen de in onderstaande tabel aangegeven zones langs wegen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd met een hogere waarde dan 50 dB(A), waarbij geldt dat de woningen worden gerealiseerd op een afstand ten opzichte van een wegvak als in onderstaande tabel aangegeven:

Tabel: geluidscontouren op waarnemingshoogte 4.5 meter

wegvak	Contour t.o.v. hart van de weg in meters	
	50 dB(A)-contour	55 dB(A)-contour
5	95 (75)	50 (40)
6	80 (65)	40 (30) (wegdekhoogte 2 m)
7	45 (35)	25 (20)

De geluidsbelastingen zijn gereduceerd met 5 dB(A) overeenkomstig het bepaalde in art. 103 Wgh. Tussen haakjes aangegeven afstanden bij toepassing van ZOAB.

3. In afwijking van het bepaalde onder 2, mogen onverminderd het elders daaromtrent in het plan bepaalde in de onder 2 bepaalde zone, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, slechts geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende (hogere) grenswaarde genoemd in of krachtens de Wet geluidhinder. Alvorens een vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

De vrijstelling mag slechts worden verleend, nadat gedeputeerde staten schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. (zie ook besluit gedeputeerde staten van Zuid-Holland dd. 31 januari 1994, nr. DWM/65335A, als opgenomen in de bijlage bij de toelichting).

b. Industrielawaai

1. a. Binnen het op de kaart, blad 2, aangegeven gebied, gelegen tussen de Tiendweg-Oost en de "55 dB(A) contour industriellawaai Oostend" mogen geen geluidsgevoelige objecten anders dan scholen worden gebouwd;
- b. Bij de uitwerking mogen binnen de onder a bedoelde zone uitsluitend scholen worden geprojecteerd, indien de scholen in hoofdzaak gedurende de dagperiode zullen worden gebruikt en de gebouwen gedurende de dagperiode een geluidbelasting vanwege het industrieterrein Oostend ondervinden van ten hoogste 50 dB(A).

2. In het gebied gelegen tussen de op de kaart, blad 2, gegeven aanduidingen "Zonegrens industrieterrein Oosteind", "Zonegrens industrieterrein De Staart" en "55 dB(A) contour industrieterrein Oosteind" mogen slechts woningen worden gebouwd, indien de geluidsbelasting van ten minste één gevel van iedere woning lager of gelijk is aan 50 dB(A). (zie ook besluit gedeputeerde staten van Zuid-Holland dd. 31 januari 1994, nr. DWM/65335A, als opgenomen in de bijlage bij de toelichting).
3. Indien in het kader van sanering van industrielaal de contouren vanwege het industrieterrein Oosteind en/of De Staart feitelijk worden verkleind, kan in vervolg op de sanering medewerking worden verleend aan wijziging van het plan in die zin dat de situering van de onder 1 en 2 bedoelde aanduidingen worden aangepast (zie ook artikel 14 lid 1 onder d 1 van deze voorschriften).

B. Kwantitatieve aspecten

1. ten aanzien van de woningen

- a. binnen de bestemming zullen ten minste 1400 en mogen ten hoogste 1700 woningen worden gebouwd, waarbij de volgende verdeling dient te worden aangehouden:

	min.	max.
bestemming -W(bv)-	475	575
bestemming -UW(bv)-	1075	1175
- b. bij de uitwerking zal een dichtheid worden aangehouden van ten minste 30 en ten hoogste 45 woningen per ha netto woongebied;
- c. van het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 20% worden gebouwd als gestapelde woning; de overige woningen zullen worden gebouwd als eengezinswoning;
- d. bij de uitwerking/realisering van het plan zal onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte;
- e. ten aanzien van de bebouwingsbepalingen wordt verwezen naar de beschrijving der deelgebieden.

2. ten aanzien van kantoren en (niet woninggebonden) praktijkruimten

- a. als terreinoppervlak mag ten hoogste 5000 m² worden aangewezen;
- b. van de gronden mag ten hoogste 60% worden bebouwd;
- c. het totaal aantal m² b.v.o. mag ten hoogste 6000 bedragen; het aantal m² per vestiging mag ten hoogste 1500 m² bedragen;
- d. ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op kantoren met persoonlijke en zakelijke dienstverlening met een lokaal of (bepert) regionaal verzorgend karakter, dan wel kantoren ten behoeve van binnen de gemeente gevestigde bedrijven;
- e. ten aanzien van bebouwingsbepalingen wordt verwezen naar de beschrijving der deelgebieden.

3. ten aanzien van detailhandel, dienstverlening en horeca

- a. als terreinoppervlak mag ten hoogste 1,3 ha worden aangewezen;
 - b. van de onder a bedoelde gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
 - c. bij de realisering dient de onderstaande differentiatie te worden aangehouden:
 1. detailhandel: max. 2000 m² b.v.o.
 2. dienstverlening (waar-
onder banken en aanver-
wante voorzieningen: max. 2000 m² b.v.o.
 3. horeca (restaurants): max. 500 m² b.v.o.
- Ten aanzien van individuele vestigingen wordt voor:
- detailhandelsbedrijven uitgegaan van één vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1000 m² en voor het overige een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m² per vestiging;
 - dienstverlening uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m² per vestiging;
- d. ten aanzien van de bebouwingsbepalingen wordt verder verwezen naar de beschrijving der deelgebieden.

4. ten aanzien van maatschappelijke doeleinden

- a. als terreinoppervlak mag ten hoogste 0,85 ha worden aangewezen;
- b. bij de realisering dient de onderstaande differentiatie te worden aangehouden:
 1. voor educatieve doeleinden ten hoogste 0,35 ha;
 2. voor sportieve voorzieningen al dan niet bij educatieve doeleinden ten hoogste 0,2 ha;
 3. voor sociale en culturele, medische en religieuze doeleinden ten hoogste 0,3 ha;
- c. van de onder a bedoelde gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
- d. ten aanzien van de bebouwingsbepalingen wordt verder verwezen naar de beschrijving der deelgebieden.

5. ten aanzien van recreatieve terreinen, groenvoorzieningen (buurt- en wijkgroen en blokgroen) en water (met uitzondering van het Sport- en Recreatiepark Oostpolder)

- a. als terreinoppervlak zal ten minste 12 ha worden aangewezen voor de in de aanhef genoemde functies met uitzondering van waterberging (zie onder d);
- b. bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen de bestemmingen -W(bv)- en -UW(bv)- de volgende differentiatie worden aangehouden:
 1. ten minste 2 ha blokgroen, waaronder begrepen de binnen een afstand van ± 100 m van woningen voor de jongere kinderen te realiseren speelvoorzieningen met elk een aaneengesloten oppervlak van ten minste 50 m²;

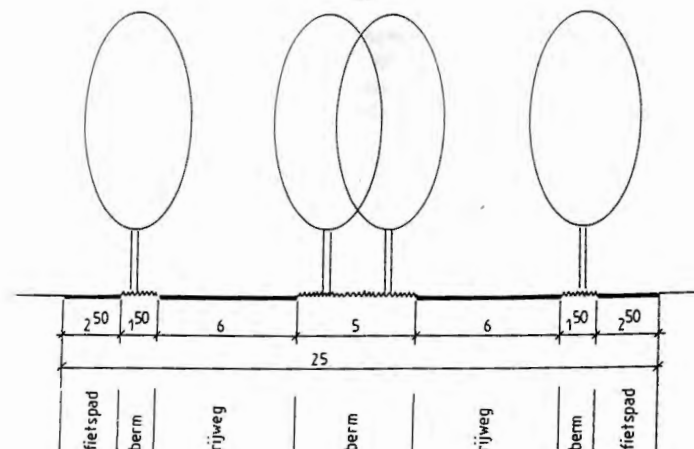
2. ten minste 2 ha wijkgroen, waaronder begrepen een tweetal speelvoorzieningen met een aaneengesloten oppervlak van elk ten minste 500 m² zal worden gerealiseerd;
 3. onder 1 en 2 bedoelde voorzieningen zullen verspreid over het plangebied worden gesitueerd;
 4. ten zuiden van de A15 zal een aaneengesloten zone met groenvoorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen met een breedte van ten minste 50 m en een lengte van ten minste 750 m worden gesitueerd;
 - c. van de onder b1, b2 en b4 bedoelde gronden mag ten hoogste 1% worden bebouwd;
 - d. binnen het plangebied dient te worden voorzien in de volgende minimumoppervlakte waterberging:
 1. totale oppervlakte: 6 ha;
 2. binnen deelgebied VIII: 2 ha;
 3. binnen de overige deelgebieden: 4 ha;
 - e. ten aanzien van de nadere bebouwingsbepalingen wordt verwezen naar de beschrijving der deelgebieden.
6. ten aanzien van het Sport- en Recreatiepark Oostpolder
- a. uitgangspunt voor het beleid is de bestaande situatie;
 - b. de bestaande bebouwing mag, indien zulks noodzakelijk is, worden uitgebreid; voor de maatvoering van gebouwen wordt verwezen naar artikel 7.
7. ten aanzien van verkeersaspecten
- a. bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij voor het gehele plangebied als gemiddelde 1.35 parkeerplaats per woning zal worden gerealiseerd;
 - bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie een norm van ten minste 1.2 en ten hoogste 1.5 parkeerplaats per woning zal worden aangehouden; bij de realisering van woningen met parkeergelegenheid op het woonperceel, kan, afhankelijk van het woningtype, de norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied worden verlaagd met ten hoogste 1 parkeerplaats per woning;
 - b. bij de realisering van kantoren, praktijkruimten, expositieruimten en/of maatschappelijke voorzieningen en/of centrumvoorzieningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de volgende richtlijnen dienen te worden aangehouden:
 1. bij kleinschalige kantoorvoorzieningen en/of praktijkruimten (verspreide locaties) 1 pp/60 m² b.v.o.;
 2. bij maatschappelijke voorzieningen 1 pp/50 m² b.v.o.;
 3. bij detailhandels-, dienstverlenende, horeca- en aanverwante voorzieningen: 1 pp/30 m² b.v.o..

