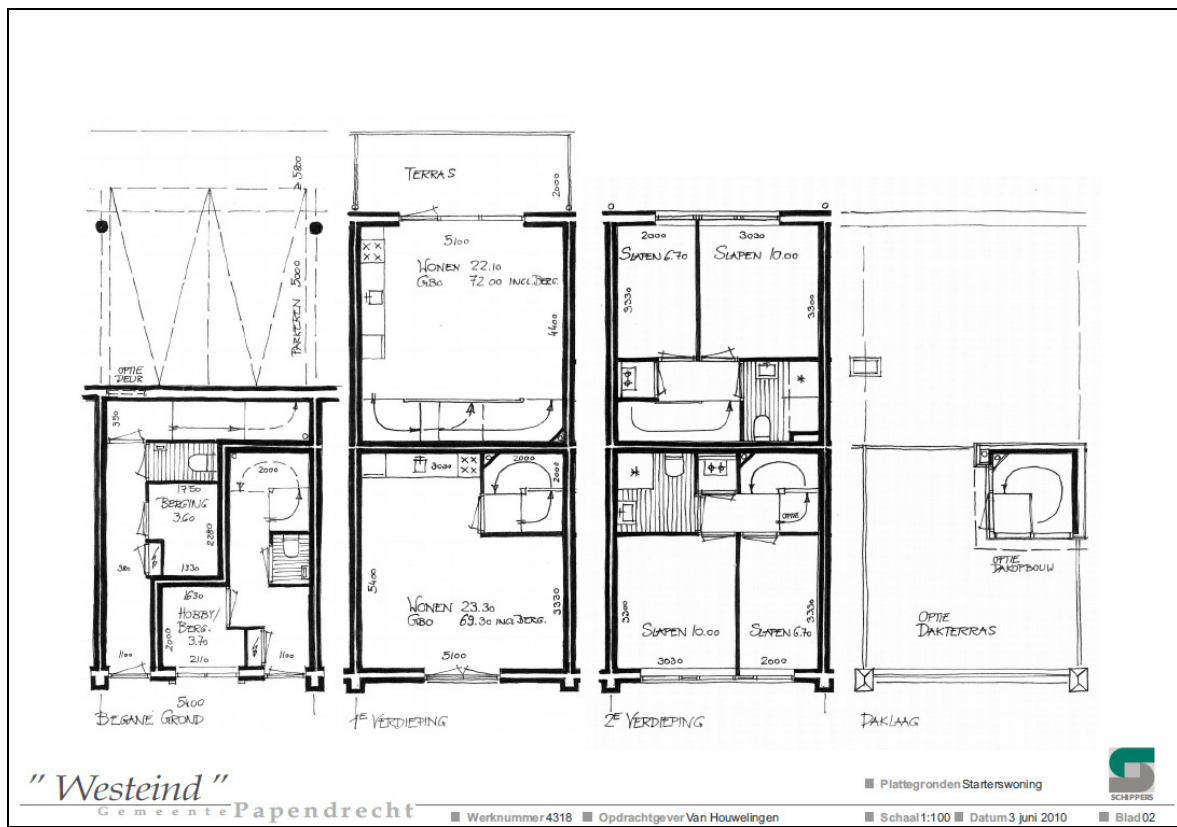


Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
projectbesluit ex artikel 3.10 Wro
inzake de realisatie van 37 woningen en
winkelruimte op de locatie Westeind-
Schooldwarsstraat.

Papendrecht, 8 maart 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
2.	Procedure	4
3.	Planologisch Kader	6
3.1	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	6
3.2	Bestemmingsplan “Centrum, na 1 ^e herziening en 1 ^e wijziging”	7
3.3	Afwijking van het bestemmingsplan	8
3.4.	Ruimtelijke argumenten	9
3.5.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
4.	Milieu	11
4.1	Geluid	11
4.2	Luchtkwaliteit	12
4.3.	Bodem	14
5.	Water	14
6.	Natuur en landschap	15
6.1.	Natuurbeschermingswet	15
6.2.	Flora- en faunawet	16
7.	Archeologie	16
8.	Externe veiligheid	17
9.	Verkeer en parkeren	18
10.	Overige aspecten	19
10.1	Kabels en leidingen	19
10.2	Privaatrechtelijke aspecten	19
11.	Uitvoerbaarheid	19
11.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
11.2	Economische uitvoerbaarheid	20



Starterswoningen Schooldwarsstraat

1. Inleiding

De gemeente Papendrecht herstructureert het centrum. Dit is een grootschalig en langdurig project, waarbij in 2007 Winkelcentrum De Meent e.o. is opgeleverd. De locatie Westeind-Schooldwarsstraat is één van de tien deelprojecten in het centrum. De gemeente heeft in 2004 een selectie uitgeschreven voor de ontwikkeling van het gebied Westeind-Schooldwarsstraat. Een projectontwikkelaar heeft de selectie gewonnen met een programma bestaande uit winkelruimte, 9 herenhuizen, 4 appartementen, één maisonnette en 8 starterswoningen. Langs de Westeind zijn 6 halfvrijstaande dijkwoningen voorzien. De bewoners kunnen parkeren op een parkeerterrein.

Het bouwplan was op een aantal punten in strijd met het geldende bestemmingsplan "Centrum". In 2008 is voor het totale bouwplan bouwvergunning verleend met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO. Echter omdat de markt voor nieuwbouwwoningen in 2008-2009 sterk is veranderd, heeft de ontwikkelaar aangegeven het programma financieel niet meer haalbaar te achten.

