



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'Papendrecht, Westeind 45'



NL.IMRO.590.pb03Westeind4345-2030

Status: Vastgesteld
Versie: 2.0

Langerak, 09-11-2016

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën.....	5
2.2.3 Huidig gebruik.....	6
2.2.4 Ontsluiting van het plangebied	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro	7
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	8
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	10
3.3 Regionaal Beleid.....	11
3.3.1 Regionale ‘Woonvisie ‘Spetterend wonen in de Drechtsteden 2015’	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Structuurvisie Papendrecht 2020, een venster naar de toekomst	12
3.4.2 Dijkvisie Papendrecht	12
3.4.3 Vastgesteld beheersverordening “Centrumgebied”	13
3.5 Conclusie	14
4 PLANBESCHRIJVING	15
4.1 Plan.....	15
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	16
4.3 Ontsluiting en Parkeren	16
4.4 Waterhuishouding.....	18
4.5 Motivering medewerking.....	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING.....	19
5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaaï)	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering (industrielawaaï)	21
5.3 Bodem	24
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	28
5.5 Watertoets	32
5.6 Flora en fauna.....	35
5.7 Luchtkwaliteit	38

5.8 Externe veiligheid	40
5.9 Planschade	44
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.1 Exploitatie	46
7 INSPIRAAK & ZIENSWIJZEN	46
7.1 Inspiraak & zienswijzen	46

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/658 v4	12-04-2016
2	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen Waalwijk	BM/1956-13	Mei 2013
3	Reactie beoordeling bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen Waalwijk	BM/1956-13	01-03-2016
4	Archeologisch bureauonderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 3339	21-03-2016
5	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20151012-9-11714	12-10-2015
6	Vleermuis- en broedvogelonderzoek	ATKB adviesbureau	20130286/brf01	18-06-2013
7	Externe veiligheid	Adcim B.V.	20130033-D-DIV-001	12-10-2015
8	Planschaderisicoanalyse	Oranjewoud B.V.	259356	21-03-2013
9	Planschaderisicoanalyse actualisatie	Antea Group	259356	20-05-2015
10	KLIC-melding	Kadaster	15G164008	24-04-2015
11	Inspraakreactie bestemmingsplan 'Slobbengors'	2013/3611	2013/3611	29-07-2013

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De bedrijfsbebouwing op de locatie Westeind 45 te Papendrecht staat sinds het vertrek van het toenmalige bedrijf al geruime tijd leeg. De eigenaar van de leegstaande bedrijfsbebouwing is voornemens de bestaande opstallen te slopen om ruimte te creëren voor nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. De twee vrijstaande woningen zijn een versterking van het historische karakter van het dijklint.

De bestaande bedrijfsbebouwing heeft al jaren geen actieve functie meer. De afgelopen jaren is het pand tijdelijk in gebruik genomen door krakers. Vanwege de slechte staat van onderhoud en de ongunstige ligging (in het kader van geluidshinder tot omliggende woningen) is de bedrijfsbebouwing niet meer bedrijfsmatig te gebruiken. Door de realisatie van het nieuwe winkelcentrum de Meent is ook de vraag naar winkelruimte aan het Westeind afgenomen. De bedrijfsbebouwing gebruiken als winkelvoorziening is daarmee geen optie. Door deze ontwikkelingen, en om verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen, heeft de eigenaar besloten over te gaan tot sloop en herontwikkeling van de locatie tot woningbouw (passende nieuwe bestemming in relatie tot de directe omgeving).

Het conceptbouwplan is door middel van een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Papendrecht. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het concept bouwplan is uitgewerkt naar een definitief bouwplan. Om het definitieve bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken kan op grond van ex art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd de omgevingsvergunningaanvraag te motiveren door een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen langs het Westeind. Het plangebied is kadastraal bekend: gemeente Papendrecht, sectie A, nummer 6766. De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het Westeind. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de wetering met daar aangrenzend het bedrijfsterrein met Fokker Aerostructures. De begrenzing aan de westzijde is het woonperceel Westeind 47 en aan de oostzijde de bedrijfspercelen Westeind 37b, 39a en 39b.



Afbeelding 1: Kadastrale tekening plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is de beheerverordening “Centrumgebied” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Papendrecht is vastgesteld op 25 april 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

De maatvoering:

- Maximale goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen, past niet binnen de regels van de vigerende beheersverordening dat geheel geen woningen toestaat.

De gemeente Papendrecht heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het bouwplan door middel van een procedure ex art. 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het bouwplan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De gemeente Papendrecht ligt in het noordelijke deel van de Alblasserwaard en maakt deel uit van de regio Drechtsteden. Het plangebied wordt gevormd door het kadastrale perceel Papendrecht, sectie A, nummer 6766. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1045 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Papendrecht is ontstaan als een typisch dijkdorp aan de Merwede, waarschijnlijk rond het jaar 1000. Papendrecht wordt voor het eerst officieel genoemd in een document uit 1105. Na 1277, toen een dijk werd aangelegd rondom de waard, ontstond een echt dorp. Tot 1816 was Papendrecht een heerlijkheid en in het bezit van adellijke families. Pas daarna kreeg het dorp een eigen gemeentebestuur. Behalve Papendrecht zijn binnen de gemeente geen andere kernen gelegen. Aan het dorpse karakter van Papendrecht kwam in de tweede helft van de 20e eeuw ruimtelijk gezien een einde, toen begonnen werd met de aanleg van grootschalige nieuwbouwwijken. Hierbij hoorde ook de realisatie van een duidelijk centrumgebied, met voldoende ruimte voor voorzieningen voor het snel groeiende inwonertal. Na verloop van tijd raakte het centrum echter verouderd, waarna in de afgelopen jaren een aanzienlijke revitalisering heeft plaatsgevonden. In 2007 is het geheel vernieuwde winkelcentrum 'De Meent' geopend nadat het oude is gesloopt. Het nieuwe winkelcentrum heeft een winkeloppervlak van circa 20.000 m², beschikt over twee parkeergarages en heeft een regionale functie. Ook het omliggende gebied is de afgelopen jaren grondig aangepakt. Zo zijn er zijn nieuwe woningen, horeca en winkels gebouwd. Het plangebied ligt net buiten het centrumgebied en komt daarmee nog in aanmerking om grondig aangepakt te worden.

2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën

De bestaande ruimtelijke structuur van Papendrecht wordt enerzijds gekenmerkt door de oorspronkelijke (historische) lintbebouwing aan de wegen Westeind, Oude Veer en Bosch. Anderzijds bepalen de Veerpromenade en de Veerweg met de daaraan gekoppelde naoorlogse, overwegend rationeel verkavelde gebieden de ruimtelijke hoofdstructuur voor een groot gedeelte. Tegenover de kleinschaligheid van de lintbebouwing staat de in ruimtelijke opzicht veel massievere bebouwing ter hoogte van de Markt. Het nieuwe winkelcentrum De Meent vormt samen met de andere hoogbouw rondom de Markt het duidelijke hart van Papendrecht. De bebouwing (winkels met daarboven appartementen) is hier 20 tot 30 meter hoog. Ook de oude flats gelegen tussen de Veerweg en de Constantijn Huygenslaan zijn bijna 30 meter hoog. In de schil rondom de hoge bebouwing in het centrum liggen gebieden met een overwegend woonkarakter. Het betreft veelal rijwoningen of geschakelde woningen gelegen aan (rustige) woonstraten. In de uiterste noordpunt van het centrum van Papendrecht zijn enkele bedrijfshallen en kantoren aanwezig. Het centrumgebied is logischerwijs een deel van Papendrecht waar verschillende functies door elkaar heen voorkomen. Vooral aan het Westeind en in mindere mate aan de overige wegen van het historische dijklint is dit goed zichtbaar. Hier liggen afwisselend woningen, winkels, bedrijven en andere functies zoals horecagelegenheden.

2.2.3 Huidig gebruik

De bestaande bedrijfsbebouwing heeft al jaren geen actieve functie meer. De afgelopen jaren is het pand tijdelijk in gebruik genomen door krakers. Vanwege de slechte staat van onderhoud en de ongunstige ligging (in het kader van geluidshinder tot omliggende woningen) is het pand niet meer bedrijfsmatig te gebruiken. Tevens is het grote bedrijfspand niet passend binnen het historische karakter van het dijklint. Middels de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De geplande vrijstaande woningen zorgen ervoor dat het historische dijklint wordt versterkt. De sloop van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen betreft een passende ontwikkeling in relatie tot de directe omgeving.

2.2.4 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een gebruikelijke in- en uitrit op het Westeind. Via het Westeind kan men het plangebied met de auto verlaten en zo het dorp verlaten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. De voorgenomen herontwikkeling in het plangebied Westeind 45 te Papendrecht is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Barro

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van ruimtelijke plannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Het onderhavige bouwplan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toe te passen. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit 3 treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3). In hoofdstuk 3.2.1 wordt het plan getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van een historisch waardevol dijklint. Het dijklint maakt onderdeel uit van de kwaliteitskaart van de VRM. Het dijklint is bepalend voor de identiteit van het gebied (belevingswaarde). Het VRM stelt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn wanneer de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Het onderhavige plan zorgt voor een afname van de verharding en daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels de sloop van het bedrijfspand en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen wordt het historische dijklint versterkt en worden doorzichten gecreëerd.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de

vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

In het provinciaal beleid staat de regionale woonvisie centraal. Gemeenten gebruiken de regionale woonvisie voor de verantwoording van nut en noodzaak van een ruimtelijk plan waarin woningbouw is opgenomen. Zolang een gemeente niet beschikt over een regionale woonvisie die voldoet aan de vereisten uit de PSV en daarom ook niet over een door de provincie aanvaard beoordelingskader moet een gemeente aantonen dat een ruimtelijk plan met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen:

1. Voorziet in een aantoonbare behoefte;
2. Is gebaseerd op een regionale visie op het programma of ten minste regionaal is afgestemd;
3. Rekening houdt met de voorkeursvolgorde van eerst herstructurering en daarna aansluitend aan bestaande bebouwing.