8. ten aanzien van de landelijke zone
- ten noorden van de Tiendweg-Oost zal ter plaatse van de aanduiding, blad 2, een landelijke zone met een oppervlak van ca 10 ha worden gerealiseerd; op de gronden binnen deze zone mag:
- a. ten aanzien van het grondgebruik:
 1. ten hoogste 20% van de oppervlakte worden aangewezen voor woonfuncties;
 2. ten hoogste 30% worden aangewezen voor landelijke bedrijven / functies waaronder begrepen een paardenhouderij, tuincentrum / hoveniersbedrijf;
 3. voor het overige de gronden worden aangewezen voor recreatieve-, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de landenschappelijke inpassing;
 - b. ten aanzien van de bebouwing:
 1. in totaal de onder a 1 bedoelde gronden voor ten hoogste 30 % van de oppervlakte mogen worden bebouwd op een afstand van ten minste 40 m van de Tiendweg-Oost;
 2. ten aanzien van de onder a 2 bedoelde functies:
 - a. de te bebouwen oppervlakte voor eerder bedoelde paardenhouderij niet meer dan 1500 m² mag bedragen;
 - b. voor het tuincentrum/hoveniersbedrijf de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1 ha van de totale bedrijfsoppervlakte van ca 1,5 ha voor bedrijfsgebouwen (waaronder kassen, overige bedrijfsgebouwen en dienstwoning);
 3. in totaal de onder a 3 bedoelde gronden voor ten hoogste 20 % van de oppervlakte mogen worden bebouwd.

C. Stedebouwkundige hoofdopzet en inrichting

1. Inleiding
Bij de uitwerking/realisering van de bestemming dient de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzingen in acht te worden genomen. De ruimtelijke hoofdstructuur en de stedebouwkundige opzet bevatten structurerende elementen die flexibiliteit met betrekking tot de inrichting mogelijk maken. De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzing worden hierbij echter van groot belang geacht.
2. Algemeen
Bij de realisering van het plan gelden de aanwijzingen als aangegeven op de kaart, blad 2, en de navolgende bepalingen:
 - a. Verkeersstructuur
 1. Voor wat betreft de A 15 en de Burgemeester Keljzerweg zijn de beleidsdoelstellingen weergegeven in lid A 2 van artikel 10.

2. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal in eerste aanleg geschieden vanaf de Burgemeester Keijzerweg ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Hoofdontsluitingspunt autoverkeer".
In verband met mogelijke toekomstige ontwikkelingen aan de oostzijde van het plangebied, dient ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Toekomstig ontsluitingspunt" (auto's) gronden te worden gereserveerd voor een ontsluitingsweg.
3. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart gegeven aanwijzing "Hoofdverkeersontsluiting" zal een wijkontsluitingsweg worden gerealiseerd; voor deze weg dient te worden uitgegaan van een profiel met 2 rijbanen (elk 6 m) gescheiden door een middenberm; bij de inrichting van deze weg dient te worden gestreefd naar een laankarakter en een inrichting als aangegeven in onderstaand profiel. Alvorens tot realisering van de wijkontsluitingsweg over te gaan, zal met betrekking tot de exacte situering en inrichting, overleg worden gevoerd met de beheerder van de (bovengrondse) hoogspanningsverbinding.



4. Nabij de A 15 zal, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Hoofdontsluitingspunt autoverkeer" een aansluiting voor autoverkeer mogen worden gerealiseerd tussen het plangebied en de woonwijk Wilgendonk.
5. Vanaf de hoofdverkeersontsluiting als bedoeld onder 3, zullen ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzingen "Ontsluitingspunt (auto's)" wijkontsluitingswegen worden gerealiseerd waarbij de breedte van de rijbaan ten minste 5 m zal en ten hoogste 8 m mag bedragen; ten aanzien van deze wegen geldt nog, dat:
 - de noordelijke weg zal worden gesitueerd tussen de "Heuvelrug" en "De Hoven";
 - de zuidelijke weg is centraal gelegen in de "Tiendzone (west)".
6. Ter weerszijden van de op de kaart gegeven aanwijzing "Ontsluitingspunt (auto's)" mag (mogen) tussen de onder 5 bedoelde wijkontsluitingswegen een (twee) verbindingsweg(-wegen) worden gerealiseerd.
7. Bij de inrichting van de onder 5 en 6 bedoelde wegen dient te worden uitgegaan van een inrichting/profilering welke recht doet aan de (beperkte) stroomfunctie van deze wegen.
8. Vanaf de wijkontsluitingswegen mogen buurtontsluitingswegen, woonstraten en/of woonerven worden gerealiseerd; bij de inrichting van deze openbare ruimten dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan het verblijfskarakter van deze wegen/openbare ruimten.
9. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "De Verbinding" zal een fiets-/voetgangersroute worden gerealiseerd met een lineair karakter (zichtlijn), welke een verbinding vormt tussen het woongebied en het viaduct onder de N 3.

10. Aan de noordzijde van het plangebied wordt uitgegaan van handhaving van de fietsroute (interlokaal fietspad); een situering van de fietsroute meer zuidelijk is toegestaan op voorwaarde dat de aansluiting met fietsroutes binnen het plangebied tot stand wordt gebracht.
11. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de bestaande polderkade met bermen en bermsloot gehandhaafd ten behoeve van een fiets-/wandelroute; voor de bermen dient te worden uitgegaan van een laanbeplanting welke het landelijk karakter van deze fietsroute benadrukt.
12. Ten behoeve van het openbaar vervoer is in een oost-west-verbinding voorzien voor de aanleg van een busbaan c.q. sneltramlijn, waarbij een ruimtereservering dient te worden aangehouden van ten minste 10 m; op termijn wordt gestreefd naar een verbinding met Sliedrecht vanaf de oostzijde van het plangebied.
13. Aan de oostzijde van het plangebied zal, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Toekomstig ontsluitingspunt (auto's)" rekening dienen te worden gehouden met een ruimtereservering ten behoeve van een verkeersontsluiting naar het aangrenzende gebied.
14. Aan de zuidzijde van het plangebied zal de Tiendweg Oost aangewezen worden voor:
 - de ontsluiting van de aan de zuidzijde van het plangebied gelegen percelen;
 - een fiets-/voetgangersverbinding.
 De Tiendweg Oost zal geen functie vervullen voor de ontsluiting van het autoverkeer voor de woonfuncties in het plangebied.

b. Hoofdgroenstructuur

Uitgangspunt voor het plan voor wat betreft de hoofdgroenstructuur is het handhaven van bestaande landschappelijke elementen en een aanvulling met nieuwe elementen; de hoofdgroenstructuur in het plangebied zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. De bestaande houtopstanden aan de westzijde van het plangebied, in het Sport- en Recreatiepark Oostpolder, zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd.
2. Aan de noordzijde van het plangebied zal een groene bufferzone worden gerealiseerd; binnen deze zone zullen geluidreducerende voorzieningen worden gerealiseerd; in aansluiting op te realiseren geluidswallen wordt voor het gebied gestreefd naar een geaccidenteerd terrein; binnen deze zone mogen speelvoorzieningen en andere kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen worden gerealiseerd.
3. Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied, op de kaart, blad 2, nader aangegeven met de aanwijzing "Landelijke zone" dient te worden uitgegaan van het handhaven van de landelijk karakter van

het gebied ten noorden van de Tiendweg-Oost; voor dit gebied wordt uitgegaan van het handhaven van agrarische en aanverwante functies zoals een paardenhouderij, een tuincentrum/hoveniersbedrijf, een kinderboerderij en open (agrarische) gronden.