In 2010 is een nieuwe selectie uitgeschreven voor de ontwikkeling van het gebied, die is gewonnen door BM Projectontwikkeling BV uit Hardinxveld-Giessendam. Het plan van deze projectontwikkelaar gaat uit van de in 2008 verleende bouwvergunning, met dien verstande dat de 9 herenhuizen zijn omgevormd naar 18 starterswoningen. De architectuur, projectmassa en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn grotendeels onaangetast gebleven. Voor de planwijzigingen dient echter wel een gewijzigde bouwvergunning ingediend te worden en een nieuwe planologische procedure doorlopen te worden. Op 15 juli 2010 is van BM projectontwikkeling een aanvraag om reguliere bouwvergunning ontvangen. Het bouwplan voorziet in het realiseren van 37 woningen (waarvan 6 dijkwoningen, 4 appartementen, 1 maisonnette en 26 starterswoningen) en winkelruimte. Middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro is het mogelijk medewerking te verlenen aan het nieuwe plan van BM Projectontwikkeling BV.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Centrum na 1^e herziening en 1^e wijziging" omdat er meer woningen worden gerealiseerd dan het bestemmingsplan bij recht toestaat, de woningen voor een zeer gering deel buiten het bouwblok zijn gelegen en de hoogte in een deel van de gevallen te hoog is. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage overschreden. De aard en mate van de afwijking is gemotiveerd vanuit de gewenste ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit. Ook ten aanzien van milieu en andere ruimtelijke aspecten zijn geen belemmeringen voor de gewenste realisatie van deze woon- en winkelbebouwing op de voorgestane locatie.

Een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro is noodzakelijk om te komen tot de gevraagde bouwvergunning. Ingevolge artikel 5.1.3. Bro dient een projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten, waarin ondermeer is neergelegd de verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuzes van bestemmingen en de maatschappelijke, economische en milieukundige uitvoerbaarheid van het project.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is dan ook opgesteld ten behoeve van de gevraagde woningen en winkelruimte.

2. Procedure

Teneinde het bouwvoornemen mogelijk te maken, dient het college van burgmeester en wethouders een projectbesluit te nemen. Deze procedure is gebaseerd op het gemeentelijke Inspraakprocedurebesluit 2005 en artikel 3.10 Wro en kent in dit geval de volgende stappen:

1. In de onderzoeksfase wordt de aanvraag ambtelijk onderzocht en worden, indien nodig, onderzoeken verricht in het kader van de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing. In het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO zijn reeds de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Er kan grotendeels worden volstaan met deze onderzoeken, omdat ten opzichte van het plan Zondag uit 2008 slechts geringe wijzigingen hebben

plaatsgevonden. In verband met nieuwe wetgeving dient een aantal onderzoeken geactualiseerd te worden. In deze ruimtelijke onderbouwing dient in ieder geval een goed inzicht te worden geboden in de door de gemeente voorgestane toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting van het betrokken gebied. Een ruimtelijke onderbouwing is in beginsel vormvrij, maar moet in ieder geval gedegen inzicht bieden in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het plan past in breder ruimtelijk verband en perspectief.

Ingevolge de inspraakverordening 2004 wordt het voorontwerp-projectbesluit gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode mag een ieder zijn of haar inspraakreactie schriftelijk of mondeling naar voren kan brengen. Indieners van een inspraakreactie krijgen schriftelijk bericht van de beantwoording van het college van hun inspraakreactie en over de voortgang van de procedure.

Tegelijkertijd wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 5.1.1. Bro het voorontwerp-projectbesluit voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners, zoals onder andere Provincie en waterschap.

2. Als de procedure projectbesluit wordt gestart, wordt het ontwerp besluit en de ontwerp bouwvergunning met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder gebruik maken van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college zal vervolgens de eventueel ingediende zienswijzen beoordelen en vervolgens overgaan tot het vaststellen van het projectbesluit en het verlenen van de bouwvergunning of het weigeren van het gevraagde. De indieners van de eventuele zienswijzen krijgen schriftelijk bericht van de reactie van het college op hun zienswijze en het genomen besluit. Het besluit is in beide gevallen vatbaar voor beroep bij de rechtbank.

3. Planologisch Kader

3.1 *Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid*

Rijksbeleid

Van toepassing zijn, op het niveau van het rijksbeleid, de Nota Ruimte, welke op 17 januari 2006 in werking is getreden, en de Nota Wonen. In de Nota Ruimte wordt uitgegaan van een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Gebundelde vormen van verstedelijking en economische activiteiten kunnen eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Bundeling maakt het ook mogelijk om functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Op deze wijze kan ook het bestaande bebouwd gebied optimaal worden benut. Ingezet wordt op een tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen en voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies. Het intensiveren van het ruimtegebruik, zoals dat door de rijksoverheid wordt voorgesteld, vormt een belangrijk item voor de ontwikkeling van het centrumgebied. Daarnaast voorziet de herstructurering van het centrum, waaronder ook dit plan begrepen kan worden, in de behoefte aan woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu voor zowel jongeren als ouderen.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan, zowel voor de woningen als de winkelruimte, past binnen het voorgestane verstedelijkingsbeleid.

Provinciaal beleid

In het kader van het provinciaal beleid vormen het Streekplan Zuid-Holland Zuid en de Nota Regels voor Ruimte het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Hierin is onder meer bepaald dat de stedelijke ruimtebehoefte wordt opgevangen binnen de bebouwingscontour door middel van inbreiding en verdichting, herstructurering, revitalisering en functieverandering. Ingezet wordt op kwaliteitsverbetering binnen de strakke bebouwingscontouren, waarbij prioriteit gegeven wordt aan inbreidings- en verdichtingslocaties. Het bouwvoornemen past ook binnen dit beleidskader.

In het kader van het provinciaal beleid is het Streekplan Zuid-Holland Zuid van toepassing. De Drechtsteden zijn hierbij, kort samengevat, overeengekomen om de stedelijke groei zo min mogelijk ten koste te laten gaan van het landelijk gebied en de Drechtsteden tot een compacte, stedelijke agglomeratie te ontwikkelen, onder andere door de prioriteit te leggen bij inbreiding en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Ook dit beleid verzet zich niet tegen de realisatie van deze woningen.

Gemeentelijk beleid

Papendrecht visie 2015

De opgave die in deze toekomstvisie verwoord wordt, is hoe er ook in de toekomst ingespeeld kan worden op de veranderende behoeften van de inwoners. De gemeente wil de beschikbare gronden zo goed mogelijk benutten, waarbij duurzaamheid en kwaliteit de sleutelwoorden zijn. Revitalisering en herinrichting bieden kansen tot vernieuwing en verbetering. Papendrecht wil hiermee zijn centrum en wijken een kwaliteitsimpuls geven.