Voor het plangebied komt het erop neer dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaatsvinden binnen bestaand stads- of dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand dorpsgebied van Papendrecht. De bestaande bedrijfsbebouwing is al geruime tijd buiten gebruik en door de slechte staat van onderhoud en de ligging is het niet meer bedrijfsmatig te gebruiken. Om verdere verpaupering van het pand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te voorkomen, is een nieuwe invulling van het plangebied noodzakelijk. De sloop van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen betekent een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Zoals reeds onder punt 3 'Versterken ruimtelijke kwaliteit' staat beschreven zorgt de nieuwbouw van de vrijstaande woningen voor de versterking van het historisch waardevolle dijklint. Het dijklint draagt in grote mate bij aan de belevingswaarde van het gebied. De verdere verpaupering (logisch gevolg gezien het pand niet meer bedrijfsmatig kan worden gebruikt) zal de belevingswaarde van het gebied aantasten. Vanwege de slechte bouwkundige staat van het bedrijfspand is het tevens niet mogelijk om het bedrijfspand te transformeren naar woningen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de provinciale structuurvisie. Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toe te passen. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie treden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

1. In relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is de regionale 'Woonvisie 'Spetterend wonen in Drechtsteden 2010-2020' opgesteld. Hierin is het verbeteren van de woonkwaliteit, hogere kwaliteit van de woningen in de Drechtsteden, als centrale doelstelling geformuleerd. Deze doelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelen, waaronder het realiseren van een beter aanbod voor huishoudens met hogere inkomens. Het onderhavige bouwplan, de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen, voorziet in deze behoefte en sluit daarmee aan bij regionale woningbehoefte.
2. De twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand dorpsgebied en de locatie voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde.
3. De dorpskern Papendrecht is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige bouwplan voldoet hiermee aan de gestelde eisen in de provinciale structuurvisie en het toetsingskader 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van in dit geval een ruimtelijke onderbouwing. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen. Het onderhavige bouwplan betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen de kern van Papendrecht ten behoeve van woningbouw en is daarmee passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale 'Woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden 2015'

De Drechtsteden functioneren in steeds grotere mate als één stedelijk gebied en dus ook als één woningmarkt. Om goed te kunnen inspelen op ontwikkelingen en bedreigingen in die woningmarkt moeten de programma's in de deelnemende gemeenten goed op elkaar zijn afgestemd. De regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden' is vastgesteld in 2009. In de afgelopen vijf jaar is er veel veranderd, waardoor de regionale woonvisie is geactualiseerd. De inhoud van de regionale woonvisie blijft ongewijzigd, maar de weg daar naartoe moet aangepast worden: een andere uitwerking en meer nadruk op de samenwerking met andere partijen (zeggenschap, keuzevrijheid en duurzaamheid komen overlappen verschillende beleidsterreinen). De inhoudelijke centrale ambitie van de regionale woonvisie is 'een regio met meer kwaliteit'. Dit wordt uiteen gezet in drie elementen:

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Zeggenschap en keuzevrijheid;
- Duurzame regio.

Deze ambities zijn vervolgens uitgewerkt in negen doelstellingen:

- Beter aanbod voor hogere inkomens;
- Betere kwaliteit in de sociale sector en betere spreiding;
- Meer levensloopbestendige woningen en keuzevrijheid;
- Beter aanbod voor specifieke doelgroepen;
- Betere toekomstwaarde, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaamheid.
- Beter aanbod hoogwaardige stedelijke woonmilieus;
- Beter aanbod groene en blauwe woonmilieus;
- Herstructurering verouderde wijken;
- Versterken kwaliteit bestaande wijken.

De nieuwe regionale woonvisie vormt de context voor de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, die tegemoet komen aan de behoeften van de regio en die van de afzonderlijke gemeenten en biedt gemeenten ruimte voor eigen invulling. De regionale woonvisie geeft aan dat er nog altijd sprake is van een grote woningbehoefte om te voorzien in de demografische groei van de bevolking. Deze woonvraag is meerledig en met name gericht op realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid voor bevolkingsgroepen en individuele bewoners. Het onderhavige bouwplan bestaat uit de sloop van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Hiermee sluit het plan aan bij de regionale behoefte naar een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod voor hogere inkomens. De geplande vrijstaande woningen betreffen woningen in het hogere prijssegment. De woningen zijn echter formeel nog niet opgenomen in het geactualiseerde woningbouwprogramma 2015-2016.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Papendrecht 2020, een venster naar de toekomst

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

Ten aanzien van het centrum stuurt de gemeente Papendrecht aan op versterking van het dijklint. Nieuwe niet-wijkgebonden voorzieningen zullen waar mogelijk in het centrum worden gerealiseerd. Langs de centrale as jachthaven- Veerweg zal de het toeristisch recreatief profiel van de gemeente worden versterkt door in de centrale as jachthaven - Veerweg de ontwikkeling van cultuur, horeca en leisure te bevorderen. Het historische karakter van het dijklint dient te worden behouden en zo mogelijk worden versterkt. De nieuwbouw van de vrijstaande woningen zorgt voor de versterking van het historisch waardevolle dijklint. Het dijklint draagt in grote mate bij aan de belevingswaarde van het gebied. De verdere verpaupering (logisch gevolg gezien het pand niet meer bedrijfsmatig kan worden gebruikt) zal de belevingswaarde van het gebied aantasten. Vanwege de slechte bouwkundige staat van het bedrijfspand is het niet mogelijk om het bedrijfspand te transformeren naar woningen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan een passende ontwikkeling is welke het historische karakter van het dijklint versterkt. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.4.2.

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

3.4.2 Dijkvisie Papendrecht

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad van Papendrecht de 'Dijkvisie Papendrecht' vastgesteld. Vanuit de historie van Papendrecht is de dijk nauw vervlochten met het landschap. Het dijklint is de oorsprong van Papendrecht. Het dijklint Papendrecht heeft een uniek karakter welke bestaat uit een aantal lagen:

- Het dijklint ligt op een unieke locatie van Papendrecht: langs de rivier;
- De dijk is uniek door het dijkprofiel en de individuele oplossingen die bewoners en ondernemers hebben bedacht voor het opnemen van het hoogteverschil in woning, erf of bedrijf. De rest van Papendrecht is grotendeels gebouwd op opgehoogd weiland;
- De dijk is uniek door de geleidelijk ontwikkeling van de bebouwing in tegenstelling tot de rest van Papendrecht;
- De dijk is uniek door functiemenging. De ligging van de dijk tussen rivier en achterland bood mogelijkheden voor werven, boerderijen en woningen. Dit is een tegenstelling met de rest van Papendrecht waar wonen en werken veel meer gescheiden is.

Vanaf de Tweede Wereldoorlog tot heden is Papendrecht snel gegroeid door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot het opstellen van de 'Dijkvisie Papendrecht' om het unieke karakter te behouden dan wel te versterken.

De 'Dijkvisie Papendrecht' gaat uit van een kralenketting, waarbij de draad kan worden gezien als de openbare ruimte en de kralen als de dijkhuisen. Samen vormen ze het unieke dijklint van de gemeente Papendrecht. Het uitgangspunt voor de openbare ruimte van het dijklint is vooral het versterken van de herkenbaarheid als dijk en doorgaand lint en het versterken van de verblijfskwaliteit van de dijk. Bij verbouw en nieuwbouw op het dijklint dient rekening te worden gehouden met 10 karakteristieken:

- Het dijkhuis reageert op het hoogteverschil;
- De gevel is verticaal ingedeeld;
- Het dijkprofiel is altijd herkenbaar;
- Ieder pand is anders;
- Tussen de bebouwing zijn doorkijkjes;
- De voorgevelrooilijnen verspringen;
- Bebouwing aan de dijk is kleinschalig;
- Aan de dijk wordt gewoond en gewerkt;
- (Groen) erfinrichting draagt bij aan een landschappelijk dijklint;
- Stoeppen en stegen zijn de basis voor uitbreidingen.

Het onderhavige plan betreft de sloop van een verpauperd bedrijfspand en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Het bedrijfspand is in eerste instantie niet ongewenst in het dijklint van Papendrecht. Vanwege de slechte staat van onderhoud en de ongunstige ligging (in het kader van geluidshinder tot omliggende woningen) is de bedrijfsbebouwing echter niet meer bedrijfsmatig te hergebruiken. Om verdere verpaupering en daarmee aantasting van de herkenbaarheid van het dijkprofiel te voorkomen is gezocht naar een passende nieuwe invulling. Het bebouwingslint bestaat voornamelijk uit vrijstaande bebouwing. Om hierbij aan te sluiten is gekozen voor het realiseren van twee vrijstaande woningen. Op basis hiervan wordt het historische dijklint versterkt. Een groot bedrijfspand wordt vervangen door twee kleinere vrijstaande woningen (afname verharding). Tussen de vrijstaande woningen bevinden zich doorkijkjes. Bij de situering en het ontwerp van de vrijstaande woningen wordt rekening gehouden met de overige bebouwingskarakteristieken in het dijklint.