Een verdere beschrijving van de inrichting is opgenomen bij de beschrijving van de deelgebieden.

c. Overige elementen

1. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Hoofdwatgang" zal worden voorzien in een watgang met een minimale breedte van 5 m. Daarnaast zal in het plangebied aanvallende waterberging worden gerealiseerd waarbij wordt verwezen naar onderstaande beschrijving der deelgebieden.
2. Ter plaatse van de op de kaart, blad 1, aangegeven bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding bovengronds (-Mn(bg)-" en "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding ondergronds -Mn(og)-", dient in eerste aanleg te worden uitgegaan van de realisering van (openbare) groenvoorzieningen (onderdeel van de hoofdgroenstructuur); binnen deze zones zullen geen hoogopgaande beplantingen worden gerealiseerd; binnen deze zones zullen, uit veiligheidsoverwegingen, slechts in beperkte mate speelvoorzieningen worden gerealiseerd; de aanleg van fiets- en voetpaden alsmede waterbergingen zijn toegestaan. Alvorens tot realisering van de bestemmingen ter plaatse van de primaire bestemmingen "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding bovengronds -Mn(bg)-" en "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding ondergronds -Mn(og)-" over te gaan, zal, over de inrichting, overleg worden gevoerd met de beheerder(s) van de betreffende hoogspanningsverbinding.
3. Alvorens tot realisatie van de bestemmingen, binnen de bestemming primair waterkering, over te gaan zal, over de inrichting overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden.

3. Deelgebieden

Ten behoeve van de verdere beschrijving van de toekomstige inrichting van het plangebied is uitgegaan van onderstaande deelgebieden:

Deelgebied I:	De Weteringen
Deelgebied II:	De Hoven
Deelgebied III:	De Heuvelrug
Deelgebied IV:	Het Bos
Deelgebied V:	De Tiendzone (west)
Deelgebied VI:	De Tiendzone (oost)
Deelgebied VII:	De Polderroute
Deelgebied VIII:	Het Sport- en Recreatiepark Oostpolder.

De begrenzing van de deelgebieden is aangegeven op de kaart, blad 2. Per deelgebied gelden, in aanvulling op het voorgaande, de aanwijzingen op de kaart, blad 2, en de onderstaande aanwijzingen:

I. Deelgebied I "De Weteringen"

Voor de realisering van dit deelgebied gelden de volgende aanwijzingen:

- 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 singels in oost-westelijke richting met een minimum breedte van 15 m;
- 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.
 1. de bebouwing op "De Eilanden" zal worden gerealiseerd in overwegend 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 stedenbouwkundige structuur, voor het benutten van bijzondere lokaties (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 m²;
- e. binnen de gebieden op de kaart, blad 2, nader aangegeven met de nadere aanwijzing "Bijzondere voorzieningen", zullen bijzondere (wijk-)voorzieningen zoals detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, kantoren, banken en aanverwante voorzieningen alsmede maatschappelijke functies zoals educatieve, medische, religieuze, sociale en culturele doeleinden;
- f. de overige gebieden zullen worden aangewezen voor woningen, waarbij ten minste 80% eengezinswoningen zullen worden gebouwd.

Alvorens tot realisering van dit deelgebied over te gaan zal een inrichtingsplan worden opgesteld; over dit inrichtingsplan zal overleg worden gevoerd met de beheerder(s) van de binnen dit gedeelte gelegen hoogspanningsverbinding.

II. Deelgebied II "De Hoven"

Voor de realisering van dit deelgebied gelden de volgende aanwijzingen:

- a.
 1. binnen dit deelgebied zal ongeveer overeenkomstig de aanwijzing woonbebouwing in de vorm van een "hovenstructuur" worden gerealiseerd, bestaande uit een centrale openbare ruimte omsloten door bebouwing aan ten minste twee zijden, in overwegend twee en maximaal drie bouwlagen, al dan niet met kap; de woningen zullen voor ten minste 80% van het aantal te bouwen woningen worden

gebouwd als eengezinswoningen; of, 20% van het aantal woningen mag in vier bouwlagen worden gebouwd;

2. indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, voor het benutten van bijzondere lokaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, mag de onder a 1 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 m²;
- b. binnen de centrale ruimten zullen onder andere verblijfsvoorzieningen (speel- en groenvoorzieningen) ten dienste van de aangrenzende woningen worden gesitueerd;
- c. de zuidzijde van "De Hoven" c.q. de noordzijde van de aangrenzende wetering zal worden ontworpen als een boulevard met een oever met bebouwing in maximaal vier bouwlagen;
- d. langs "De Singel" zullen de voorgevels van de woningen worden georiënteerd op de te realiseren watergang;
- e. de ontsluiting van "De Hoven" dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de tussen "De Heuvelrug" en "De Hoven" geprojecteerde wijkontsluitingsweg.

III. Deelgebied III "De Heuvelrug"

Voor de realisering van dit deelgebied gelden de volgende aanwijzingen:

- a. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing zullen geluidreducerende voorzieningen met een hoogte van ten minste 3 m worden gerealiseerd;
- b. ten zuiden van de bovenbedoelde geluidreducerende voorzieningen zullen groenvoorzieningen en tuinen mogen worden gerealiseerd; bij de inrichting van deze gronden dient te worden gestreefd naar realisering van een geaccidenteerd terrein welke inrichting aansluit bij de te realiseren geluidwerende voorziening;
- c. voor dit deelgebied dient te worden uitgegaan van de realisering van eengezinswoningen in ten hoogste twee bouwlagen al dan niet met kap;
- d. aan de westzijde van dit deelgebied mag ten hoogste 1 ha worden aangewezen voor bijzondere functies, zoals maatschappelijke, medische, religieuze, sociale, culturele en recreatieve doeleinden of openbare voorzieningen, zoals een brandweergarage of politiepост; van het terreinoppervlak mag ten hoogste 60% worden bebouwd en mag de hoogte ten hoogste 10 m bedragen;
- e. de ontsluiting van dit deelgebied zal geschieden vanaf de geprojecteerde wijkontsluitingsweg.

Alvorens tot realisering van dit deelgebied over te gaan zal een inrichtingsplan worden opgesteld; over dit inrichtingsplan zal overleg worden gevoerd met de beheerder(s) van de binnen dit gedeelte gelegen hoogspanningsverbindingen.

IV. Deelgebied IV "Het Bos"

- Voor de realisering van dit deelgebied gelden de volgende aanwijzingen:
- er dient te worden uitgegaan van een parkachtige inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van laanbeplantingen langs wegen;
 - er dient te worden uitgegaan van woningen in ten hoogste vier bouwlagen al dan niet met kap;
 - vanaf de hoofdverkeersontsluiting zal, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Ontsluitingspunt auto's" een buurtontsluitingsweg worden gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van de Tiendzones.

Voor verdere bepalingen omtrent de bebouwing wordt verwezen naar artikel 6.

V. Deelgebied V "De Tiendzone (west)"

- Voor de realisering van dit deelgebied gelden de volgende aanwijzingen:
- er dient in hoofdzaak te worden uitgegaan van een verkaveling welke wordt gebaseerd op de structuur van het oorspronkelijke verkavelingspatroon; binnen dit deelgebied zullen hoofdzakelijk eengezinswoningen in ten hoogste twee bouwlagen al dan niet met kap worden gerealiseerd;
 - de afstand tot de Tiendweg-Oost varieert en is afhankelijk van de benodigde ruimte ten behoeve van passende bestaande (te handhaven) bebouwingen/of nieuwe functies;
 - ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Paardenhouderij" mag de bestaande bebouwing en bedrijfswoning worden gehandhaafd en worden gebruikt ten behoeve van een paardenhouderij; ten dienste van de paardenhouderij is een uitbreiding van de bestaande bebouwing alsmede de bouw van een tweede bedrijfswoning toegestaan, waarbij dient te worden gestreefd naar een situering van de gebouwen welke geen onevenredig afbreuk doet aan de openheid van het gebied;
 - ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Tuincentrum" mag een tuincentrum worden gerealiseerd; de ontsluiting van het tuincentrum dient te geschieden vanuit het woongebied; bij het tuincentrum mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd;
 - binnen de op de kaart, blad 2, aangegeven "Landelijke zone" mogen, buiten eerdergenoemde paardenhouderij en tuincentrum/hoveniersbedrijf, andere voorzieningen worden gerealiseerd, welke het landelijk karakter van deze zone ondersteunen of versterken, zoals welden, (openbare) groenvoorzieningen, moes- en volkstuinten. Op deze gronden zal, buiten bebouwing ten behoeve van de eerdergenoemde bedrijfsfuncties, slechts beperkte bebouwing worden toegestaan in de vorm van kleinschalige dierenverblijven en kassen/bergingen ten behoeve van de volkstuinten.