Structuurvisie Papendrecht

De kerndoelstelling van de structuurvisie voor Papendrecht is 'de kwaliteit van leven behouden en versterken', zodat het in Papendrecht ook in de toekomst goed wonen, leven, werken en recreëren is. Om deze doelstelling zowel tastbaar als toetsbaar te maken, is deze doorvertaald en uitgesplitst in een aantal prioritaire thema's om te zorgen:

- voor voldoende woningen, van voldoende kwaliteit, voor alle doelgroepen;
- voor een toereikend voorzieningenaanbod, toegesneden op de huidige en toekomstige Papendrechtse bevolkingsopbouw;

- dat de Papendrechtse werkgelegenheid gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de bevolking;
- voor voldoende recreatieve mogelijkheden van voldoende kwaliteit voor diverse doelgroepen;
- voor een buitenruimte met gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Vanuit de demografische ontwikkeling van de eigen bevolking wordt in de toekomst een krimp verwacht. Dat zal niet direct doorwerken naar een krimp van het aantal huishoudens en dus in omvang van de woningvoorraad, omdat de gemiddelde woningbezetting ook daalt. Een krimp in de demografische ontwikkeling betekent niet direct dat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Juist bij krimp staat de kwaliteit van de woning en woonomgeving centraal.

Bestemmingsplan "Centrum, na 1^e herziening en 1^e wijziging"

In het vigerende bestemmingsplan "Centrum, na 1^e herziening en 1^e wijziging" is reeds opgenomen dat wonen een belangrijke functie is in het centrum van Papendrecht en dat uit de Woningmarktanalyse is gebleken dat met name behoefte is aan koopwoningen in alle prijscategorieën en goedkope woningen en dure appartementen in de huursector. De woningbehoefte spitst zich toe op twee typen woonmilieus, nl. binnenstedelijke woonmilieus en stadsrandmilieus. Het centrum van Papendrecht is hét binnenstedelijke woonmilieu en kan dus goed voorzien in de vraag. De invulling van het woningbouwprogramma bestaat uit gestapelde bouw en in enige mate in stadswoningen. Van belang is dat in het centrum een gedifferentieerde huishoudensamenstelling ontstaat. De te realiseren stadswoningen bieden mogelijkheden voor met name starters. Door middel van toevoegingen van woningen in het binnenstedelijk woonmilieu kan in de vraag worden voorzien.

3.2 Bestemmingsplan "Centrum, na 1^e herziening en 1^e wijziging"

Ter plaatse van het bouwplan vigeert het bestemmingsplan "Centrum, na 1^e herziening en 1^e wijziging", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 oktober 2003. De gronden waarop het bouwplan is gesitueerd hebben diverse bestemmingen, waarop hieronder puntsgewijs wordt ingegaan:

- Aan het Westeind: 'Woondoeleinden (W)' met de nadere aanwijzing (11) en een maximale goot- of boeihoogte van 6 meter. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende erven en in samenhang daarmee de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden': voor de bescherming van archeologische waarden en ter plaatse van de aanduiding 'langzaamverkeersverbinding' voor een verbinding voor langzaam verkeer. Het aantal toegestane woningen is elf. Daarnaast mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50m²;
- Aan de Schooldwarsstraat: 'Woondoeleinden (W)' met de nadere aanwijzing (12) en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De doeleindenomschrijving is gelijklopend aan de vorige, met dien verstande dat het maximale aantal toegestane woningen twaalf bedraagt;
- 'Centrumdoeleinden (C)', waarbij een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk is. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Centrumdoeleinden zijn bestemd voor het wonen, het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening, kantoren en (beperkte) horecabedrijven, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen en water, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden', voor de bescherming van archeologische waarden;
- 'Kantoordoeleinden (K)' met de nadere aanwijzing (z), op welke gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd;
- 'Verblijfsgebied (VG)', welke gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, alsmede voor parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van parkeergarages, fiets- en voetpaden, voorzieningen ten behoeve van gescheiden afvalinzameling en speel- en groenvoorzieningen;

- 'Groenvoorzieningen (GR)', deze gronden zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling alsmede voor bermen en bermsloten.
- aan de gronden is tevens de aanduiding 'archeologische waarden' toegekend. Dit houdt in dat op gronden die (deels) samenvallen met deze aanduiding slechts mag worden gebouwd indien daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Geen vrijstelling is vereist, wanneer op de betrokken bouwlocatie blijkens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel deze waarden blijkens rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zeker zijn gesteld;
- De aanduiding 'langzaamverkeersverbinding' in vrijwel het midden van het plangebied.

3.3 *Afwijking van het bestemmingsplan*

De voorgestane woningen langs het Westeind voldoen zowel qua aantal als qua hoogte en overige bebouwingsvoorschriften, aan de bepalingen uit het bestemmingsplan. Strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat doordat de meest westelijke dijkwoning de bestemmingsgrens enigszins overschrijdt, waardoor een gedeelte van de woning in de bestemming "Groenvoorzieningen" is geprojecteerd.

Voor wat betreft de woningen aan de zijde van de Schooldwarsstraat is wel sprake van een aantal afwijkingen van het bestemmingsplan, te weten:

- de woningen zijn verschoven naar de Schooldwarsstraat, waardoor zij met 1 meter op de bestemming 'Verblijfsgebied' zijn gesitueerd;
- het aantal woningen aan de Schooldwarsstraat overschrijdt het maximale aantal van 12 met 14 stuks;
- de hoogte van deze woningen overschrijdt de maximaal toegestane 9 meter. Hierbij kan worden opgemerkt dat de hoogte wel in overeenstemming is met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 5, lid 1a, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%; Daarnaast wordt een dakopbouw ten behoeve van een dakterras voor de starterswoningen mogelijk gemaakt, waarna de 12,5 meter bedraagt.
- de bebouwing op de hoek van de Schooldwarsstraat en het Achterom voorziet in winkelruimte en op de begane grond en verdiepingen in woonruimte. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan. De totale bouwhoogte is echter 11 meter, waardoor de maximale bouwhoogte met 2 meter wordt overschreden;
- tenslotte is een deel van het parkeerterrein en appartementen van blok 1 gesitueerd op gronden met de bestemming 'Kantoordoeleinden' en de nadere aanwijzing (z), alwaar een dergelijke bebouwing en gebruik niet is toegestaan.