3.4.3 Vastgesteld beheersverordening "Centrumgebied"

Op het plangebied is de beheerverordening "Centrumgebied" van toepassing, dat door de gemeenteraad van Papendrecht is vastgesteld op 25 april 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de bestemming:

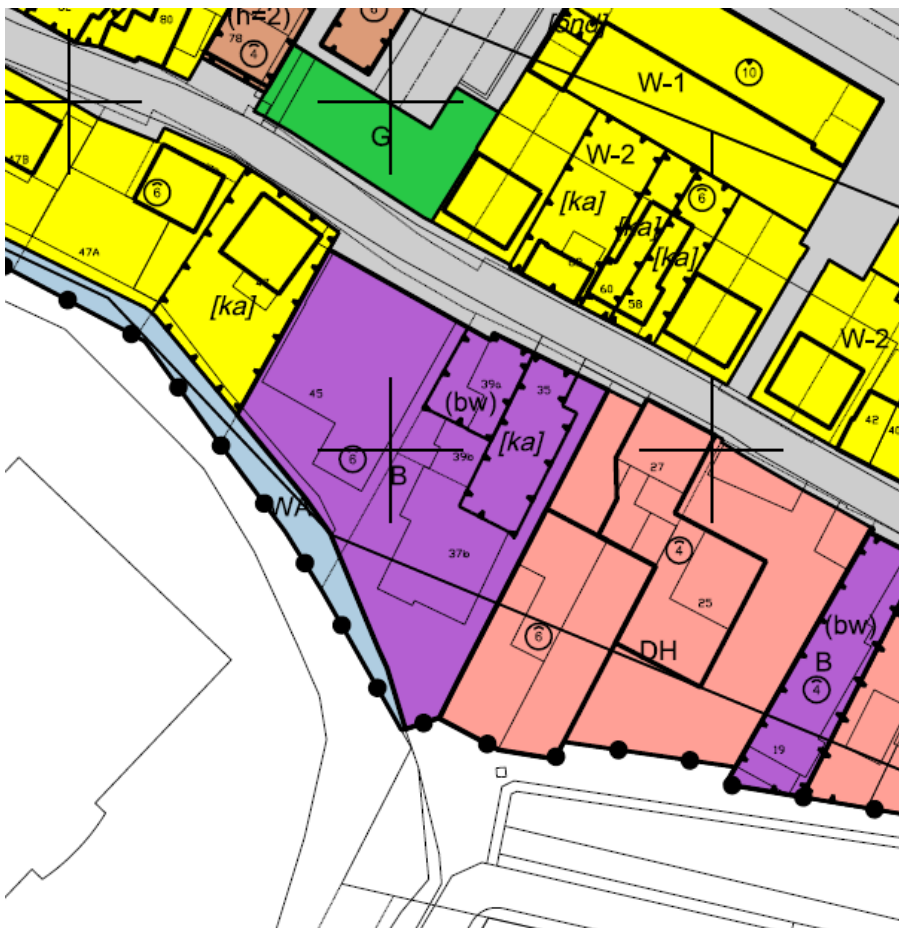
- Bedrijf;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie;

De maatvoering:

- Maximale goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bouwplan gaat uit van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Het onderhavige plan is strijdig met de regels van de vigerende beheersverordening. De beheersverordening staat binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' geen (burger)woningen toe. De gemeente Papendrecht heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het definitieve bouwplan door middel van een uitgebreide voorbereidingsprocedure (Wabo).

3.5 Conclusie

- Er is sprake van strijdigheid met de vigerende beheersverordening 'Centrumgebied';
- Door de sloop van de bedrijfsbebouwing, welke door de slecht onderhouden staat en de ligging niet meer bedrijfsmatig is te gebruiken, en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving voorkomen;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

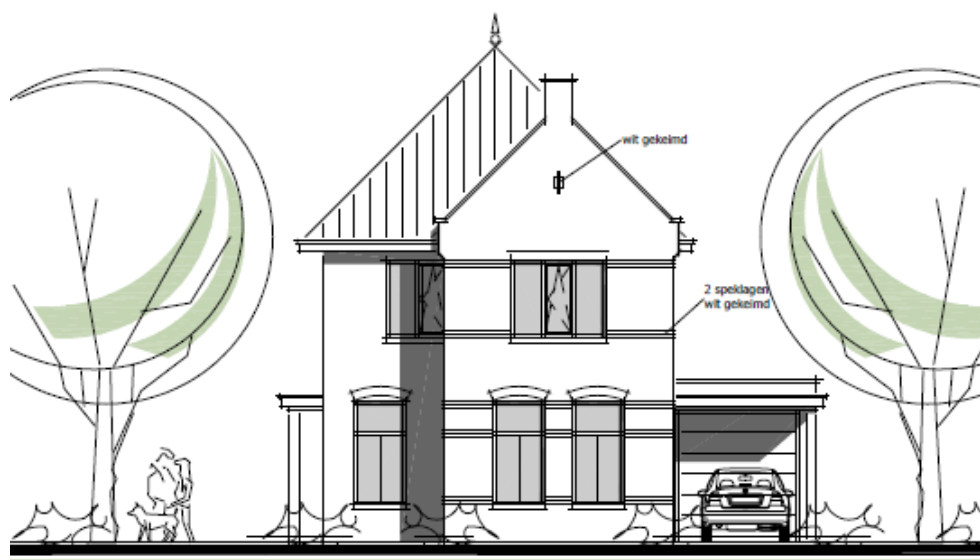
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De eigenaar van het bedrijfsgebouw Westeind 45 is voornemens de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren. Na de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt het kavel gesplitst in twee bouw kavels, Westeind 43 en 45.



Afbeelding 3: Voorgevelimpressie Westeind 43



Afbeelding 4: Voorgevelimpressie Westeind 45

De geplande vrijstaande woningen hebben ieder een eigen karakter en passen daarmee goed in het bestaande bebouwingslint, wat een gevarieerde invulling kent. De bouw- en goothoogte van de geplande woningen bedragen circa 10 en 6 meter.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

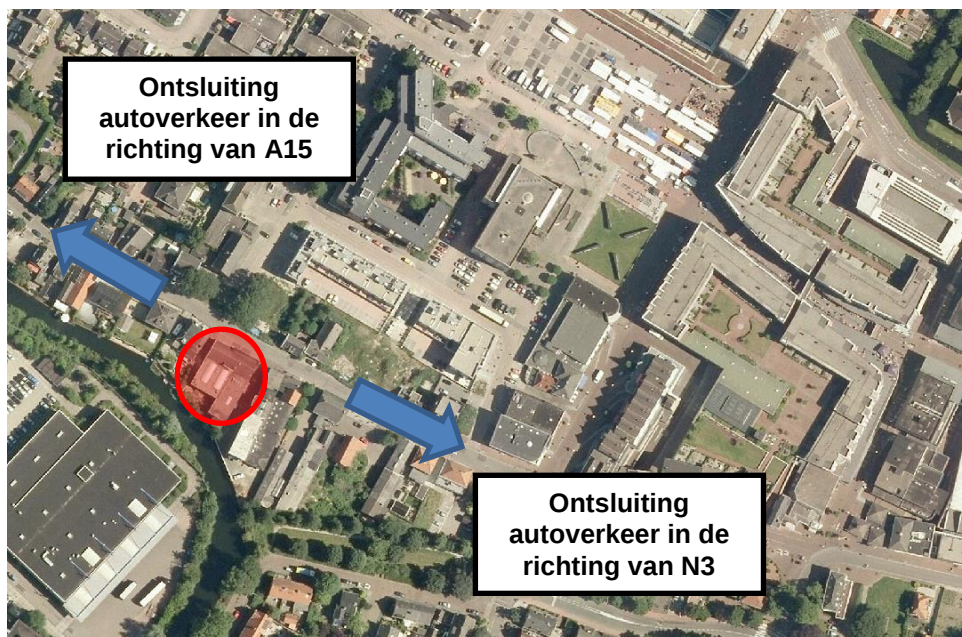
Het plangebied is gelegen aan het historische dijklint van Papendrecht. Dit dijklint is vanuit cultuurhistorisch opzicht een belangrijk ruimtelijke element. De bebouwing langs het dijklint heeft zich vanuit de geschiedenis ontwikkeld en wordt gekarakteriseerd door een combinatie van verschillende functies. De bedrijvigheid aan het water en aan de binnenzijde van het dijklint boerderijen, wonen en winkels. Door de geleidelijke ontwikkeling van het dijklint is er een gevarieerd beeld ontstaan van verschillende massa's, bouwhoogtes, positioneringen en kaprichtingen. Toch zijn enkele vaste kernmerken af te leiden ten aanzien van de woningen aan het dijklint:

- Woningen volgen de rooilijn en staan op verschillende afstanden hiervan;
- Woningen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- Een of twee lagen meer een eenduidige kap;
- Voornamelijk zadeldaken, haaks of parallel aan de dijk;
- Variërende hellingshoeken;
- Vrijstaand of aan elkaar gebouwd;
- Doorzichten naar het achterland;
- Entree van de woning aan de zijde van de dijk;
- Ondergeschikte bijgebouwen, eenvoudig van vorm en achter de woning gelegen;

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad van Papendrecht de 'Dijkvisie Papendrecht' vastgesteld ter bescherming dan wel versterking van het unieke historische dijklint van Papendrecht. Hierin is een leidraad opgenomen voor de verbouw en/of nieuwbouw van bebouwing in het dijklint. De 'Dijkvisie Papendrecht' staat beschreven in paragraaf 3.4.2. In het onderhavige plan wordt aangesloten bij de karakteristieken van de bebouwing in het dijklint en de omgeving.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

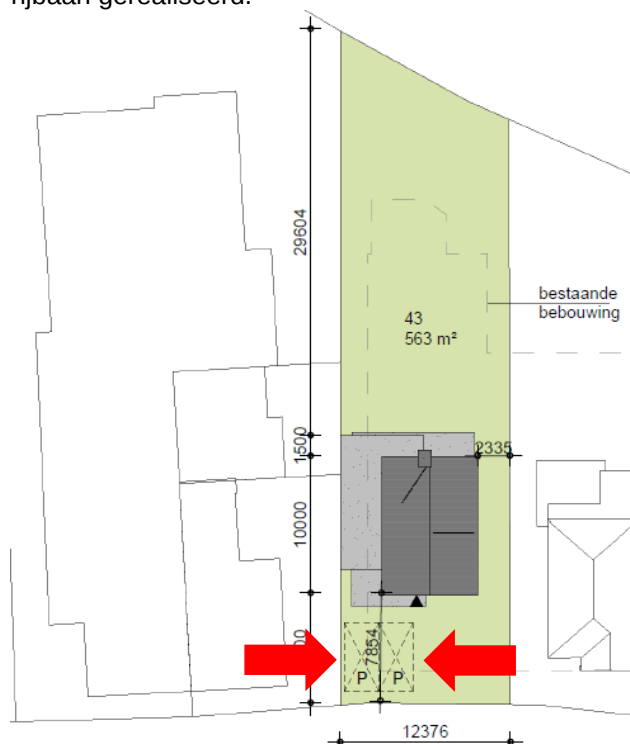
De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op het Westeind. Via het Westeind kan men het plangebied met de auto verlaten en zo het dorp verlaten. De beide percelen zijn ontsloten via een enkele uitritconstructie op het Westeind. Het Westeind is ter plaatse van het plangebied ingericht als 30-kilometerzone.