VI. Deelgebied VI "De Tiendzone (oost)"

Voor de realisering van dit deelgebied gelden de volgende aanwijzingen:

- Bij de ontwikkeling dient te worden uitgegaan van een ruimtelijke en functionele inrichting welke mede is gebaseerd op de bestaande ruimtelijke elementen, waarbij van belang zijn:
 - het oorspronkelijke verkavelingspatroon;
 - het open karakter met een lage bebouwingsdichtheid langs de Tiendweg-Oost;
- Binnen dit deelgebied zijn wijkvoorzieningen, recreatie- en groenvoorzieningen en agrarisch aanverwante voorzieningen toegestaan; voor de inrichting van het gebied ten noorden van de Tiendweg-Oost, op de kaart, blad 2, aangegeven met de nadere aanduiding "Landelijke zone", dient te worden uitgegaan van de handhaving van het landelijk karakter, waarbij realisering van functies zoals een kinderboerderij, met bijbehorende voorzieningen, welden, (openbare) groenvoorzieningen, moes- en volkstuinten, mogelijk is; op deze gronden is (buiten de bebouwing voor een kinderboerderij) slechts beperkte bebouwing toegestaan in de vorm van kleinschalige dierenverblijven en kassen/bergingen ten behoeve van de volkstuinten;
- ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 2, gegeven nadere aanwijzing "Bijzondere voorzieningen" zijn (wijk-)voorzieningen, zoals maatschappelijke functies (educatieve, medische, religieuze, sociale, recreatieve en culturele doeleinden) alsmede kleinschalige (dienstverlenende) bedrijven, kantoren en aanverwante voorzieningen toegestaan; uitgangspunt daarbij is dat de voorzieningen in hoofdzaak zullen worden georiënteerd op de "Weteringen" en de hoogte van de bebouwing niet meer dan 10 m zal bedragen;
- tussen de onder b en c beschreven onderdelen kan medewerking worden verleend aan de realisering van recreatieve voorzieningen in de vorm van sportvelden, met bijbehorende voorzieningen en groenvoorzieningen. Voor de te realiseren bebouwing dient in eerste instantie te worden uitgegaan van een situering/concentratie aan de noordzijde;
- de verkeersontsluiting van het deelgebied zal hoofdzakelijk dienen plaats te vinden:
 - voor autoverkeer: vanuit het woongebied;
 - voor langzaam verkeer: vanuit het woongebied en vanaf de Tiendweg-Oost.

VII. Deelgebied VII "De Polderoute"

Voor de uitwerking van dit deelgebied geldt de volgende aanwijzing:

- Aan de oostzijde van het plangebied wordt de bestaande fietsverbinding met bermen en bermstrook gehandhaafd; voor de bermen dient te worden uitgegaan van een laanbeplanting welke het landelijk karakter van deze fietsroute benadrukt.

VIII. Deelgebied VIII "Het Sport- en Recreatiepark Oostpolder"

Voor de uitwerking van dit deelgebied gelden de volgende aanwijzingen:

- a. uitgangspunt van beleid wordt bepaald door de in het plangebied aanwezige functies, voorzieningen en bebouwing zoals nader op de kaart aangegeven;
- b. bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden uitgegaan van handhaving van het parkkarakter van het gebied met houtopstanden en waterpartijen;
- c. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Vijver" dient te worden uitgegaan van handhaving van de oppervlakte van de waterpartij; vergroting en/of een andere situering is toegestaan;
- d. bij aanpassing van het padennet (fiets- en/of voetpaden) dient het beleid in hoofdzaak gericht te zijn op het versterken van de langzaam verkeersverbindingen tussen het nieuwe woongebied en het woongebied Wilgen-donk met gebruikmaking van de bestaande fietstunnel onder de N3;
- e. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Woningbouwlocatie" mogen woningen worden gebouwd; ter plaatse van de bedoelde aanwijzing mogen zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen worden gebouwd;
- f. de ontsluiting van de woningen langs de Burgemeester de Keijzerweg vanaf het noorden; de ontsluiting van de woningen in het noordelijke deel zal geschieden vanaf de "Hoofdverkeersontsluiting".

Voor verdere bepalingen omtrent de bebouwing wordt verwezen naar artikel 7.

PARAGRAAF III

BESTEMMINGEN

Artikel 5

Woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -W(bv)-

Bestemming

lid A

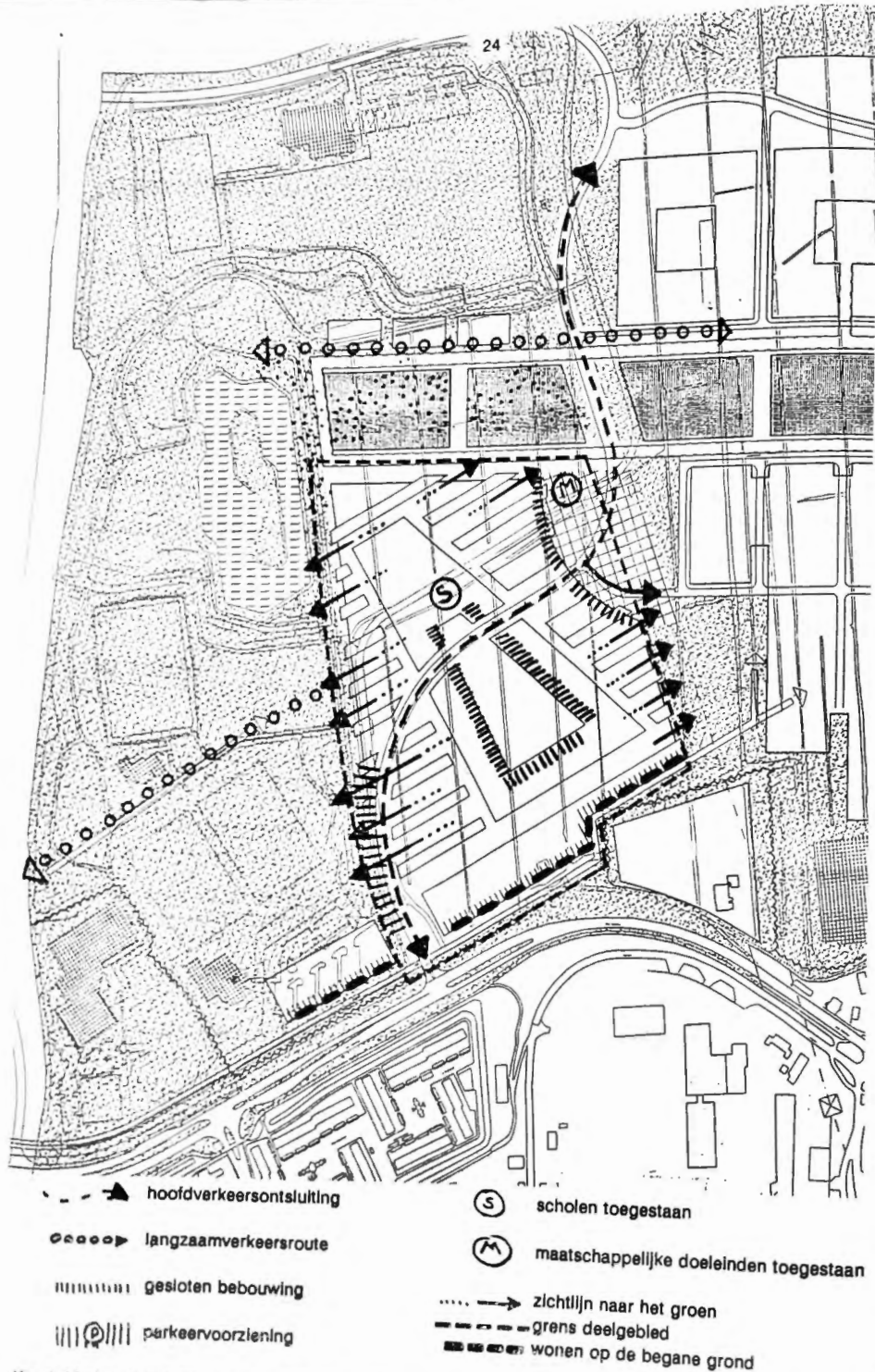
1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden
 - maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale en culturele doeleinden;
 - groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve terreinen zoals speel- en ligweiden;
 - verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en -erven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
 - voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - geluidwerende voorzieningen,

met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A 2.
- b.
 1. Voor zover de in lid A 1 onder a genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Primair waterkering" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 8 van toepassing.
 2. Voor zover de in lid A 1 onder a genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Technische hoofdstructuur hoogspanningsverbinding bovengronds -Mn(bg)-" of "Technische hoofdstructuur hoogspanningsverbinding ondergronds -Mn(og)-" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 9 van toepassing.
- c. Voor zover de bestemming "Woondoeleinden, met bijbehorende voorzieningen -W(bv)-" samenvalt met de bestemming "Primair waterkering" is de waterkering primair, de woondoeleinden secundair en zijn de overige bestemmingen tertiair.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Realisering van de in lid A onder 1 bedoelde bestemmingen dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 4. Daarnaast gelden voor de in lid A 1 onder a genoemde bestemmingen de volgende bepalingen.