Het voorgestelde bouwplan is aldus in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

3.4. Ruimtelijke argumenten

In de toetsing worden diverse relevante aspecten, waaronder o.a. verkeer (parkeren), milieu, groen/water, ondergrondse infra en grondzaken in de overwegingen meegenomen. Ook de mogelijkheid van precedentwerking wordt bekeken. Deze aspecten maken onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Op grond van de stedenbouwkundige toetsing is onder meer het volgende in aanmerking genomen.

Analyse locatiekarakteristieken

De locatie ligt tussen het Westeind (historische dijklint) en de Schooldwarsstraat. Aan de westzijde ligt het oude kerkje van de Evangelische gemeente, aan de noordzijde ligt het gemeentehuis en aan de oostzijde ligt de centrumbebouwing aan het Achterom. Verder ligt het pand d'Oude School in de nabijheid.

Langs het Westeind liggen een aantal dijkwoningen met daartussen groene open plekken, waar voorheen ook woningen hebben gestaan. De dijkwoningen hebben diepe tuinen, zodat de locatie een groen karakter heeft. Het gebied karakteriseert zich momenteel nog als achterkant van het centrum. Door een invulling met woningen en beperkte winkelruimte wordt deze achterkantsituatie omgevormd tot een kwalitatieve stedelijke ruimte met instandhouding van het dijkkarakter langs het Westeind. Door het introduceren van een langzaamverkeersroute van de Markt naar het Merwehoofd wordt een verbinding gelegd tussen het buitendijkse gebied en het centrum.



Locatie Westeind-Schooldwarsstraat

Evaluatie bouwplan

Bij de beoordeling van bouwplannen worden de ruimtelijke effecten op onder meer de ruimtelijke kwaliteit, belevingswaarde, sociale controle, privacy, uitzichtoeken, daglichttoetreding, schaduwwerking en bezonning gezien.

In het kader van de centrumontwikkelingen zijn voor deze locatie stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn tevens opgenomen in het bestemmingsplan Centrum en

het beeldkwaliteitplan Centrum. Het huidige ingediende bouwplan wijkt hier op een aantal punten van af. Het aantal woningen is, ten opzichte van wat het bestemmingsplan zonder meer toestaat, groter dan aanvankelijk voor de locatie is bedacht. Dit komt mede voort uit planeconomische overwegingen en maatschappelijke ontwikkelingen. Er zijn meer verschillende woningtypes in het bouwplan opgenomen. Deze differentiatie is gezien de ligging nabij het centrum wenselijk.

De woningen aan de Schooldwarsstraat zijn ongeveer 1 meter opgeschoven richting de straat. Deze verschuiving is noodzakelijk vanwege de benodigde 'werkruimte' tussen de nieuwbouw en het perceel van de woning aan Westeind 62. De verschuiving brengt naar verwachting geen negatieve ruimtelijke effecten met zich mee ten aanzien van de bebouwing langs de Schooldwarsstraat en is acceptabel.

Het bouwplan heeft een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van deze locatie. Ten aanzien van de bezonning en daglichttoetreding naar belendende percelen zal, gelet op de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw, de situering van de nieuwbouw op het noorden en de bij recht toegestane bebouwing ter plaatse, waarbij onder meer vrijstaande bijgebouwen met een hoogte van 4,5 meter kunnen worden gerealiseerd, geen onevenredige negatief ruimtelijke effect optreden als gevolg van het te nemen projectbesluit.

3.5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn de stedenbouwkundige kaders en de uitgangspunten voor de beoogde architectuur van de nieuwbouw en de openbare ruimte beschreven. Door de aanwezigheid van de dijk zijn in het gebied ook bijzondere woningtypen aanwezig. Er is sprake van de bonte mengeling van bouwstijlen welke behoort bij een historisch centrumgebied. Het uitgangspunt is dan ook om het huidige karakter van het dijklint te handhaven.

Er is destijds een positief stedenbouwkundig oordeel inzake het bouwplan van Zondag ontwikkeling BV afgegeven. In het nieuwe plan blijven de architectuur, projectmassa en stedenbouwkundige randvoorwaarden grotendeels onaangetast.

Het bouwplan dient naast de ruimtelijke eisen tevens te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Hiertoe is het plan voorgelegd aan de welstandsgedelegeerde, waarbij het bouwvoornemen akkoord is bevonden.

4. Milieu

Gezien de minimale wijzigingen tussen het bouwplan van Zondag uit 2008 en het huidige bouwplan van BM Projectontwikkeling BV kan grotendeels worden volstaan met de onderzoeken die reeds zijn uitgevoerd in het kader van het bouwplan van Zondag Ontwikkeling BV. De onderzoeken ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit zijn geactualiseerd in verband met nieuwe wetgeving en gewijzigde verkeergegevens (RBOI, 3 augustus 2010).

4.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een gezoneerde weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Het plangebied bevindt zich buiten de geluidszones van de gezoneerde wegen. De dichtstbijzijnde gezoneerde weg, de P.C. Hooftlaan, heeft 2 rijstroken en daarmee een geluidszone van 200 m (binnenstedelijke situatie met 2 rijstroken). Het plangebied ligt op grotere afstand, zodat onderzoek naar de geluidsbelasting van gezoneerde wegen achterwege kan blijven en de toetsing aan de normen van de Wgh niet noodzakelijk is.

De overige wegen in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie hebben een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn formeel gedezoneerd op grond van de Wgh. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. In dat kader is de geluidsbelasting van belang ten gevolge van de Schooldwarsstraat en het Westeind.

Op basis van de laatste versie van Regionale VerkeersMilieuKaart (RVMK) met verkeersmodel voor de variant 2020 is voor de Schooldwarsstraat een verkeersintensiteit van 1.850 mvt/weekdagemaal opgenomen en voor het Westeind een verkeersintensiteit van 950 mvt/weekdagemaal. In de RVMK is rekening gehouden met een autonome groei van het wegverkeer en met een toename van de verkeersstromen als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

De wettelijk maximumsnelheid bedraagt op beide wegen 30 km/h. Teneinde de geluidsbelasting ten gevolge van beide wegen te bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMG 2006). Hierbij zijn de geluidsbelastingen berekend exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh aangezien de Wgh niet van toepassing is op 30 km/h-wegen.