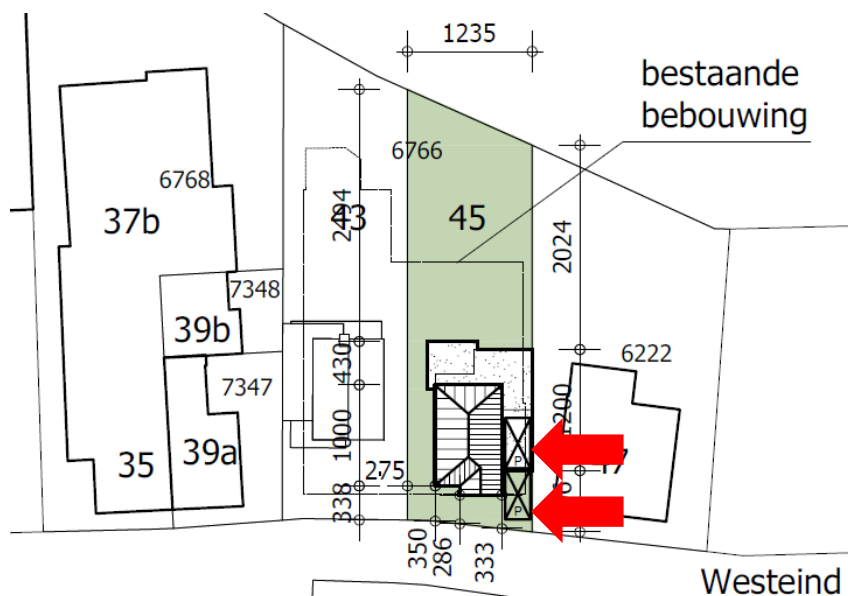
Afbeelding 5: Ontsluiting plangebied

Het onderhavige bouwplan gaat uit van de realisatie van twee vrijstaande woningen. De CROW-publicatie 317 stelt voor het woontype 'koop, vrijstaand' liggend in het centrum in een sterk stedelijk gebied, een parkeernorm van minimaal 1,2 tot maximaal 2,0 parkeerplaats per woning. Gemiddeld betekent dit een (1,2 + 2,0) een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning, afgerond 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm wordt opgelost op eigen terrein. Op beide bouwkvavels is voorzien in de parkeergelegenheid voor 2 auto's (afbeelding 6 en 7).

In verband met de grillige kadastrale grenzen van de percelen Westeinde 43 en 45 wordt extra aandacht besteed aan de exacte locatie van de parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerplaatsen buiten de kadastrale grenzen en daarmee het eigen terrein komen te liggen (indien de parkeerplaatsen buiten de kadastrale grenzen worden gerealiseerd, betreffen het openbare parkeerplaatsen en geldt een parkeerschijfzone). De parkeerplaatsen worden zover mogelijk van de rijbaan gerealiseerd.



Afbeelding 6: Perceel Westeind 43 met ingetekende parkeerplaatsen



Afbeelding 7: Perceel Westeind 45 met ingetekende parkeerplaatsen

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen net buiten het centrumgebied van Papendrecht. Het plangebied is aan de achterzijde begrensd door oppervlaktewater. Hemel- en terreinwater zal gescheiden moeten worden afgevoerd.

4.5 Motivering medewerking

- Het onderhavige bouwplan is passend in de directe omgeving van het plangebied (afwisselend burgerwoningen/bedrijvigheid).
- In het kader van bedrijfs- en milieuhinder is de vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie niet wenselijk.
- De herontwikkeling van het plangebied, de sanering van de leegstaande bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen, zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en de uitstraling van het perceel langs de dijk. Met de sloop van het vervallen bedrijfspand wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving voorkomen. Het huidige pand aan het Westeind 45 is in eerste instantie qua karakter passend binnen het dijklint. Vanwege de slechte staat van onderhoud en de ongunstige ligging (in het kader van geluidshinder tot omliggende woningen) is de bedrijfsbebouwing echter niet meer bedrijfsmatig te hergebruiken. Vanwege de slechte bouwkundige staat van het bedrijfspand is het tevens niet mogelijk om het bedrijfspand te transformeren naar woningen.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (Wegverkeerslawaai)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB. De geplande woningen gelegen binnen de invloedssfeer van:

- Het Westeind (30 km/h);
- De Schooldwarsstraat (30 km/h);

De Eilandstraat, Havenstraat en Julianastraat (30 km/h wegen) zijn gezien de relatief grote afstand (respectievelijk ca. 140 meter, 175 meter en 80 meter) en de afschermende werking van de tussenliggende bebouwing als akoestisch niet-relevant beschouwd en daarom buiten beschouwing gelaten. De geplande woningen zijn in het kader van railverkeerslawaai gesitueerd op meer dan 2 kilometer afstand van de dichtst bij gelegen spoorlijn en daarmee niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn (maximaal 1200 meter).

Onderzoek

Het onderhavige bouwplan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in opdracht van Adcim bv door Voortman Ingenieurs B.V. een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt:

'Wegverkeerslawaai

- *De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het Westeind en de Schooldwarsstraat (30 km/h wegen) op de woning Westeind 43 en Westeind 45 maximaal respectievelijk 47 en 49 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt;*
- *Deze wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Een hogere waarde hoeft derhalve niet te worden aangevraagd;*
- *Conform het gemeentelijk beleid dient bij een geluidbelasting LCUM* tot 53 dB naar een geluidluwe gevel of buitenruimte te worden gestreefd. Uit de berekeningen blijkt dat de woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte hebben en aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.*

Conform het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel van de woning Westeind 45 ten hoogste 21 dB(A) te bedragen. In een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zullen de benodigde gevelmaatregelen bepaald moeten worden teneinde het vereiste binnenniveau in de woning te garanderen. Gelet op de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde worden geen relevante aanvullende geluidwerende voorzieningen verwacht.'

Conclusie

In het akoestisch rapport wordt ingegaan op de noodzakelijke geluidwering van 21 dB(A). Voortman Ingenieurs heeft berekend dat de geluidsbelasting aan de voorgevel van de dichtst op de weg gelegen woning (Westeind 45) 54 dB(A) bedraagt zonder aftrek art. 110g Wgh (betreffende gevelmaatregelen). De resultaten zijn in een resultatentabel verwerkt welke is toegevoegd in de bijlage van het akoestisch rapport. Volgens het bouwbesluit moet de binnenwaarde in woonvertrekken voldoen aan de 33 dB(A) indien er sprake is van wegverkeerslawaaï. De geluidswerende maatregelen dienen dus de geluidsbelasting met 21 dB(A) te verlagen ($54 \text{ dB(A)} - 33 \text{ dB(A)} = 21 \text{ dB(A)}$). Dit aspect is echter pas aan orde in de fase van het aanvragen van de omgevingsvergunning 'bouwen'. Bij de aanvraag dient aangetoond te worden dat de geluidswering van de gevels afdoende is om te voldoen aan het gestelde in het bouwbesluit (Dit betreft een aandachtspunt van de gemeente Papendrecht bij het afgeven van de omgevingsvergunning 'bouwen').

Op basis van het akoestisch rapport kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan geen belemmeringen ondervindt wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.2 Bedrijven en milieuzonering (industrielawaai)

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de perceelgrens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De algemene richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen, een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en een 'gemengd gebied'. De algemene richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' mogen één afstandstrap worden verlaagd.

Voor de toetsing van plannen voor woningbouw nabij bedrijven wordt in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) het volgende stappenplan gehanteerd:

1. Bepaal met behulp van de algemene richtafstandentabel de relevante bedrijventerreinen en bedrijfspercelen in de omgeving van de locatie;
2. Bepaal op basis van het bestemmingsplan de toelaatbare milieucategorieën van deze bedrijven;
3. Indien de milieuzones de gewenste woningbouwlocatie overlappen:
 - a. Pas de woningbouwplannen aan; of
 - b. Ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn.
4. Indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten van de gevestigde bedrijven strijdig zijn met de gewenste woningbouw:
 - a. Pas de woningbouwplannen aan; of
 - b. Doe desgewenst een vervolgonderzoek naar werkelijke milieubelasting van de bedrijven.

Onderzoek

Het onderhavige bouwplan betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Het plangebied is niet gelegen binnen een (gezoneerd) industrieterrein. Het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bouwplan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis van het VNG-Handboek wordt aangetoond dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn in het kader van bedrijven- en milieuzonering de volgende relevante bedrijven en/of bedrijfslocaties gelegen:

Tabel 1: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven				
Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Westeind 27	Fietsenwinkel met werkplaats	Cat. 1 10 meter (Geluid)	0 meter	25 meter
Westeind 31	Interieurbedrijf	Cat. 2 30 meter (Geluid)	10 meter	20 meter
Westeind 41	Bedrijfs-verzamel-gebouw (Tattooshop, opnamestudio)	Cat. 2 30 meter (Geluid)	10 meter	12 meter
Westeind 37	Autobedrijf	Cat. 2 30 meter (Geluid)	10 meter	15 meter
Westeind 39	Leegstaand bedrijfspand	Cat. 2 Planologisch toegestaan 30 meter	10 meter	0 meter
Industrieweg 4	Vliegtuigbouw en reparatie-bedrijven: zonder proefdraaien motoren Emailleren	Cat. 4.1 100 meter (Geluid) Cat. 3.2 50 meter (Geluid/Geur) 30 meter (Stof/Gevaar)	50 meter	15 meter

Uit de toetsing aan de hand van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) resulteert dat voor het bedrijf Fokker Aerostructures B.V. en het leegstaande bedrijfspand (Westeind 39) niet wordt voldaan aan zowel de algemene als de gecorrigeerde richtafstand (zie tabel 1). Op basis hiervan is in opdracht van Adcim bv door Voortman Ingenieurs B.V. een akoestisch onderzoek naar industrielawaai m.b.t. tot het bedrijf Fokker Aerostructures B.V. uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woningen ten gevolge van industrielawaai te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder. De uitkomsten uit dit akoestisch onderzoek zijn:

'Industrielawaai

Door de geluidsadviseur (Bloemberg Akoestiek) van Fokker Aerostructures bv is de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai van Fokker Aerostructures bv aan de hand van het actuele akoestische model doorgerekend op de twee te realiseren woningen aan het Westeind 43/45.