Kaart, blad 3, Ruimtelijke hoofdstructuur "Het Bos"

Bestemmingsplan "Oostpolder 1993"

a. Kwantitatieve aspecten

1. ten aanzien van de woningen
 - a. binnen de bestemming zullen ten minste 300 en mogen ten hoogste 400 woningen worden gebouwd;
 - b. van het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 20% worden gebouwd als gestapelde woning; de overige woningen zullen worden gebouwd als eengezinswoning;
 - c. bij de realisering van het plan zal onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte en wordt gestreefd naar een gevarieerd en flexibel woningaanbod;
 - d. ten aanzien van de bebouwingsbepalingen wordt verwezen naar het verderop in dit artikel bepaalde.
2. ten aanzien van maatschappelijke doeleinden
 - a. als terreinoppervlak mag ten hoogste 0,45 ha worden aangewezen;
 - b. van de onder a bedoelde gronden mag ten hoogste 70% per bouwperceel worden bebouwd;
 - c. ten aanzien van de bebouwingsbepalingen wordt verder verwezen naar het verderop in dit artikel bepaalde.
3. ten aanzien van recreatieve terreinen, groenvoorzieningen (buurt- en blokgroen) en water
 - a. als terreinoppervlak zal ten minste 2% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor waterberging en ten minste 1 ha voor overige in de aanhef genoemde functies;
 - b. van de onder a bedoelde gronden mag (buiten de onder b genoemde gebouwen) ten hoogste 1% worden bebouwd;
 - c. ten aanzien van de nadere bebouwingsbepalingen wordt verwezen naar het verderop hieromtrent bepaalde.

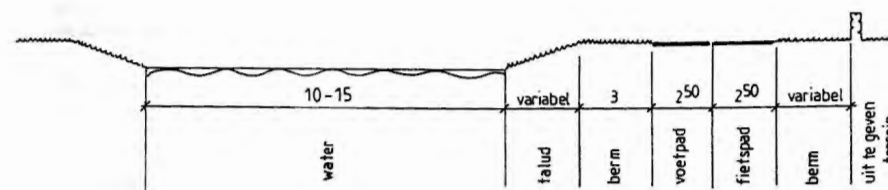
b. Stedebouwkundige hoofdopzet en inrichting

Bij realisering van de bestemming is het streven gericht op uitvoering van de op de kaart, blad 2 en 3 gegeven aanwijzingen alsmede onderstaande aanwijzingen:

1. binnen het deelgebied is de hoofdverkeersontsluiting gesitueerd; voor de inrichting van deze weg wordt verwezen naar het dienaangaande bepaalde in lid C onder 2 van artikel 4;
 nabij het aansluitpunt bij de Burgemeester Keijzerweg zullen, in het zuidwestelijk gedeelte grenzend aan het "Sport- en Recreatiepark Oostpolder", parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij het totale aantal (samen met de aldaar binnen de bestemming -Rs+W- te realiseren parkeerplaatsen) ten minste 80 dient te bedragen;
 ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Ontsluitingspunt (auto's)" zal vanaf het plein de wijkontsluitingsweg richting Tiendzone worden gerealiseerd;

Bestemmingsplan "Oostpolder 1993"

2. aan de zuidzijde (langs "De Verbinding") zal overwegend gesloten bebouwing worden gerealiseerd, de woningen dienen te worden georiënteerd op de aangrenzende hoofdroute voor langzaam verkeer; de bebouwing zal dienen te worden gerealiseerd in ten minste twee en ten hoogste vier lagen;
3. centraal in het gebied zal een openbare ruimte in de vorm van een centrale hof worden gerealiseerd, met een oppervlak van ten minste 2500 m²; bij de inrichting zal de nadruk worden gelegd op boombeplantingen. De centrale hof zal worden doorsneden door de hoofdverkeersontsluitingsweg. Aan de randen van de centrale hof zal overwegend aaneengesloten bebouwing worden gerealiseerd, georiënteerd op de binnenruimte, in ten hoogste drie lagen. Vanuit de centrale hof zullen (onder-)doorgangen dienen te worden gerealiseerd naar de bebouwing in de randzones. Ter plaatse van de op de kaart, blad 3, gegeven aanwijzing "-S-" zal ruimte worden gereserveerd voor de realisering van een school; woningbouw is op deze plaats toegestaan indien geen school wordt gerealiseerd;
4. aan de noord-oostzijde zal een pleinvormige ruimte worden gerealiseerd. Aan de zuid-westzijde hiervan zal in hoofdzaak gesloten bebouwing worden gerealiseerd welke het plein begrensd; de bebouwing dient te worden georiënteerd op het plein. Op het plein is bebouwing toegestaan in ten hoogste twee bouwlagen ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 3, gegeven aanwijzing "-M-", ten behoeve van maatschappelijke doeleinden al dan niet aangesloten op de randbebouwing, waarbij de pleinruimte voor ten hoogste 20% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
5. voor de randen dient bebouwing te worden gerealiseerd in een verkavelingspatroon, gesuggereerd als op blad 3, waarbij tussen de bebouwing open ruimten (zichtlijnen) ontstaan naar de aan het deelgebied grenzende groene ruimten (het sport- en recreatiepark en de zone onder de hoogspanningsverbinding). De bebouwing zal overwegend dienen te worden gerealiseerd in ten minste twee en ten hoogste vier bouwlagen. Voor de openbare ruimte in dit gebied dient te worden uitgegaan van boombeplantingen ter versterking van het boskarakter;
6. de verkeersontsluiting van het gebied tussen "De Weteringen" en de "Heuvelrug" alsmede de verbinding met Wilgendonk, in het verlengde van de hoofdverkeersontsluitingsweg, dient te geschieden vanaf de hoofdverkeersontsluitingsweg ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing;



Hoofdropzet inrichtingsprofiel

7. de inrichting van het openbare gebied tussen de aanduiding "Singel" dient gericht te zijn op het benadrukken van het eilandkarakter en zal tevens dienen aan te sluiten op het boskarakter van de aanliggende parkzone. Hierbij zal de nadruk liggen op de boombeplanting; de bebouwing zal in hoofdzaak dienen te worden georiënteerd op de singels; de bebouwing mag in ten hoogste drie lagen worden gerealiseerd;
8. met betrekking tot de woningen en andere gebouwen:
 - a. uitgangspunt is een verkaveling, waarbij de perceelsoppervlakte van de eengezinswoningen ten minste 2,2 maal de grondoppervlakte van de woning zal bedragen;
 - b. de bebouwde oppervlakte van een perceel ten hoogste 50% mag bedragen; burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor een bebouwingspercentage van 70% ten behoeve van gebouwen genoemd onder c;
 - c. de onder a opgenomen bepalingen zijn niet van toepassing op patiowoningen, hoekoplossingen bij blokken van aaneengesloten woningen, gestapelde woningen en op bijzondere woonvormen;
9. de situering van de gebouwen ten opzichte van het openbaar gebied dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - de voorgevels van de gebouwen zullen ten hoogste 5 m uit de grens van het openbaar gebied worden gesitueerd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen ten aanzien van deze afstanden te stellen;

10. gestreefd wordt naar een situering van woningen en/of blokken, zodanig dat:
- de afstand tussen twee achtergevels van woningen ten minste 15 m zal bedragen;
 - de afstand tussen een achtergevel van een woning en de zijgevel van een andere woning niet minder dan 9 m zal bedragen;
 - de afstand tussen twee voorgevels van woningen dan wel tussen voorgevels en achtergevels van verschillende woningen niet minder dan 15 m zal bedragen;
 - de onder a, b en c opgenomen bepalingen zijn niet van toepassing op patio-woningen, hoekoplossingen bij blokken van aaneengesloten woningen en op bijzondere woonvormen;
11. de afstand van woningen/blokken tot zijdelingse perceelsgrenzen zal bij vrijstaande woningen ten minste 2.50 m en bij blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen ten minste 1.50 m bedragen; burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van vrijstaande woningen op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens of in die grens;
(deze bepaling is niet van toepassing op zijdelingse uitbouwen in 1 laag bij een woning);
12. uitgangspunt vormt het vrijhouden van bebouwing voor zover het betreft gronden gelegen tussen de voorgevel van woningen en de lijn die kan worden getrokken 6 m achter en evenwijdig aan de voorgevel enerzijds en de grens van het openbaar gebied anderzijds, met dien verstande, dat de bouw van een beperkte uitbreiding van woonruimte, zoals erkers en toegangsportalen bij woningen aan de voorgevel onder voorwaarden mogelijk is.

c. Overige aspecten

Binnen de woonbestemming is beperkt medegebruik van de woning als beroepsmatige werkruimte toegestaan op voorwaarde, dat:

- de woonfunctie in overwegende mate (70% van de vloeroppervlakte van de woning) behouden blijft;
- geen detailhandelsactiviteiten of (bedrijfs-)activiteiten, waarop de Wet milieubeheer van toepassing is, plaatsvinden.