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting langs 30 km/h-wegen wordt gebruikgemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de 'methode Miedema' (zie onderstaande tabel). Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, wordt bij de berekening van de geluidsbelasting geen correctie ex artikel 110g Wgh toegepast.

geluidsklasse	beoordeling
< 50 dB	goed
50-55 dB	redelijk
55-60 dB	matig
60-65 dB	tamelijk slecht
65-70 dB	slecht
> 70 dB	zeer slecht

Classificering milieukwaliteit conform methode Miedema

Uit de geluidsberekeningen blijkt het volgende:

- de geluidsbelasting aan de gevels van de dichtst bij het Westeind gelegen woningen bedraagt 56 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh);

- de geluidsbelasting aan de gevels van de dichtst bij de Schooldwarsstraat gelegen woningen bedraagt 60 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh).

Deze geluidsbelastingen vallen binnen de beoordelingscategorie 'matig' en worden in het algemeen als aanvaardbaar beschouwd, onder de voorwaarde dat conform het bouwbesluit een binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd (met gevelmaatregelen) in de nieuwe woningen. Bij de realisatie van de nieuwe woningen kan een binnenwaarde van 33 dB (conform het bouwbesluit) worden bereikt bij het nemen van voldoende geluidsreducerende maatregelen aan de gevel, zodat de akoestische situatie als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Bronmaatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel te reduceren, zoals het toepassen van geluidsreducerende wegdekverharding is niet mogelijk en gezien het karakter van de weg ongewenst. Een geluidsreducerende wegdekverharding is tevens niet haalbaar vanwege de relatief hoge kosten. Een grotere afstand van de woningen uit de weg is gezien de beperkte beschikbare ruimte niet mogelijk. De maximumsnelheid bedraagt reeds 30 km/h, zodat een snelheidsverlaging geen reële optie is. Ook het inpassen van geluidsschermen is niet mogelijk en stedenbouwkundig zeer ongewenst. Bovendien zou het effect van geluidsschermen grotendeels teniet worden gedaan, doordat een onderbreking noodzakelijk is, daar waar de woningen worden ontsloten op de Schooldwarsstraat. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn dan ook niet doelmatig en/of ongewenst. Als de Schooldwarsstraat en het Westeind gezonde wegen zouden zijn, zou een Verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden kunnen worden gedaan aangezien de maximale ontheffingswaarde (63 dB inclusief aftrek 5 dB conform artikel 110g Wgh) niet wordt overschreden (geluidsbelastingen 51 dB en 55 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Als ontheffingscriteria zou dan kunnen worden uitgegaan van woningen die door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen en in een akoestisch doelmatige afscherming voorzien.

Actieplan Richtlijn Omgevingslawaaï

Burgemeester en wethouders hebben op 26 januari 2010 het actieplan Richtlijn Omgevingslawaaï vastgesteld. Het actieplan is in regionaal verband opgesteld. In het actieplan worden per gemeente geluidknelpunten beschreven die worden veroorzaakt door verkeer op wegen, die in eigendom en/of beheer zijn van de gemeente. Het actieplan geeft inzicht in de mogelijke maatregelen en de te bereiken effecten. In het kader van het actieplan wordt een knelpunt gedefinieerd als een situatie waarin het geluid op de gevel de gekozen plandempel van 65 dB voor wegverkeerslawaaï overschrijdt. In de gemeente Papendrecht zijn een tweetal knelpunten benoemd. Het betreft de hoofdontsluitingswegen van het centrum, de Jan Steenlaan en de Edelweisslaan. De aanbevolen maatregelen betreffen het aanbrengen van stil asfalt op beide wegen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de wegen in het project Westeind-Schooldwarstraat bedraagt maximaal 60 dB. Deze wegen zijn derhalve niet als knelpunt gedefinieerd in het actieplan Richtlijn Omgevingslawaaï.

Conclusie

Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau op de gevels als gevolg van verkeer op de 30 km/h-wegen en verdergaande geluidsreducerende maatregelen niet doelmatig en/of ongewenst zijn. De woningen zullen een geluidsluwe gevel hebben aan de achterzijde.

4.2 Luchtkwaliteit

Het voornemen voor de realisatie van een aantal woningen en winkelruimte kan vanwege de extra verkeersaantrekkende werking mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. Op grond van de Wlk dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een (extra) overschrijding van de grenswaarden voor concentraties

van luchtverontreinigende stoffen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet tevens worden nagegaan wat de luchtkwaliteit zal zijn ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en resultaten

De realisatie van winkelruimte en 37 woningen heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking, gelet op de omgang van de ontwikkeling. De bijdrage aan de luchtkwaliteit als gevolg van het plan zal niet meer dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof bedragen. Uit de nibm-tool (www.infomil.nl) blijkt namelijk dat een project niet in betekende mate bijdraagt indien het aantal extra verkeersbewegingen bestaat uit maximaal 1.500 motorvoertuigen (bij een aandeel zwaar verkeer van 0%). Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan bedraagt ruimschoots minder dan 1.500 zodat op het plan het Besluit nibm van toepassing is. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met behulp van de saneringstool kan voor diverse prognosejaren inzicht worden gegeven in de jaargemiddelde concentraties NO₂ en fijn stof langs maatgevende wegen. In dit geval is nagegaan wat de concentraties zijn in de directe omgeving van de Veerweg aangezien dit een maatgevende weg is voor luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

De verkeersintensiteiten op overige wegen rond het plangebied zijn veel lager, zodat inzicht in de luchtkwaliteit langs deze wegen geen betekenis heeft voor het aantonen van de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Uit de saneringstool blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentratie NO₂ in de omgeving van de Veerweg maximaal 34,7 µg/m³ bedraagt. Voor PM₁₀ geldt dat de jaargemiddelde

concentratie in 2011 maximaal 26,4 µg/m³ bedraagt. In deze concentraties is tevens de bijdrage van de nabijgelegen wegen A15 en de N3 en overige bronnen in de omgeving verwerkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in de directe omgeving van de Veerweg aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Dit zal ook het geval zijn ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied aangezien de concentraties van luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate de afstand tot de weg toeneemt. De Wlk staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3. Bodem