Uit de berekening blijkt dat:

- De etmaalwaarde van de berekende geluidbelasting ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van de woningen aan het Westeinde 43 en 45 ten hoogste respectievelijk 48 dB en 49 dB(A) bedraagt.*
- De etmaalwaarde van het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de woningen aan het Westeinde 43 en 45 ten hoogste*

respectievelijk 49 dB en 52 dB(A) bedraagt. De maximale geluidniveaus worden voornamelijk veroorzaakt door hameren in hal 37/38.

Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai en Fokker Aerostructures bv vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.'

Daarnaast is nader gekeken naar de planologische mogelijkheden in relatie tot de naastgelegen leegstaande bedrijfspanden Westeind 39A en 39B. Conform het vigerend beleid zijn op deze bedrijfspercelen bedrijven toegestaan tot maximaal de milieucategorie 2. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor een bedrijf in de milieucategorie 2 een richtafstand van 30 meter en een gecorrigeerde richtafstand van 10 meter. De afstand van de bedrijfsperceelsgrens (Westeind 39) tot de naar bedrijf gekeerde gevel van de dichtstbijzijnde woning (Westeind 43) tot bedraagt nul meter (zie tabel 1).

De omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is in dit geval gevraagd om advies. Per mail heeft men de onderstaande reactie gegeven:

'In het bestemmingsplan is op het perceel Westeind 39 milieucategorie 2 toegestaan. Daarvoor geldt een richtafstand van 10 meter. Dat daar in de huidige situatie geen sprake van is, is onvoldoende onderbouwing om daar van af te wijken. In de toekomst kunnen zich immers wel bedrijven vestigen met milieucategorie 2.

Mogelijk heeft de gemeente andere plannen met het perceel voor de toekomst? Mocht dat zo zijn (bv ook woningbouw) dan kan dat als onderbouwing gelden om de woning op Westeind 45 toch binnen de richtafstand toe te staan.

Een ander argument/voorwaarde kan zijn om bij de inrichting rekening te houden met het voorkomen van overlast. Bijvoorbeeld door aan die zijde niet geluidgevoelige ruimten te situeren (garage, keuken (kleiner dan 11 m2), hal, badkamer) en/of deze zijde te voorzien van een dove gevel.'

In het onderhavige plan is in het ontwerp van de woning Westeind 43 rekening gehouden met het voorkomen van (geluids)overlast. De zijgevel welke is gericht naar de naastgelegen leegstaande bedrijfspanden betreft een dove gevel. Tevens is tussen de woonkamer en de perceelsgrens een niet-geluidsgevoelige ruimte gepland in de vorm van een garage. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de planologische mogelijkheden op de naastgelegen bedrijfspercelen niet worden beperkt.



Afbeelding 8: Geluidsluwe gevel (en tussenliggende garage)

Conclusie

Het onderhavige bouwplan ondervindt wat betreft bedrijf- en milieuhinder (industrielawaai) geen belemmeringen.

5.3 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige bouwplan betreft de sloop van de bedrijfsbebouwing en vervolgens de realisatie van twee vrijstaande woningen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er mei 2013 door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de periode tussen uitvoering van het bodemonderzoek en nu hebben er geen ontwikkelingen en/of werkzaamheden plaatsgevonden in het plangebied. Tevens heeft een verkennend bodemonderzoek dat uitgevoerd is conform NEN5740 een geldigheid van maximaal 5 jaar voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Op basis hiervan kunnen de uitkomsten van het bodemonderzoek thans geldig worden verklaard. De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek luidt:

“Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- Het onder de vloer van het pand en plaatselijk uitpandig aangetroffen zintuiglijk schone ophoogzand is licht verontreinigd met zink, kobalt en PAK. Het PAK-gehalte van 7.8 mg/kgds was niet verwacht op basis van de zintuiglijke waarnemingen;*
- In de geroerde bovengrond (onder ophoogzand) ter plaatse van de boringen 1, 2, 3, 5 en 9 was in het aanvankelijke mengmonster sprake van een sterk verhoogd kopergehalte. Daarnaast waren lood en zink matig verhoogd aangetroffen. Na uitsplitsing van dit mengmonster blijkt alleen de bovengrond in boring 9 sterk verontreinigd met zink. In de bovengrond van boring 3 zijn nog matig verhoogde gehalten aangetroffen en in de boringen 1, 2 en 5 slechts lichte verhogingen. Hiermee is er op de noordelijke helft van het terrein geen sterke verontreiniging aanwezig. Het is echter zeker niet uitgesloten dat tijdens de sloop- of graafwerkzaamheden nog bodemlagen worden aangetroffen, die qua bijmengingen overeenkomen met hetgeen op het zuidelijk terreindeel is aangetroffen (sintels, roestkorrels). Zo dienden de boringen 6 en 7 inpandig te worden gestaakt op 1 m diepte door beton. Wat hier onder deze dieper gelegen vloer aanwezig is, is niet bekend;*
- De ongeroerde zintuiglijk schone kleiige ondergrond (boringen 1, 8 en 10) is minimaal verontreinigd met kwik en lood. Dit heeft geen consequenties;*
- De geroerde zandige ondergrond met duidelijke bijmengingen van puin, sintels, roest e.d. (aangetroffen in boringen 12, 14 en 16) bleek in een mengmonster sterk verontreinigd met koper, lood en zink en matig met nikkel. Na uitsplitsing blijken de monsters 12.3 en 14.3 (beide rond 1 a 1.5 mmv) sterk verontreinigd en monster 16.3 (oostzijde terrein) is matig verontreinigd. De sterke verhogingen in de monsters 12.3 en 14.3 sluiten aan bij de resultaten van het hieronder benoemde monster 11.2;*
- In het sterk verdachte monster 11.2. waarin veel sintels en/of roestachtige korrels zijn aangetroffen, is sprake van een extreem hoog kopergehalte (28000 mg) en tevens sterk verhoogde gehalten aan lood, zink en nikkel.*

Dit specifieke bodemvreemde materiaal zal kennelijk ook in bovengenoemde geroerde bodemlagen bijgedragen hebben aan de sterke of matige verontreinigingen met koper, lood en zink;

- In boring 12 nabij de locatie van de verwijderde ondergrondse olietank is in de ondergrond een matig verhoogd oliegehalte aangetroffen. Een nadere afperking hiervan is uiteindelijk gestopt omdat alle daarvoor bedoelde extra boringen dienden te worden gestaakt rond 1 m-mv door puin of sintels. Gezien het gegeven echter dat de olieverontreiniging bij de eerdere onderzoeken in 1992 en 2000 tamelijk beperkt was, maar ook dat deze restverontreiniging zich bevindt in een reeds met metalen sterk verontreinigd terreindeel (zie boringen 11, 12 en 14) is het niet kunnen afperken van deze matige olieverontreiniging in dit geval niet bezwaarlijk;*
- In het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn geen relevante verhogingen.*
- Algemeen kan gesteld worden dat de nu vastgestelde bodemkwaliteit redelijk overeen komt met het onderzoek van 1991. Het doel en nut van het in 2000 uitgevoerde bodemonderzoek, waaruit bleek dat de bodemkwaliteit feitelijk geen belemmering zou vormen voor een eventuele herontwikkeling, is in dit kader enigszins 'vreemd' te noemen. In dit onderzoek zijn immers alleen onverdachte monsters onderzocht danwel is er niet diep genoeg geboord;*
- Op basis van de resultaten van de boringen 9, 11, 12, en 14 wordt ervan uitgegaan dat met name de geroerde ondergrond (onder ophoogzand) op een groot deel van het zuidelijk terrein sterk verontreinigd is met zware metalen, waarvan een deel rondom de locatie van de (voormalige) ondergrondse tank tevens verontreinigd is met olie. Dit samen betreft een oppervlakte van circa 16*8 m en een laagdikte van 1 m. Hierbij zou er zo'n 130 m3 sterk verontreinigde grond zijn. Derhalve is er op het terrein sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.*

Aanbevelingen.

Aanbevolen wordt om, indien mogelijk, duidelijkheid te verkrijgen over de niet gerapporteerde sanering in de jaren '90.

Bij de voorgenomen herontwikkeling dient men qua kosten rekening te houden met een uit te voeren sanering op het zuidelijke terreindeel. Voor het overige terrein geldt dat indien hier grond vrijkomt welke overtollig is, ook afvoer van deze grond kosten met zich meebrengt. Alle grond op het terrein (behalve de nagenoeg schone ongeroerde kleiige ondergrond) valt indicatief namelijk onder klasse industriegrond.

Bij de sloop van het pand dient men rekening te houden met dubbele vloeren (zoals geconstateerd bij de boringen 6 en 7). Onder deze vloeren dient men alert te zijn op bodemvreemde materialen, zoals op het zuidelijk terreindeel aangetroffen is. Dergelijke bodemvreemde materialen dienen altijd separaat ontgraven en afgevoerd te worden.

Voor een sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld.