Daarnaast kan medewerking worden verleend aan de bouw van praktijkruimten voor beoefenaren van vrije, aan huis gebonden beroepen op voorwaarde, dat:

- een functionele en visuele relatie bestaat tussen de woning en de praktijkruimte;
- geen detailhandelsactiviteiten of (bedrijfs-)activiteiten plaatsvinden waarop de Wet milieubeheer van toepassing is.

lid B

Bebouwingsbepalingen

- Op de in lid A 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de in lid A 1 genoemde bestemmingen worden gebouwd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A2 van dit artikel en het hierna gestelde:
 - ten aanzien van de woningen
 - de diepte van woningen ten hoogste 12 m mag bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor een grotere diepte, alsmede om nadere eisen te stellen voor een geringere diepte;
 - bij ieder eengezinshuis mogen bijgebouwen, uitbreidingen van de woonruimte en/of carports worden gebouwd, waarbij:
 - de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan:
 - bij vrijstaande woningen, twee aaneengesloten woningen of eindwoningen van een blok 70 m²;
 - bij aaneengesloten woningen (geen twee aaneengesloten woningen of eindwoningen van een blok zijnde) 40 m²;
 - van vrijstaande bijgebouwen de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - van aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van woonruimte de hoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 - de bijgebouwen achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning, dienen te worden gesitueerd;
 - aan de voorgevel van de woningen uitbreidingen van de woonruimte, zoals erkers, tochtportalen en/of entreepartijen mogen worden gebouwd, indien:
 - de diepte van deze bebouwing gemeten uit de voorgevel van de woning niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - de breedte van deze bebouwing niet meer dan de helft van de breedte van de woning bedraagt;
 - achter de woning uitbreidingen van de woonruimte en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd, indien ten minste 60% van de gronden gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s) en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren onbebouwd en onoverdekt blijft, zulks met een minimum van 30 m² voor zover de oppervlakte van de bij de woning te realiseren bijgebouwen meer bedraagt dan 6 m²;
 - ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanwijzing "Nutsvoorzieningen -mn-" mag bebouwing ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gerealiseerd, waarbij:
 - de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 400 m² mag bedragen;
 - de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;

2. van de overige nutsvoorzieningen de hoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
- c. van de maatschappelijke doeleinden de goothoogte ten hoogste 7 m en de hoogte ten hoogste 9 m mag bedragen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43, eerste lid van de Woningwet, ten hoogste mag bedragen:
 1. bij woningen:
 - a. voor zover het andere bouwwerken betreft op gronden gelegen tussen de openbare weg en (het verlengde van) de voorgevels van woningen: 1 m;
 - b. voor zover het andere bouwwerken betreft op de resterende gronden:
 - 2 m voor erf- en terrein afscheidingen;
 - 2.50 m voor pergola's;
 2. bij de verkeersbestemmingen 10 m;
 3. bij de overige doeleinden 5 m.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B onder 1:
 - a. algemeen: voor het oprichten van bebouwing in ten hoogste zes bouwlagen, al dan niet met kap, ten behoeve van het versterken van de stedenbouwkundige structuur, het benutten van bijzondere lokaties (uitzicht) of het versterken van bijzondere stedenbouwkundige situaties, waarbij de totale grondoppervlakte van deze bebouwing niet meer dan 2000 m² mag bedragen;
 - b. onder a2: ten behoeve van de bouw aan de woning van praktijkruimten bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok, waarbij geldt dat:
 - voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid B 1 onder a2, respectievelijk sub a (maximum grondoppervlakte), sub e en sub f;
 - vrijstelling slechts mag worden verleend indien geen onevenredige parkeerdruk in de omgeving ontstaat;
 - c. onder a2 sub d1: ten behoeve van de overschrijding van de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning, met een maat van niet meer dan 1.50 m
 - d. onder d 1 sub a: voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2 m en pergola's van 2.50 m.

Artikel 6

Uit te werken woongebied met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-

lid A

Bestemming

1. Doeleindenomschrijving
 - a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden;
 - maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale en culturele doeleinden;
 - detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven;
 - kantoren, banken en aanverwante voorzieningen;
 - landelijke bedrijven;
 - groen- en plantsoenvoorzieningen;
 - recreatieve terreinen en speelvoorzieningen;
 - verkeersdoeleinden, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en -erven;
 - nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - geluidwerende voorzieningen,
 met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A 2.
 - b.
 1. Voor zover de in lid A 1 onder a genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Primair waterkering" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 8 van toepassing.
 2. Voor zover de in lid A 1 onder a genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding bovengronds -Mn(bg)-" of "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding ondergronds -Mn(og)-" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 9 van toepassing.
2. Beschrijving in hoofdlijnen
 - a. Algemeen

Realisering van deze bestemming dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en het hieronder bepaalde.
 - b. Uitwerkingsopdracht
 1. Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid A 1 bedoelde bestemmingen uit te werken met inachtneming van de in artikel 4 geformuleerde

leerde regels. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel 15 ("Procedureregels").

2. Administratieve bepalingen
 - a. Het bouwen van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen - zolang en voor zover de in lid b sub 1 bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp - dan wel in een door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking en gedeputeerde staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.
 - c. Bij toepassing van het bepaalde onder b dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel 15 ("Procedureregels").

Lid B

Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A onder a, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 7

Recreatiegebied en woongebied met bijbehorende voorzieningen -Rs+W-

Bestemmingsbepalingen

lid A

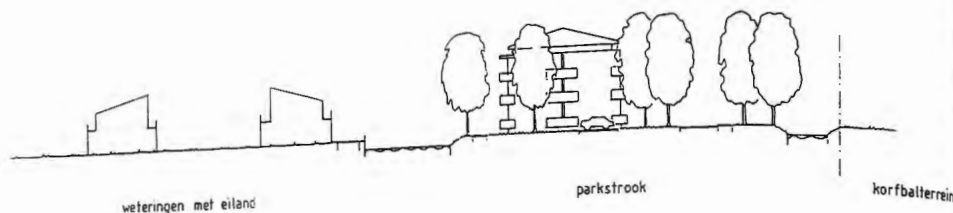
1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - de sportieve recreatie, zoals veldsporten, tennisbanen en indoor-sportvoorzieningen (squash, bowling- en sporthallen) en een dansschool;
 - woondoeleinden;
 - horecavoorzieningen;
 - groenvoorzieningen, parken, plantsoenen en houtopstanden alsmede speel- en ligweiden;
 - verkeersvoorzieningen waaronder wegen, fiets- en voetpaden, parkeer-voorzieningen en ruiterspaden;
 - waterpartijen,
 met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A 2.
- b. Voor zover de in lid A 1 onder a bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding bovengronds - Mn(bg)-" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 9 van toepassing.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Realisering van deze bestemming dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, alsmede het navolgende:

- a. als terreinoppervlak voor de bouw van woningen, met bijbehorende (verkeers)voorzieningen mag ten hoogste 2 ha worden aangewezen;
- b. binnen de bestemming mogen ten hoogste 80 woningen worden gebouwd;
- c. voor de bebouwing aan de noordzijde van "De Weteringen" dient te worden uitgegaan van bebouwing in ten minste twee en ten hoogste vier lagen, welke dient te zijn georiënteerd op de waterpartij van "De Weteringen". De afstand van de voorgevels van de woningen tot de singel zal ten minste 10 m bedragen; binnen deze zone zal de inrichting dienen overeen te stemmen met onderstaand inrichtingsprofiel;



- d. langs de Burgemeester Keyzerweg dient te worden uitgegaan van overwegend gesloten bebouwing in ten minste 2 en ten hoogste 4 lagen, georiënteerd op "De Verbinding";
- e. voor de bebouwing ten dienste van de sportieve recreatie en horecavoorzieningen dient te worden uitgegaan van een maximale hoogte van 12 m.

lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A 1 onder a, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A 2 c:
 - a. algemeen: voor het oprichten van bebouwing in ten hoogste zes bouwlagen, al dan niet met kap, ten behoeve van het versterken van de stedenbouwkundige structuur, het benutten van bijzondere lokaties (uitzicht) of het versterken van bijzondere stedenbouwkundige situaties, waarbij de totale grondoppervlakte van deze bebouwing niet meer dan 2000 m² mag bedragen;

Artikel 8

Primair waterkering

lid A

Bestemming

1. Doeleindenomschrijving
 - a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
 - b. Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart nader is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als omschreven in de leden A van de artikelen 5 -W(bv)-, 6 -UW(bv)-, 9 -Mn(bg)- en 10 -V-.
 - c. Voor zover de bestemming "Primair waterkering" samenvalt met de bestemming "Technische infrastructuur" hoogspanningsverbindingen, bovengronds -Mn(bg)- is de waterkering primair, de hoogspanningsverbinding secundair en zijn de overige bestemmingen tertiair.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Voor de in lid A 1 bedoelde gronden is het beleid gericht op bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden. Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap voor de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden van toepassing. Bij ontwikkelingen binnen de aangewezen gronden wordt gestreefd naar een coördinatie vooraf tussen vergunningverlening en beheersaspecten in overleg met de beheerder van de waterkering.

(N.B. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt, dat ook op gronden gelegen binnen een zone van 20 m gemeten uit de op de kaart, blad 1, gegeven bestemming "Primair waterkering" de bepalingen van de keur van het Hoogheemraadschap voor de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden van toepassing zijn.)

lid B

Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A 2, uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de in lid A 1 onder a genoemde bestemming, waarbij de hoogte 3 m mag bedragen;
- b. bouwwerken ten dienste van de in lid A 1 onder b genoemde secundaire bestemmingen, waarbij het bepaalde in de leden B van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat deze bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen;

Alvorens een bouwvergunning te verlenen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering: Het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden.