Teneinde duidelijkheid te verschaffen over de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) met betrekking tot milieuverontreinigende stoffen in relatie tot de gewenste toekomstige woonbebouwing zijn door UDM Adviesbureau B.V. diverse bodemonderzoeken uitgevoerd

Uit deze onderzoeksrapporten is gebleken dat het hier gaat om een geval van verontreiniging, waarbij in de grond in een bodemvolume van meer dan 25m³ en/of in het grondwater in een bodemvolume van meer dan 100m³ gemiddeld de interventiewaarde voor één of meer verontreinigende stoffen wordt overschreden. In onderhavig geval bestond de verontreiniging uit zware metalen en PAK. Geconcludeerd is dat ter plaatse sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, doch dat sanering van de locatie niet urgent was. In het saneringsplan is gekozen voor een variant die moet leiden tot herstel van alle functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier als bedoeld in artikel 38 lid 1 van de Wet bodembescherming. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 11 juni 2004 ingestemd met het saneringsplan.

Op het ingediende saneringsplan zijn vervolgens enkele wijzigingen gekomen. Deze wijzigingen omvatten het volgende:

- De tuinen van de woningen worden voorzien van een leeflaag van 1 meter;
- Bij openbaar groen zal een halve meter schone grond als leeflaag worden aangebracht.
- Onder het parkeerterrein en de dijkwoningen wordt de grond tot 10 cm onder de betonvloer verwijderd en aangevuld met schone grond. Er wordt geen kruipruimte aangebracht. Verder zal een deel van de grond worden herschikt.

Deze wijzigingen zijn door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij schrijven van 21 maart 2007.

5. Water

De klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelstijging zijn aanleiding voor het optimaliseren van het waterbelang in de ruimtelijke ordening. Om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke planvorming is een watertoets wettelijk verplicht gesteld.

In het waterplan Papendrecht (oktober 2006) is middels model berekeningen aangetoond dat in de huidige situatie de waterberging voldoet aan de gestelde normen. Om dit zo te houden is in het waterplan opgenomen dat toename van verhardingen gecompenseerd moeten worden door middel van uitbreiding van de waterbergingscapaciteit.

Het beleid van Waterschap Rivierenland bij nieuwbouw is dat deze nieuwbouw wordt aangesloten op een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

In het kader van de Watertoets kan worden opgemerkt dat de gegevens zoals deze zijn vastgelegd in de toelichting van het bestemmingsplan "Centrum na 1^e herziening en 1^e wijziging" voldoende informatie biedt omtrent de waterhuishouding in het plangebied. Ten behoeve van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Alblasserwaard en Vijfheerenlanden (maart 2002). Bij nieuwbouw wordt er van uitgegaan dat, daar waar mogelijk, een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel wordt

aangelegd. Hierbij wordt, wellicht ten overvloede, opgemerkt dat in dit gebied nu nog alleen een gemengd rioolstelsel ligt, waarop zowel het vuil als het schoon water zijn aangesloten. Bij de bouw van de woningen wordt, mede op grond van de bepalingen in het Bouwbesluit, de binnenriolering gescheiden uitgevoerd. Bij de erfgrens worden de huisaansluitingen gekoppeld. Als bij een later uit te voeren reconstructie van de weg alsnog een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, kunnen de huisaansluitingen afzonderlijk aangesloten worden. De riolering heeft hiertoe voldoende capaciteit.

Het bouwplan brengt daarnaast een (verdere) verstoring in het waterhuishoudkundig systeem met zich mee. De nieuwbouw brengt immers een vergroting van het bebouwd en verhard oppervlak met zich mee, waardoor in beginsel compenserende maatregelen nodig zijn voor dit bouwplan. Hiertoe is een ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd van de Keur voor waterkeringen en wateren van het Waterschap Rivierenland voor het dempen en compenseren en de uitbreiding van het verhard oppervlak in/nabij B-watergangen ter plaatse van de Westeind en Schooldwarsstraat in verband met de onderhavige nieuwbouwplannen. In het kader van dit verzoek tot ontheffing van de Keur is door het Waterschap onder meer het navolgende overwogen:

- Binnen het plangebied is geen mogelijkheid om waterberging te realiseren.
- Het verlies aan waterberging als gevolg van de demping en de uitbreiding van het verhard oppervlak dienen te worden gecompenseerd door het Waterplan Papendrecht en dienen te worden uitgevoerd binnen hetzelfde peilgebied als waar de demping en lozing van het hemelwater zullen plaatsvinden.
- Het totaal aan waterberging van 190,78 m³ dient te worden gerealiseerd voor 31 december 2009.
- Tegen het verlenen van de gevraagde ontheffing bestaat geen bezwaar, mits de voorschriften die hieraan zijn verbonden worden nageleefd.

Bij besluit van 27 februari 2007 heeft het Waterschap de gevraagde ontheffing verleend. Er kan vanuit gegaan worden dat wateraspecten geen belemmering meer vormen voor het verlenen van vrijstelling nu het verloren gaan van waterberging op de bouwlocatie binnen afzienbare tijd gecompenseerd zal worden binnen het peilgebied.

Om verontreiniging door uitloging te voorkomen zal, voor zover mogelijk, bij de bouw gebruik worden gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

Het vorenstaande is in het kader van de verplichte Watertoets op 27 maart 2007 ter beoordeling aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap is bij bericht van 21 mei 2007 akkoord gegaan met het bovenstaande (waarbij de door het Waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt). Bij brief van 17 september 2010 heeft het waterschap ook een positief wateradvies afgegeven op het gewijzigde bouwplan.

6. Natuur en landschap

In het kader van natuur en landschap is het volgende wettelijke kader van belang:

- voor gebiedsbescherming: de Natuurbeschermingswet (Nbwet);
- voor soortbescherming: de Flora- en faunawet.