*Tot slot wordt opgemerkt dat daar waar de tank op het zuidelijk terreindeel zou hebben gelegen (volgens tekeningen eerdere onderzoeken) een zware betonnen plaat (ca 1.5 * 1.5 m * 25 cm) met een zwaar ijzeren deksel aanwezig is. Als deze plaat of put hier altijd gelegen heeft kan de tank er niet gelegen hebben of ligt deze er nog."*

Beoordeling Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

In opdracht van de gemeente Papendrecht is het verkennend bodemonderzoek op 19 februari 2016 beoordeeld en gecontroleerd door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid:

'Op basis van de onderzoeksresultaten is niet uit te sluiten dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging:

- Aan de zuidzijde van de locatie (B11) is een extreem hoog gehalte aan koper (300x de interventiewaarde) aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht.*
- Ter plaatse van de voormalige tanklocatie op de zuidzijde van de locatie is een verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht;*
- Verspreid over de locatie zijn matig tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen. Vanwege deze bijmengingen is de bodem verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest.*

Genoemde punten zullen nader onderzocht moeten worden in verband met de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Dit is geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging, aangezien de locatie naar verwachting door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstig gebruik. In hoeverre de saneringskosten een belemmering voor de haalbaarheid van de nieuwbouw zijn, is op basis van de beschikbare informatie niet door ons in te schatten. De bestemmingswijziging kan, voor wat de bodem betreft, wel plaatsvinden.'

Reactie beoordeling Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Bakker milieuvadvis heeft een schriftelijke reactie gegeven op de beoordeling:

'Bij deze mijn reactie op de bevindingen van de OZHZ inzake mijn bodemonderzoek op bovengenoemd terrein, zoals uitgevoerd in april 2013. Er worden drie punten benoemd door de OZHZ:

1. Koperverontreiniging boring 11 zuidzijde terrein

In boring 11 ben ik in de ondiepe ondergrond een bodemlaag tegengekomen die veel bijmengingen van sintels, gruis en roest bevatte en waarin een kopergehalte van 28000 mg is aangetroffen. Dit is ruim boven de interventiewaarde van ca 96 mg. De OZHZ constateert dat hier het grondwater niet is onderzocht. Dit is inderdaad niet onderzocht en dat heb ik toen ook niet overwogen. Ten eerste is het zo dat in de nabijgelegen boringen 12 en 4 ook zeer sterk verhoogde kopergehalten zijn aangetroffen en dat het grondwater in peilbus 13 (vlakbij 12 en 14) is onderzocht op het NEN-pakket, dus ook op koper. Het kopergehalte lag in het grondwater beneden de streefwaarde, waaruit geconcludeerd kan worden dat de koperverontreiniging in de grond het grondwater in het geheel niet beïnvloed heeft. Belangrijker voor dit punt is om aan te tonen waar de metalenverontreiniging is deze boring ophoudt. Zoals bijna alle boringen op dit terreindeel is boring 11 gestaakt door pin of beton o.i.d.

2. Grondwater nabij zuidelijke ondergrondse tank

De OZHZ stelt dat het grondwater bij de zuidelijke ondergrondse tank is onderzocht en dat is een onjuiste opmerking. Op blz. 8 van het rapport onderaan staat de overschrijdingstabel van peilbus 13 die nabij de ondergrondse tank staat. Olie is niet verhoogd aangetroffen.

3. Asbest

De OZHZ stelt dat de bodem verdacht is op asbest omdat de bodem plaatselijk matig tot sterk puinhoudend is. De aanwezigheid van asbest kan inderdaad niet uitgesloten worden. Ik stel voor om asbestonderzoek uit te voeren door een erkend bureau, echter pas na de sloop van alle

bebouwing. Dit is ook voor eventueel extra onderzoek naar de nu geconstateerde verontreinigingen met olie en metalen de beste optie. Immers in 2013 uitgevoerde bodemonderzoek werd ernstig belemmerd door veel puin en onbekende ondergrondse vloeren, funderingen of obstakels.'

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de geplande bouwwerkzaamheden wordt door een erkend bureau een asbest-onderzoek uitgevoerd en wordt de ernstige verontreiniging gesaneerd. Voor de bodemsanering wordt tevens door een erkend bureau een saneringsplan opgesteld. Het asbestonderzoek en de bodemsanering vindt plaats nadat de bestaande gebouwen zijn gesloopt. Voor de sloopwerkzaamheden wordt deskundige begeleiding ingehuurd.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

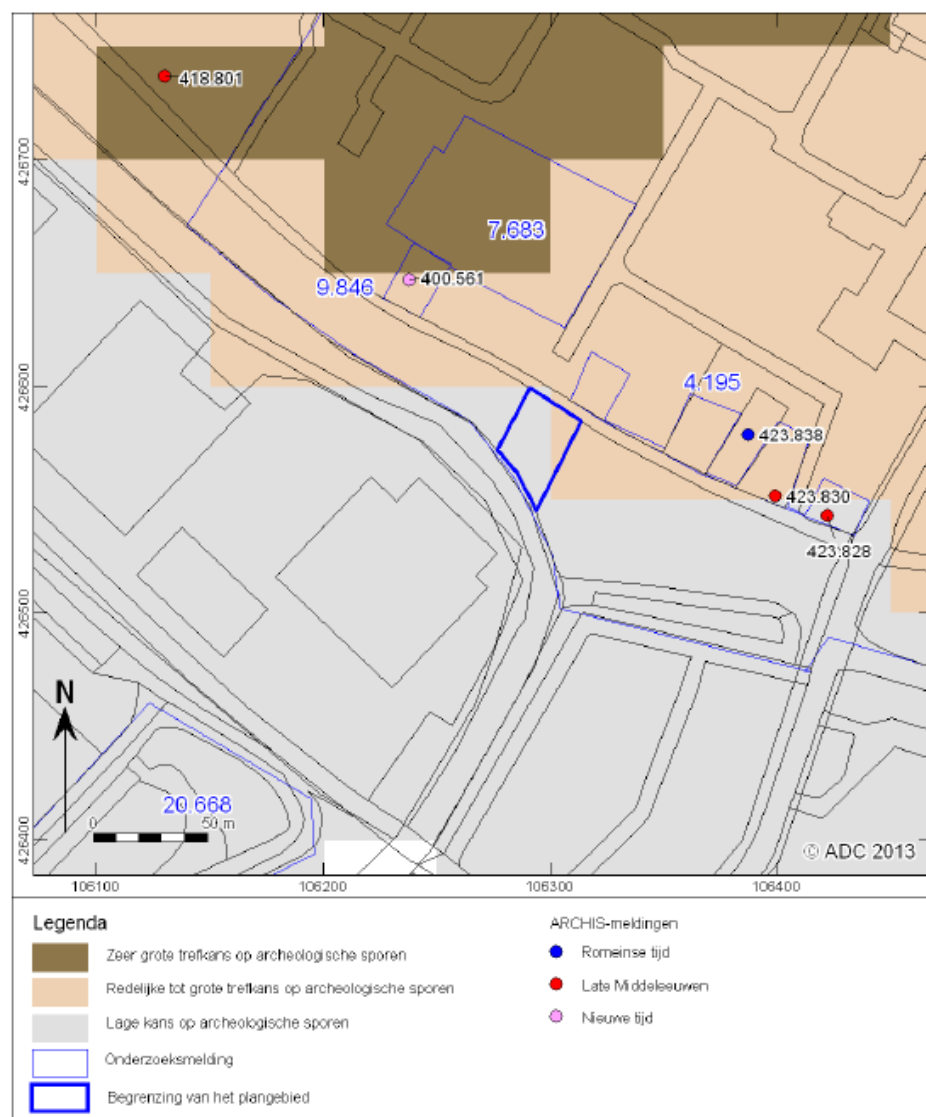
Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Gemeentelijke Beleidsnota Archeologie

In reactie op de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg, Wamz (2007), heeft de gemeente Papendrecht de Beleidsnota Archeologie opgesteld. Het beleid van de gemeente is gebaseerd op de archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart. In de beleidsnota staat beschreven op welke manier de gemeente Papendrecht volwaardig en efficiënt invulling wil geven aan de verplichtingen die de Wamz met zich meebrengt. De beleidsnota Archeologie bestaat uit:

- De wettelijke zorgplicht archeologie;
- De relatie tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de archeologische monumentenzorg.;
- De praktische uitvoering van archeologisch onderzoek en archeologische begeleiding;
- De communicatie, presentatie en voorlichting;
- De organisatie en financiën.



Afbeelding 9: CHS Zuid-Holland

Onderzoek

Om de mogelijke archeologische waarden in kaart te brengen is er door ADC-Archeoprojecten een bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek luiden:

“De eerste, voor het bureauonderzoek opgestelde onderzoeksvraag “Zijn mogelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is de specifieke archeologische verwachting?” kan als volgt worden beantwoord:

In het plangebied kunnen zeker archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd verwacht worden. Dit vanwege het feit dat het plangebied gelegen is op een dijk, waarvan de oorsprong vermoedelijk teruggaat tot de 13^e eeuw. Niet uitgesloten kan worden dat al direct na opwerping van de dijk deze ook als woonlocatie in gebruik is genomen. Zo zijn op percelen in de directe omgeving van het plangebied bij archeologisch onderzoek meerdere vondsten gedaan uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Tevens zijn middeleeuwse ophogingspakketten aangetroffen die als huisterpen konden worden gedefinieerd. Op de geraadpleegde 19^e -eeuwse kaarten (vanaf 1811-1832) bevindt zich in het noordoostelijke deel van het plangebied een woonhuis. Het is niet duidelijk hoe oud dit gebouw is. Historisch kaartmateriaal uit voorafgaande perioden is namelijk niet nauwkeurig genoeg om uitspraken te doen over de exacte locatie van de

afgebeelde panden. Wel laten kaarten uit de 17^e eeuw zien dat de bebouwing op de dijk zich rond het Westeind concentreerde.

Gezien het feit dat op de onderzoekslocatie, onder de huidige bebouwing, in ieder geval al vanaf de 19^e eeuw bebouwing heeft gestaan, moet de kans op het aantreffen van een huisplaats of andere archeologische resten die samenhangen met de laatmiddeleeuwse ingebruikname van het gebied zeer groot geacht worden. De resten zijn in dat geval mogelijk direct gelieerd aan de ontstaansgeschiedenis van Papendrecht. De archeologische resten kunnen bestaan uit ophogingslagen o.a. ten behoeve van het opwerpen van het dijklichaam, fundamenteën van bewoning op de dijk, greppels, (afval)kuilen e.d.