Artikel 9

Technische infrastructuur,

- hoogspanningsverbinding bovengronds -Mn(bg)-
- hoogspanningsverbinding ondergronds -Mn(og)-
- aardgastransportleiding -Mn(g)-

lid A

Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
 - a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
 - binnen de bestemming -Mn(bg)-: een bovengrondse hoogspanningsverbinding;
 - binnen de bestemming -Mn(og)-: een ondergrondse hoogspanningsverbinding;
 - binnen de bestemming -Mn(g)-: een ondergrondse aardgastransportleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.
 - b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor:
 - bij de bestemming -Mn(bg)-: de doeleinden als omschreven in de leden A van de artikelen 5 -W(bv)-, 6 -UW(bv)-, 7 -Rs+W- en 10 -V-;
 - bij de bestemming -Mn(og)-: de doeleinden als omschreven in de leden A van de artikelen 5 -W(bv)-, 6 -W(bv)- en 10 -V-;
 - bij de bestemming -Mn(g)-: de doeleinden als omschreven in lid A van artikel 10.
 - c.
 1. Voor zover de bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding, bovengronds -Mn(bg)-" samenvalt met de bestemming "Primair waterkering" is de waterkering primair, de hoogspanningsverbinding secundair en zijn de overige bestemmingen tertiair.
 2. Voor zover de bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding, ondergronds -Mn(og)-" of "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding bovengronds -Mn(bg)-" samenvalt met de bestemming "Technische infrastructuur aardgastransportleiding -Mn(g)-" zijn de bestemmingen ten opzichte van elkaar nevengeschild.
2. Beschrijving in hoofdlijnen

Ten aanzien van de in lid A 1 bedoelde bestemming is het beleid gericht op het voorkomen van conflictsituaties en het voorkomen van onveilige situaties.

Bij ontwikkelingen binnen de aangewezen gronden wordt gestreefd naar een coördinatie vooraf tussen vergunningverlening en beheersaspecten in overleg met de leidingbeheerder(s).

Bouwwerken mogen slechts worden opgericht, indien de belangen van de leidingen zulks gedogen.

Ter bescherming van de leidingen is de uitvoering van een aantal andere werken en/of werkzaamheden afhankelijk van een vergunning van burgemeester en wethouders (zie artikel 12 Aanlegvergunningen van deze voorschriften).

lid B

Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A 2, uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de in lid A 1 onder a genoemde bestemming, waarbij:
 - ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsverbinding -Mn(bg)- de hoogte niet meer dan 70 m mag bedragen;
 - ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsverbinding -Mn(og)- de hoogte niet meer dan 4.50 m mag bedragen;
 - ten behoeve van de aardgastransportleiding -Mn(g)-, de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen als aangegeven in lid A 1 onder b, indien en voor zover de belangen van de hoogspanningsverbindingen, dan wel de aardgastransportleiding zulks gedogen, waarbij alsdan het bepaalde in de leden B van de secundaire bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
Burgemeester en wethouders verlenen de bouwvergunning niet alvorens schriftelijk advies is gevraagd bij de betreffende beheerder(s) van de hoogspanningsverbindingen en/of de beheerder van de aardgastransportleiding.

Artikel 10

Verkeersdoeleinden -V-

Bestemming

lid A

1. Doeleindenomschrijving
 - a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeerstroken, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
 - b.
 1. Voor zover de hierboven genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding bovengronds -Mn(bg)-", "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding ondergronds -Mn(og)-" of "Technische infrastructuur aardgastransportleiding -Mn(g)-" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 9 van toepassing.
 2. Voor zover de hierboven genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Primair waterkering" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 8 van toepassing.
2. Beschrijving in hoofdlijnen

In de bestemming zijn begrepen de Rijksweg A 15 en de Burgemeester Keizerweg

Voor de Rijksweg A 15 wordt voorts nog uitgegaan van de bestaande wegprofielering. De geprojecteerde vergroting van het aantal rijstroken zal slechts mogelijk zijn na een (partiële) planherziening.
De bestaande ongelijkvloerse kruising over de Rijksweg, ter hoogte van de Matenasche Scheldkade, blijft gehandhaafd.

Voor de Burgemeester Keizerweg is het beleid gericht op een reconstructie, waarbij wordt voorzien in een ontsluiting van het woongebied Oostpolder ter plaatse van de op de kaart, blad 2, gegeven aanduiding "Hoofdverkeersontsluitingspunt" (ter hoogte van de Parkweg); voor het overige wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande wegprofielering van de Burgemeester Keizerweg.

lid B

Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. van de gebouwen, zoalsabri's en telefooncellen:
 1. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen;
 2. de hoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;

- b. de hoogte van de andere bouwwerken, waaronder begrepen geluidreducerende voorzieningen, ten hoogste 15 m mag bedragen.

PARAGRAAF IV**GEBRUIKSBEPALINGEN****Artikel 11****Gebruiksbepalingen**Bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen, de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.
Onder bestemming wordt mede verstaan door burgemeester en wethouders opgestelde uitwerkingen van het plan.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing voor zover het betreft:
 - a. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
 - c. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen en andere terreinen en watergangen.

Bepalingen omtrent het gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen, bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de gronden gegeven bestemming.

Onder bestemming wordt mede verstaan door burgemeester en wethouders opgestelde uitwerkingen van het plan.

2. Overminderd het bepaalde onder 1 is het ieder geval verboden:

- a. de woningen als bedoeld in de artikelen 5 en 6 te gebruiken voor beroeps-en/of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;
- b. de bouwwerken als bedoeld in artikel 6 te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden;
- c. na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, bouwwerken te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling werd verleend.

3. Het bepaalde onder 2a is niet van toepassing voor zover het betreft een beperkt medegebruik van de woning voor bedrijfsruimte op voorwaarde, dat de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, (80% van de vloeroppervlakte van de woning), geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

III

Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid I onder 1 en 2 en in lid II onder 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel 15 (Procedureregels).

Artikel 12

Aanlegvergunningen

lid I

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- A. Met betrekking tot de bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding ondergronds -Mn(og)-" en "Technische infrastructuur aardgastransportleiding -Mn(g)-":
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 - c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
 - d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - f. het graven van sloten/watergangen en het leggen van (drainage)leidingen.
- B. Met betrekking tot de bestemming "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding bovengronds -Mn(bg)-":
 - a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
 - b. het aanleggen of verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het bebossen van gronden;
 - d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - e. het aanleggen van kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
 - f. het graven van sloten/watergangen.

lid II

Toelaatbaarheid

- A. Een vergunning als bedoeld in lid I onder A is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de leidingen wordt of kan worden veroorzaakt.
- B. Een vergunning als bedoeld in lid I onder B is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen afbreuk wordt gedaan aan de leidingbelangen, zulks uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar kan worden geacht en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

lid III

Uitzonderingen

Het bepaalde in lid I onder A en B is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de aanwezige hoogspanningsverbindingen;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

lid IV

Adviezen

- A. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I onder A wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).
- B. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I onder B wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

lid V

Verklaring van geen bezwaar

- A. Indien met betrekking tot de aanlegvergunning als bedoeld in lid I onder A het voornemen van burgemeester en wethouders strekt tot verlening van de aanlegvergunning en het daaromtrent uitgebrachte advies negatief is, wordt de bedoelde aanlegvergunning niet verleend, dan nadat gedeputeerde staten schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van die aanlegvergunning geen bezwaar hebben.
- B. Indien met betrekking tot de aanlegvergunning als bedoeld in lid I onder B het voornemen van burgemeester en wethouders strekt tot verlening van de aanlegvergunning en het daaromtrent uitgebrachte advies negatief is, wordt de bedoelde aanlegvergunning niet verleend, dan nadat gedeputeerde staten schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van die aanlegvergunning geen bezwaar hebben.

PARAGRAAF VAANVULLENDE BEPALINGENArtikel 13Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 5 m en een inhoud van ten hoogste 100 m³ ten dienste van het openbaar nut;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen uit paragraaf II voor bouwwerken en wegprofielen met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen noodzakelijk zijn, een en ander voor zover zulks niet bij de onderscheiden bebouwingsbepalingen in paragraaf III als vrijstelling is opgenomen;
- c. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of bebouwingsgrens te veranderen, uitsluitend indien bij definitieve uitmeting en/of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang is van een juiste verwerkelijking van het plan, waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
 2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven; indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel 15 ("Procedureregels").

Artikel 14

Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een hoogte van ten hoogste 6 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 13 onder a ("Algemene vrijstellingen") niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, bebouwingsvlakken en of aanwijzingen/aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouw-aanvragen nodig zijn, ter uitvoering van een bouwplan, mits:
 - de oppervlakte van het betreffende bouwperceel dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 - de hoofdstructuur van het plan niet wordt aangetast;
 - c. het wijzigen van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen uit paragraaf II van bouwwerken en wegprofielen met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen binnen de stedenbouwkundige structuur gewenst of noodzakelijk zijn; deze bepaling geldt slechts op de primaire (bouw-) normen als opgenomen in de artikelen uit Paragraaf III van deze voorschriften; de wijziging mag niet cumulatief worden toegepast nadat eerder een vrijstelling is verleend;
 - d. 1. het wijzigen van de situering van de op de kaart, blad 2, gegeven aanduidingen "~~Zonengrens industrieterrein Oostelind~~", "~~Zonengrens industrieterrein De Steen~~" en "dB(A)-contour industrieterrein Oostelind".
 2. het wijzigen van het plan ten behoeve van de bouw van woningen binnen de gebieden op de kaart, blad 2, aangewezen voor "Bijzondere voorzieningen" al dan in combinatie met te realiseren bijzondere voorzieningen; Het toepassen van deze bepaling is slechts toegestaan, indien in het kader van sanering van Industrielawaai de bedoelde zones/contour feitelijk zijn of worden verkleind. Alvorens tot wijziging over te gaan wordt omtrent de wijziging advies ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel 15 ("Procedureregels").