6.1. Natuurbeschermingswet

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lid staten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998, welke sinds 1 oktober 2005 in werking is getreden. Deze Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) houdt – in hoofdzaak – het volgende in.

De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingsdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden.

Met het oog op de instandhoudingsdoelstelling stellen Gedeputeerde Staten van de verschillende provincies voor de betrokken gebieden een beheersplan vast. In dit beheersplan wordt aangegeven welke instandhoudingsmaatregelen dienen te worden genomen. Een beheersplan geldt voor een periode van maximaal 6 jaren en kan worden verlengd. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of 'andere handelingen' te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van het gebied kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben. 'Verslechtering' treedt op wanneer de door de habitat ingenomen oppervlakte afneemt of wanneer er een dalende lijn optreedt met betrekking tot de specifieke betekenis van een gebied voor de instandhouding van de habitat of de daarmee 'geassocieerde typische soorten' op lange termijn. Van 'verstoring' is sprake wanneer uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de soort het gevaar loopt niet langer een levensvatbare component van de natuurlijke habitat te blijven. Van verslechtering of verstoring is in ieder geval sprake als het betrokken project of de betrokken handeling tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied kan leiden. Op dit moment valt het plangebied in zijn geheel niet binnen of in de nabijheid van de aangewezen (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijn)gebieden.

6.2. Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten.

6.3. Ontheffing

Bij besluit van 14 maart 2005 is door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten; het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de nathusius vleermuis in verband met de sloop van bestaande woningen. Locatiealternatieven zijn voor een herstructureringsproject niet aan de orde. Het project is probleemoplossend voor de woningbehoefte en de revitalisering van het centrumgebied, hetgeen in onderhavig geval als dwingende redenen van groot openbaar belang kan worden aangemerkt. Gelet op het vorenstaande is de gevraagde ontheffing, onder voorwaarden, verleend. Deze voorwaarden zien toe op het tijdig verjagen van de dieren en de periode waarin de sloop kan plaatsvinden. De ontheffing is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

7. Archeologie

In 1998 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit verdrag regelt onder meer dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Tevens is aan het gebied de aanduiding 'archeologische waarden' toegekend. Hierdoor is het uitvoeren van archeologisch onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Door Archeomedia Archeologisch adviesbureau is in mei 2003 voor de betreffende locatie de 'Aanvullende Archeologische Inventarisatie Westeind te Papendrecht' uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek is neergelegd in rapport A03-069-Z, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Samengevat kan het volgende worden geconcludeerd. Naar aanleiding van de resultaten van een Standaard Archeologische Inventarisatie en een Aanvullende Inventarisatie I, 1^e fase voor het Centrumplan, waarbij is gebleken dat de onderzoekslocatie aan het Westeind een gebied is met een hoge archeologische verwachting, is door Archeomedia een Aanvullende Archeologische Inventarisatie I, 2^e fase uitgevoerd op deze locatie. Het doel van dit onderzoek is een nadere vaststelling van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden. Op basis van het booronderzoek, dat heeft plaatsgevonden op 28 januari 2003, wordt geconcludeerd dat de hoge archeologische verwachting van de onderzoekslocatie niet bevestigd kan worden. Uit het booronderzoek blijkt dat de bovenste laag van de locatie uit klei en zand bestaat. Vanaf ca. 1,5 meter diep bevindt zich een veenlaag. Uit het booronderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor aanwezigheid van archeologische waarden.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor planaanpassingen van de voorgestane nieuwbouw. Aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, evenmin als het verlenen van vrijstelling ten behoeve van het bouwen op gronden met de aanduiding 'archeologische waarden' als eerder in paragraaf 3.2. omschreven.

8. Externe veiligheid

Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het doel van het BEVI is om individuele burgers en grote groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het BEVI legt veiligheidsafstanden vast tussen bedrijven die risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen verrichten en zogenoemde kwetsbare objecten (zoals huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels). Bedrijven met risicovolle activiteiten zijn bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

Het BEVI stelt een norm voor het plaatsgebonden risico die bedrijven voor hun omgeving mogen veroorzaken. Zo mogen er geen kwetsbare objecten worden gebouwd binnen de afstand waar de kans om te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen groter is dan 1 op de miljoen (10⁻⁶) per jaar. Daarnaast voorziet het BEVI in een oriënterende waarde voor het zogenaamde groepsrisico en een verantwoordingsplicht. Met het groepsrisico dient het bevoegd gezag een afweging te maken in het toestaan van activiteiten die ongelukken kunnen veroorzaken met gevolgen voor grote groepen mensen.

De gemeente Papendrecht wordt op het (internationale) wegennet aangesloten door ontsluitingen op de N3. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast is de Beneden Merwede een vaarweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gelet echter op de afstanden van deze routes tot het plangebied valt er vanuit dit oogpunt geen gevaar te verwachten. Ook is er ten aanzien van het plangebied geen sprake van een voor de omgeving gevaarlijke inrichting. Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid worden voor de voorgestane uitbreiding dan ook geen beperkingen verwacht.

9. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De locatie wordt in drie richtingen ontsloten. In noordelijke richting wordt de locatie via de Schooldwarsstraat, de Markt naar de P.C. Hooftlaan ontsloten. Vanaf daar zijn via de route Veerweg en Burgemeester Keijzerweg of via de route Jacob Catslaan, Jan Steenlaan en Burgemeester Keijzerweg autosnelweg A15 (Ridderkerk-Gorinchem) en de N3 (A15-A16) bereikbaar. In oostelijke richting is daarnaast ook een route via de Pontonniersweg beschikbaar en in westelijke richting via het Westeind. De route in westelijke richting zal naar verwachting echter beperkt worden gebruikt.