In de ophogingslagen van de dijk zelf kan zich vondstmateriaal bevinden alsook constructiemateriaal dat samenhangt met het opwerpen van de dijk, zoals houten palen, rietmatten e.d. Het niveau van waaraf deze sporen aangesneden kunnen worden bevindt zich in principe direct onder de huidige bouwvoor. Organische resten (zoals bot, hout, leder, textiel en houtskool) zullen door de boven het hoogste grondwaterpeil (1 m – mv) heersende relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Andere type indicatoren (aardewerk en metaal) zijn waarschijnlijk matig tot goed geconserveerd.

Gezien de (losse) vondst van een munt uit de Romeinse tijd ten westen van het plangebied, kunnen in potentie onder de dijk nog intacte oeverafzettingen van de Papendrechtse meandergordel aanwezig zijn. Indien aanwezig, kunnen in de top van deze afzettingen archeologische resten voorkomen vanaf de Romeinse tijd tot en met de Middeleeuwen. Organische resten (zoals bot, hout, leder, textiel en houtskool) zullen door de relatief natte bodemomstandigheden goed zijn geconserveerd. Andere type indicatoren (aardewerk en metaal) zijn waarschijnlijk ook goed geconserveerd. Het niveau waarop deze sporen verwacht kunnen worden bevindt zich op een diepte van circa 4 tot 6 m onder NAP, ruim 7 tot 9 m beneden huidig maaiveld. Dit niveau zal tijdens de voorgenomen ontwikkeling niet aangesneden worden. Dit vanwege het feit dat de aan te leggen open ontsluiting slechts tot 1 m – mv zal reiken.

In het plangebied is momenteel een bedrijfshal aanwezig, waarvan de oorsprong in ieder geval teruggaat tot 1958. De aanleg ervan zal zeker geresulteerd hebben in een zekere mate van bodemverstoring. De exacte omvang daarvan is onbekend. Gezien het feit dat deze bedrijfshal niet geheel is onderkelderd en dat de aanleg ervan al van 1958 dateert lijkt het aannemelijk dat de verstoring beperkt van omvang is en dat er een reële kans bestaat dat onder het huidige gebouw nog archeologische resten aanwezig zijn.

De beantwoording van de overige onderzoeksvragen is als volgt:

- Is het plangebied voldoende onderzocht?

Nee, In het plangebied worden onder de reeds aanwezige bebouwing archeologische resten verwacht. Of dit daadwerkelijk het geval is, staat nog niet vast.

- Zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek is nodig om te komen tot een selectiebesluit?

In het plangebied kan sprake zijn van het voorkomen van archeologische resten uit de periode vanaf de 13^e eeuw. Indien aanwezig zullen deze waarden in principe aangesneden gaan worden bij de voorgenomen ontwikkeling, die tot op een diepte van 1 m – Mv zal reiken. Onbekend is evenwel in hoeverre de mogelijk op de locatie aanwezige archeologische waarden reeds verstoord zijn bij de aanleg van de huidige bebouwing. ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om in het plangebied tijdens de sloop van de huidige bebouwing in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Indien bij de sloopwerkzaamheden geconstateerd wordt dat ter plaatse sprake is van behoudenswaardige archeologische resten dient

overgeschakeld te worden naar een vlakdekkend onderzoek. Hierbij dienen dan alle archeologische resten opgegraven en gedocumenteerd te worden voor zover deze bedreigd worden door de voorgenomen grondverstorende werkzaamheden.

Aanbeveling

Op basis van de gespecificeerde verwachting kan gesteld worden dat in het plangebied mogelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, die verband houden met de ontstaansgeschiedenis van Papendrecht. Om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden van de huidige bebouwing in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). De keuze voor deze methodiek is gebaseerd op het gegeven dat de verwachte archeologische waarden, zoals fundamenten, kuilen, greppels e.d., zich niet goed laten opsporen door middel van booronderzoek. Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven is verder op dit moment niet mogelijk vanwege het feit dat vrijwel de gehele locatie voorzien is van bebouwing. Tevens kan niet uitgesloten worden dat ter plaatse van de huidige bebouwing reeds sprake is van een zekere mate van verstoring van de bodem. Vanuit het oogpunt van efficiëntie, in combinatie met het feit dat de bodem in het kader van de nieuwbouw niet dieper verstoord gaat worden als 1 m – Mv, wordt daarom in eerste instantie een sloopbegeleiding geadviseerd.

Indien bij de sloopwerkzaamheden geconstateerd wordt dat ter plaatse sprake is van behoudenswaardige archeologische resten dient overgeschakeld te worden naar een vlakdekkend onderzoek. Hierbij dienen dan alle archeologische resten opgegraven en gedocumenteerd te worden voor zover deze bedreigd worden door de voorgenomen grondverstorende werkzaamheden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het verdient verder de aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.”

Selectiebesluit

Het onderhavige rapport is op 14 januari 2016 getoetst door de deskundige namens de bevoegde overheid: ‘De archeologische verwachting die op basis van het bureauonderzoek is opgesteld is onvoldoende onderbouwd. Sporen uit de Nieuwe tijd – na 1500, maar voor het plangebied Westeind 43-45 pas vanaf het eind van de 19^e eeuw – zijn gezien het aanwezige 20^e -eeuwse en zeker 1 meter dikke (ophoog)zandpakket niet meer aanwezig. Binnen het plangebied worden, met name gezien de eeuwenlange buitendijkse ligging, geen laatmiddeleeuwse gebruiks- of bewoningssporen verwacht. Het laatmiddeleeuwse dijklichaam zelf blijft gewoon behouden. Oudere sporen zijn deels al door de rivier geërodeerd, liggen noordelijker op de Papendrechtse stroomgordel en worden pas verwacht vanaf een diepte van 4 tot 6 m – NAP ofwel 7 tot 9 m –mv. De archeologische verwachting voor het plangebied Westeind 43-45 wordt om deze redenen bijgesteld van zeer hoog naar laag. Het advies tot archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding, zoals dat in het onderzoek ‘ADC Rapport 3339 Westeind 43-45’ verwoord is, wordt niet overgenomen.’

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige bouwplan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk (onverwachte) archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Watertoets

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid

In samenwerking met het waterschap Rivierenland heeft de gemeente Papendrecht het stedelijk waterplan voor de gemeente vastgesteld. Het waterplan richt zich op het oppervlaktewater en het grondwater in de gemeente Papendrecht. In het waterplan wordt een visie gegeven op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. In het waterplan is een maatregelenpakket uitgewerkt, dat tot 2017 zal worden uitgevoerd, om de afvoer van water en de waterkwaliteit te verbeteren.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

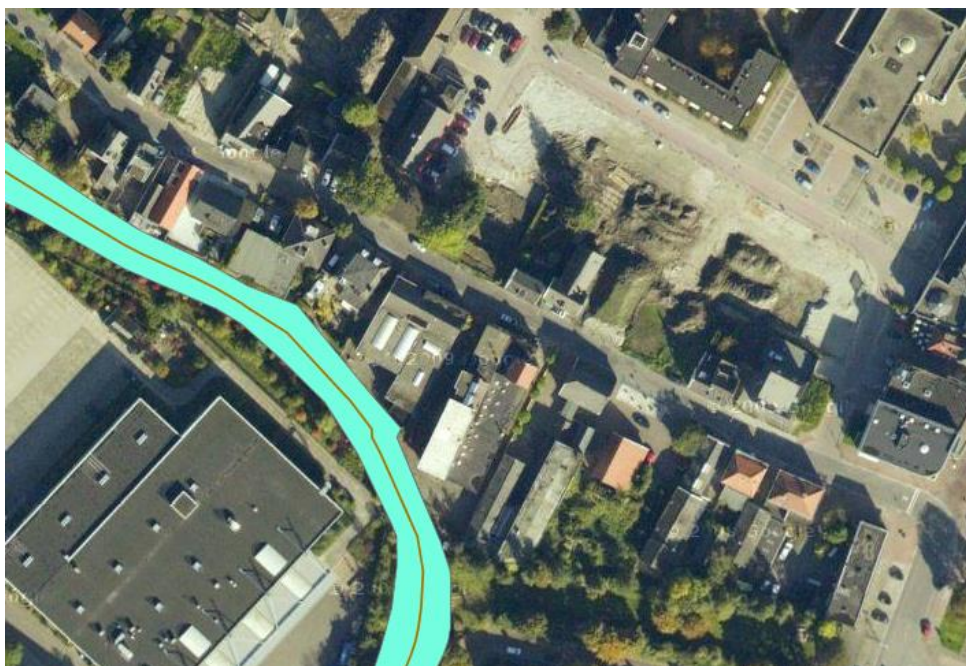
Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het plangebied is aan de achterzijde van het perceel begrensd door de wetering. Deze watergang met kenmerk 88877 heeft volgens de legger van het Waterschap de status van B-min.



Afbeelding 10: Legger Wateren

In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Binnen het plangebied liggen geen A- of B-waterlopen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Conform het beleid van het Waterschap is er voor het onderhavige bouwplan de digitale watertoets doorlopen (Zaaknummer 20151012-9-11714). De uitkomsten van de watertoets zijn verwerkt in dit hoofdstuk.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het plangebied wordt bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en terreinverharding verwijderd. Na de sloop zal er de mogelijkheid ontstaan voor de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. In de huidige situatie is het gehele terrein bebouwd, dan wel verhard (1045 m²). In de toekomstige situatie zal 203 m² van het terrein worden bebouwd met de twee woningen. Daarnaast zal een deel van de tuinen worden verhard. Het is echter aannemelijk dat ca. 50% van de tuinen (500 m²) als onverhard wordt uitgevoerd. Doordat in de nieuwe situatie een

deel van het perceel als onverharde tuin zal worden gerealiseerd is er sprake van een afname van het verhard oppervlak en is watercompensatie niet aan de orde. Er zal bij regen minder sprake zijn van afvloeiing en er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen aan of nabij een waterkering. Waterkeringsaspecten zijn daarmee niet aan de orde.