Goedkeuring
onthouden

Artikel 15

Procedureregels

- I
 - a. Het voornemen waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in: artikel 6, lid A 2 onder b, artikel 14, lid 1, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
 - b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
 - c. De onder b bedoelde kennisgeving houdt de bevoegdheid in voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
 - d. Indien tegen het voornemen bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit nader met redenen omkleed.
 - e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
 - f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
 - g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bedenkingen hebben ingediend.
 - h. Het bepaalde onder d, e, f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit geen goedkeuring behoeft, terwijl tegen het voornemen geen bedenkingen zijn ingediend.
- II
 - a. Het voornemen waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in: artikel 6, lid A 2 onder b 2 sub c, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
 - b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
 - c. De onder b bedoelde kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.

- d. Indien tegen het voornemen bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit nader met redenen omkleed.
 - e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
 - f. Bij de aanvraag van een verklaring van geen bezwaar aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
 - g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die hun bedenkingen hebben ingediend.
- III
- a. Het voornemen waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11, lid III; artikel 13, lid c onder 2; ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
 - b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
 - c. De onder b bedoelde kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van hun bedenkingen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
 - d. Indien tegen het voornemen bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit nader met redenen omkleed.
 - e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun bedenkingen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Artikel 16

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de bepalingen van deze voorschriften omtrent de volgende onderwerpen, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het planologisch/stedebouwkundig belang, het stellen van de hieronder geformuleerde nadere eisen te aanzien van de bebouwing, redelijk gewenst of noodzakelijk is:

- a. de situering van uitbreidingen van hoofdgebouwen en/of aangebouwde bijgebouwen, dierenverblijven, hobbyruimten en plantenkassen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevel (en/of achtergevelbouwgrens) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de breedte gemeten uit een zijgevel (en/of zijgevelbouwgrens) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de in aanhef genoemde gebouwen worden opgericht 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen alsmede de aantallen parkeervoorzieningen;
- c. de situering van de groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. de afstand van uitbreidingen van de woonruimte en andere hoofdgebouwen, bijgebouwen, dierenverblijven, hobbyruimten en plantenkassen tot perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat de afstand ten minste 2 m zal bedragen;
- e. de plaatsing van bijgebouwen ten opzichten van woningen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. één gevel van een bijgebouw op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de perceelsscheiding moet worden gebouwd;
 2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste 2/5 van de breedte van de bijbehorende woning mag beslaan;
 3. een bijgebouw, bij een vrijstaande woning of hoekwoning met de voorgevel achter (het verlengde van) de achtergevelbouwgrens, van de bijbehorende woning, wordt opgericht;
 4. tussen een vrijstaand bijgebouw op het bijbehorend erf, voor zover gelegen achter de woning in het verlengde van de zijgevel(s), dan wel de gemeenschappelijke scheidsmuur(-muren) en de woning, met inbegrip van de uitbreiding woonruimte aan de achtergevel, een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 5. tussen een vrijstaand bijgebouw op het bijbehorend erf, voor zover gelegen achter de woning en een aangebouwd bijgebouw, een ruimte van ten minste 3 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;

6. de diepte van een aan- of uitgebouwd bijgebouw ten hoogste 3.50 m, gemeten uit de achtergevel van de woning, mag bedragen;
7. tussen twee vrijstaande bijgebouwen op één bouwperceel een zone met een breedte van ten minste 3 m onbebouwd en onoverdekt moet blijven;

de afstand van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte ten opzichte van de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel van een woning, waarbij geëist kan worden, dat de bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte worden geplaatst op een afstand van ten minste 3 m achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel.

Artikel 17

Bescherming van het plan

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waardoor aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

2. a. Onverminderd het bepaalde in deze voorschriften is het, voor wat betreft gronden waaraan op de kaart, blad 1, de aanduiding "Straalpad" is aangegeven, niet toegestaan bouwwerken op te richten met een grotere bouwhoogte in meters dan op de kaart, blad 1, is aangegeven.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 2a voor de bouw van bouwwerken met een grotere hoogte, een en ander volgens de bepalingen van dit plan. Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de straalverbinding. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 18

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:
 artikel 11, lid I onder 1 en 2,
 artikel 11, lid II onder 1 en 2,
 artikel 12, lid I,
 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 19

Overgangsbepalingen

lid I Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens:
 - een (van rechtswege) verleende of een nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet, dan wel
 - krachtens een (van rechtswege) afgegeven of een nog af te geven mededeling als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet,
 waarvan de aanvraag c.q. mededeling voor dat tijdstip is ingediend en welke afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits bestaande afwijkingen naar de aard en afmetingen niet worden vergroot;
 - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 2;
 2. de bouwvergunning c.q. mededeling binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

lid II Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het bestaande gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 20**Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Voorschriften bestemmingsplan Oostpolder 1993"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad der gemeente Papendrecht,
gehouden op 24 februari 1994.

De secretaris,

D. Groenendijk

De burgemeester,

R.J.G. Bandell

Goedgekeurd door G.S.
d.d. 11-10-'94
DRG/ARB/86293



BESTEMMINGEN BLAD 1

BESTEMMINGEN

Art. 5	W(bv)	Woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen
Art. 6	UW(bv)	Uit te werken woongebied met bijbehorende voorzieningen
Art. 7	Rs+W	Recreatiegebied en woongebied met bijbehorende voorzieningen

Art. 8		Primair waterkering
Art. 9		Technische infrastructuur
		- hoogspanningsverbinding bovengronds
		- hoogspanningsverbinding ondergronds
		- aardgastransportleiding
Art. 10		Verkeersdoeleinden

AANDUIDINGEN

	Bestaande bebouwing en topografische gegevens
	Bestemmingsgrens
	Straatpad en belemmerende hoogte +NAP
	Maten in meters
	Plangrens
	Grens ontwikkeling naaste toekomst (art. 13 WRO)





RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE HOOFDSTRUCTUUR BLAD 2

NADERE AANWIJZINGEN

ALGEMEEN

- Bebouwingsfronten
- Bestaande hoofdwegen:
 - A15
 - Burgemeester Keizerweg
- Hoofdverkeersontsluiting
- Hoofdontsluitingspunt autoverkeer
- Ontsluitingspunt (auto's)
- Toekomstig ontsluitingspunt (auto's)
- De verbinding
- Langzaamverkeersroute
- Structureel groen
- Landelijke zone
- Hoofdwatergang
- 50dB(A) Zonegrens industrieterrein "Noordpolder"
- 50dB(A) Zonegrens industrieterrein "De Staart"
- 55dB(A) 55 dB(A)-contour: industrieterrein "Oostpolder"

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Deelgebied I | De Weteringen |
| | De Eilanden |
| | Bijzondere voorzieningen |
| | Singel |
| Deelgebied II | De Hoven |
| | De Hoven |
| Deelgebied III | De Heuvelrug |
| | De Heuvelrug |
| | Bijzondere voorzieningen |
| | Geluidreducerende voorziening |
| Deelgebied IV | Het Bos |
| | Het Bos |
- (zie ook kaart, blad 3 in artikel 5 van de voorschriften)

- | | |
|------------------------|--|
| Deelgebied V | De Tiendzone (west) |
| | De Tiendzone (west) |
| | Paardenhouderij |
| | Tuincentrum |
| Deelgebied VI | De Tiendzone (oost) |
| | Bijzondere voorzieningen |
| Deelgebied VII | De Polderroute |
| Deelgebied VIII | Het Sport- en Recreatiepark Oostpolder |
| | Woningbouwlocatie |
| | Sportieve recreatie |
| | Horeca en sportvoorzieningen |
| | Sportvelden |
| | Parkeervoorzieningen |
| | Nutsvoorzieningen |
| | Vijver |



Deelgebieden

OVERLEG	mei 1993
W. TERWEGELING	22 oktober 1993
WASTELLING	24 februari 1994
GOEDKEURING	
BEROEP	
GEWILDE	
19-10-1993	
24-02-1994	

Gemeente Papendrecht

Bestemmingsplan "Oostpolder 1993"

WERKADDER	301.200.000	GETEKEND	EZ
SCHAL	1:2500	VERMAKT	05/75
DAUM	24 februari 1994	BESTANDNAAM	002PBLDING

Kuiper Compagnons

Kamer voor Ruimtelijke Planning en Architectuur B.V.

Woon: 123 Postbus 20050 3020 DR Rotterdam Telefoon: 010-4330091

Utrechtsestraat 51 Postbus 973 4800 AZ Arnhem Telefoon: 053-537060