Op de P.C. Hooftlaan, Veerweg (ten noorden van het centrum) en de Pontonniersweg en verder geldt een 50 km/h-regime. De andere wegen rond het plangebied kennen een 30 km/h-regime (Westeind, Schooldwarsstraat, Markt, Kikkersteeg, Schooldwarsstraat, Schoolstraat en Noordersingel). Het plan omvat 32 woningen, 4 appartementen, een maisonnette en een winkelruimte van 285 m². De geprojecteerde woningen zullen elk 5 voertuigbewegingen per woning per etmaal genereren¹): een verkeersproductie van 185 mvt/etmaal. Voor de winkelvoorziening wordt aangenomen dat dit geen extra verkeer zal genereren gezien de ligging in/tegen het hoofdwinkelcentrum. Het verkeer zal zich, naar verwachting, als volgt afwickelen:

- 5% via het Westeind;
- 5% via de Pontonniersweg;
- 30% via de route Schooldwarsstraat-Markt-P.C. Hooftlaan-Jacob Catslaan-Jan Steenlaan-Burgemeester Keijzerweg;
- 60% via de route Schooldwarsstraat-Markt-P.C. Hooftlaan-Veerweg-Burgemeester Keijzerweg.

De wegen in de nabijheid van de locatie hebben voldoende capaciteit om de toename in de verkeersintensiteit als gevolg van de geprojecteerde woningen te kunnen verwerken.

Langzaam verkeer

Het fietsverkeer op het Westeind, de Schooldwarsstraat en de Kikkersteeg vindt gemengd met het autoverkeer plaats, conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. De locatie wordt goed ontsloten voor het langzaam verkeer. Er zijn diverse doorsteekjes tussen de omliggende bebouwing voor voetgangers.

Openbaar vervoer

Per openbaar vervoer wordt de locatie ontsloten door meerdere busverbindingen die halteren in en rond het centrum van Papendrecht. Er halteren regelmatig bussen die, eventueel na een overstap op het busstation aan de burgemeester Keijzerweg, in de richting van alle omliggende gemeenten voeren. De ontsluiting per openbaar vervoer is dan ook goed te noemen.

Parkeren

Er zullen 37 woningen worden gebouwd:

- 26 woningen voor starters (goedkope woningen),
- 4 appartementen en 1 maisonnette (middeldure woningen),
- 6 halfvrijstaande dijkwoningen (dure woningen).

Het ASVV 20042 noemt kencijfers voor parkeren. Voor woningen in het centrum van een sterk stedelijk gebied wordt aanbevolen van de volgende normen uit te gaan:

- goedkope woningen: 1,1 tot 1,2 parkeerplaats per woning;
- middeldure woningen: 1,2 tot 1,4 parkeerplaats per woning;
- dure woningen 1,3 tot 1,5 parkeerplaats per woning.

Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

- 26 goedkope woningen: 28,6 tot 31,2 parkeerplaatsen;

- 5 middeldure woningen: 6 tot 7 parkeerplaatsen;
- 6 dure woningen: 7,8 tot 9 parkeerplaatsen.

Totaal: 42,4 tot 47,2 parkeerplaatsen, waarvan 11 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte (0,3 pp per woning) beschikbaar dienen te zijn. Voor de nieuwe woningen worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd en 1 parkeerplaats in een garage met oprit. Hierbij is het de bedoeling dat op het privé parkeerterrein twee parkeerplaatsen verkocht c.q. beschikbaar worden gesteld aan de bewoners voor de dijkwoningen en appartementen en één parkeerplaats wordt toegewezen per starterswoning. Gesteld kan worden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Voor de winkelvoorziening van 260 m² (kencijfer ASVV 2004: 2,5 tot 3,5 parkeerplaats per 100 m² bvo) zijn 6,5 tot 9,1 parkeerplaatsen nodig. In het openbare gebied worden als gevolg van de ontwikkeling 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is voldoende om de parkeerbehoefte van de winkelvoorziening als het parkeren van bezoekers op te lossen.

Het gemeentebestuur heeft er in 2007 voor gekozen om in het centrumgebied van Papendrecht parkeerregulering toe te passen. De locatie in kwestie valt binnen het gebied waar de parkeerregulering is ingesteld. Sinds eind 2007 is een zogenaamde parkeerschijfzone c.q. 'blauwe zone' ingesteld van maximaal 1 uur. Bewoners en belanghebbenden kunnen conform de huidige parkeerregulering in aanmerking komen voor een parkeerontheffing. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschikbaarheid van een parkeerplaats op eigen terrein.

Het beleid inzake parkeerregulering wordt niet op een onaanvaardbare manier doorkruist door deze ontwikkeling.

10. Overige aspecten

10.1 Kabels en leidingen

In het plangebied en de directe omgeving komen geen planologisch relevante leidingen voor.

10.2 Privaatrechtelijke aspecten

De gronden waarop de gewenste ontwikkeling is gesitueerd zijn in eigendom bij de gemeente en zullen worden overgedragen aan de aanvrager.

11. Uitvoerbaarheid

Onderstaand wordt inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van het projectbesluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

11.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge het inspraakprocedurebesluit is het voorontwerp-projectbesluit gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar inspraakreactie schriftelijk of mondeling naar voren kan brengen. Er zijn geen inspraakreactie ingediend.

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 5.1.1. Bro is het voorontwerp projectbesluit voorgelegd aan betrokken instanties, waaronder provincie Zuid-Holland, VROM inspectie en Waterschap. In totaal zijn acht reacties ontvangen. De meeste instanties geven aan geen opmerkingen te hebben, alleen van de VROM inspectie en de Kamer van Koophandel zijn inhoudelijke reacties ontvangen. In de nota inspraak en vooroverleg, welke als bijlage bij het projectbesluit is gevoegd, zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien. De reactie van de VROM inspectie heeft geleid tot een aanvulling in hoofdstuk 4.1 Geluid van de Ruimtelijke Onderbouwing. In dat hoofdstuk is een beschrijving toegevoegd van het actieplan Richtlijn Omgevingslawaaï. De reactie van de Kamer van Koophandel heeft niet geleid tot aanpassingen.

Het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning zijn vanaf 16 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

11.2 Economische uitvoerbaarheid

De gronden van de locatie Westeind-Schooldwarsstraat zijn in eigendom van de gemeente Papendrecht. In de grondexploitatie centrum, deelgebied Schooldwarsstraat, is voor onderhavige ontwikkeling een positief exploitatieresultaat voorzien. Het kostenverhaal wordt door middel van de gronduitgifte zeker gesteld. Er wordt daarom ook geen exploitatieplan zoals bedoeld in de Wet Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