Riolering

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Hiervoor wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Voor de aansluiting op het gemeentelijke riool zal gebruik gemaakt worden van de bestaande huisaansluiting.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor zal hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Ontsluiting

Het Westeind is in beheer van de gemeente Papendrecht. De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd (twee perceelsontsluitingen). Indien nieuwe ontsluitingen worden gerealiseerd of bestaande ontsluitingen worden aangepast of is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk.

Grondwaterbeschermingszone

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het plan hoeft niet meer aan het Waterschap Rivierenland te worden toegestuurd.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

De bescherming van de natuur in Nederland vindt onder andere plaats op basis van de Natuurbeschermingswet 1998, welke op 1 oktober 2005 in werking is getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet.

Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor een buitenplanse afwijking die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar Flora en Fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

Om het beschermingsniveau van soorten te bepalen zijn deze ingedeeld in drie tabellen (1, 2 en 3). Voor tabel 1-soorten (doorgaans algemene soorten) geldt een algehele vrijstelling. Door het uitvoeren van een quickscan en eventueel nader ecologisch onderzoek dient inzichtelijk te worden gemaakt of beschermde soorten aanwezig zijn van tabel 2 en/of 3, zoals vleermuizen. Er dient een effectenanalyse te worden opgesteld om na te gaan of er overlap is in tijd en ruimte van leefgebied van soorten en de voorgenomen werkzaamheden. Indien ondanks het nemen van voorzorgsmaatregelen een overtreding van een van de verbodsbepalingen (art 8-13) uit de Flora- en faunawet niet te voorkomen is, dient een ontheffing ex art. 75 van de Ff-wet te worden aangevraagd. In veel gevallen is verstoring (art. 11 Ff-wet) niet te voorkomen.

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied is gelegen aan het Westeind in de stedelijke kern van Papendrecht en maakt geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna Nb-wet) is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden (artikel 19d Nb-wet) en Beschermde Natuurmonumenten (artikel 16 Nb-wet). Op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) zijn Natura 2000-gebieden aangewezen. De bescherming houdt samengevat in dat een ingreep in of nabij deze gebieden geen dusdanig negatieve effecten op de kwalificerende habitats en/of soorten mag hebben, dat deze zich op de lange termijn niet kunnen handhaven. Natura 2000-gebieden zijn niet aanwezig binnen een straal van 3 km van het plangebied. Nadelige effecten (al dan niet significant) door externe werking zijn gezien de aard van het project en de ligging in de bebouwde kom geheel uit te sluiten.

Onderzoek

Het onderhavige plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen zullen worden gerealiseerd op dezelfde positie als de bestaande bedrijfsbebouwing. Om de invloed van het voorgenomen bouwplan op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is in maart 2013 door ATKB reeds quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan bleek dat de te slopen bebouwing geschikt is als (zomer)verblijfplaats voor vleermuizen en dat er mogelijk broedplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aanwezig zijn. Om deze reden zijn in de periode eind april – half juni vier veldbezoeken door ATKB afgelegd om te bepalen of de bebouwing al dan niet in gebruik is als vleermuisverblijfplaats en om te bepalen of er jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels in de bebouwing aanwezig zijn. In het algemeen is een vleermuis- en broedvogelonderzoek geldig voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Flora en Fauna dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. In de periode tussen uitvoering van het vleermuis- en broedvogelonderzoek en nu hebben er geen ontwikkelingen en/of werkzaamheden plaatsgevonden in het plangebied. Op basis hiervan kunnen de uitkomsten van het vleermuis- en broedvogelonderzoek thans geldig worden verklaard. De conclusies uit het vleermuis- en broedvogelonderzoek luiden:

Vleermuizen

Het te slopen gebouw wordt door een enkele gewone dwergvleermuis als verblijfplaats gebruikt. Rondom het gebouw zijn vleermuizen op vliegroute richting noorden en foeragerend waargenomen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de foeragerende en doortrekkende vleermuizen. Bij sloop van het gebouw gaat de verblijfplaats van het enkele exemplaar van de gewone dwergvleermuis verloren. Er zijn in de omgeving voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig voor het exemplaar. Er is geen grote vleermuiskolonie aanwezig in het gebouw.

Een overtreding van de Flora- en faunawet is te voorkomen door de sloopwerkzaamheden onder begeleiding van een deskundige op het gebied van ecologie uit te voeren. Deze werkzaamheden kunnen het beste buiten de vleermuisactieve periode en buiten de winterslaap worden uitgevoerd. De meest geschikte periode is in sept/oktober en mrt/april. Hierbij worden op aanwijzing van de ecooloog op de juiste plekken tochtgaten gemaakt zodat vleermuizen uit zichzelf vertrekken. De ecooloog controleert met behulp van een batdetector of er nog vleermuizen in het gebouw zitten. In samenwerking met de aannemer worden de daklijsten verwijderd tijdens een hiervoor geschikte tijdsperiode in de avond.

Broedvogels

Het gebouw wordt niet gebruikt als broedlocatie voor (jaarrond beschermde) broedvogels. Het struikgewas in de tuin werd ten tijde van de veldbezoeken ook niet gebruikt als broedgelegenheid.

Het wordt aanbevolen om, indien de planning van de kapwerkzaamheden op langere termijn wordt geschoven, te voorkomen dat vogels in het struikgewas in de achtertuin gaan broeden. Als de struiken en groenopslag buiten het broedseizoen

worden gekapt (in de periode september t/m februari) zijn effecten op broedvogels te voorkomen en kunnen zich geen nieuwe broedvogels vestigen. Hierdoor is een overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Als de kapwerkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd (half mrt t/m half juli) is een extra broedvogelcheck nodig, om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn. Mocht blijken dat een broedende vogel aanwezig is, dient er gewacht te worden tot de jongen vliegvlug zijn en mogen er geen werkzaamheden rondom het nest plaatsvinden.

Ontheffingsplicht

Als de sloopwerkzaamheden ecologisch begeleid worden zijn effecten op vleermuizen te voorkomen en is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Het is van belang deze ecologische begeleiding uit te laten voeren door een deskundige op het gebied van vleermuizen.'

Beoordeling Natuurwetenschappelijk Centrum (NWC)

In opdracht van de gemeente Papendrecht is het vleermuis- en broedvogel-onderzoek op 17 februari 2016 beoordeeld en gecontroleerd door het Natuur Wetenschappelijk Centrum (NWC):

'Een aantal onderdelen waarvan het NWC in het vleermuis- en broedvogel-onderzoek geen goede onderbouwing kon vinden zijn wel goed onderbouwd in het quickscan rapport. Wel worden er, volgens ons adviesbureau, een aantal aannames iets te stellig vermeld. Ook zouden wij als NWCadvies aanraden om wel nog twee vleermuistellingen in het najaar uit te laten voeren, omdat er ten behoeve van de ontheffingsaanvraag voor de zomerverblijfplaats van de vleermuis ook informatie zal worden gevraagd over de andere functies die het plangebied voor vleermuizen vervuld. Het NWC heeft sterke twijfels of een ontheffing op basis van de gegevens die nu bekend zijn verleend zal worden.'

Reactie beoordeling Natuurwetenschappelijk Centrum (NWC)

Als reactie op de beoordeling heeft ecologisch bureau AquaTerra-Kuiper-Burger B.V. (ATKB) contact opgenomen met het Natuur Wetenschappelijk Centrum (NWC). Uit het overleg zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ecologisch bureau ATKB vraagt ontheffing aan bij het RVO voor een paarverblijf en een zomerverblijf voor vleermuizen.
- De verschillende aannames en overige opmerkingen in de beoordeling van 17 februari 2016 zijn nader toegelicht en akkoord bevonden door het NWC.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de geplande sloopwerkzaamheden op het perceel Westeind 45 te Papendrecht de zomerverblijfplaats en de met aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid aanwezige paarverblijfplaats van de aangetroffen gewone dwergvleermuis verdwijnt. Omdat er voorzien wordt in permanente alternatieven en in de ontheffingsaanvraag is onderbouwd dat er voldoende van nature aanwezige tijdelijke alternatieven zijn blijft de functionaliteit van de verblijfplaats gewaarborgd. Ondanks de ecologische begeleiding is verstoring (overtreding art. 11 Ff-wet) echter nooit geheel te voorkomen. Daardoor is er een ontheffingsplicht. De ontheffingsprocedure is reeds opgestart. De ontheffingsprocedure zal gelijktijdig verlopen (duur van c.a. 16 weken) met de omgevingsvergunningprocedure. Bij de geplande werkzaamheden is tevens ecologische begeleiding aanwezig. Hiermee wordt de verstoring van de leefgebieden van de aanwezige Flora en Fauna tot het minimum beperkt. Sloop zal niet plaatsvinden voordat ontheffing ex art. 75 Ff-wet is verleend.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 2: Grenswaarden			
Stof			
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Programma aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021

Op 1 juli 2015 heeft het ministerie van Economische Zaken en ministerie van Infrastructuur en Milieu het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gepubliceerd. De aanleiding voor het programma is het gegeven dat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een groot probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstof gevoelige natuur in die gebieden, waartoe Nederland zich op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. In de PAS werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het PAS heeft betrekking op 117 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. Het PAS is van belang voor initiatiefnemers van activiteiten met mogelijk negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, zoals agrariërs, industriële bedrijven en overheden die ruimtelijke en infrastructurele projecten (doen) uitvoeren. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van één van de in het PAS opgenomen Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied is op dit moment geen sprake van een stikstofprobleem. Bovendien is met de sloop van de bedrijfspand en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen in het kader van stikstofdepositie sprake van een verbeterde situatie.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,9 – 1,0 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 25 - 30 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 22 – 23 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14,5 – 15 µg pm2,5/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM10;
- Een project valt in de 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.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan betreft een kleinschalig plan, bestaande uit de realisatie van twee woningen ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het bouwplan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht. De paragraaf 5.7 Luchtkwaliteit is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een ruimtelijke plan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een ruimtelijk plan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland (afbeelding 10) bevindt in op circa 55 meter van het plangebied een BRZO-bedrijf (Stork Fokker AESP B.V.). Bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Het doel van het BRZO is om zware ongevallen met gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het BRZO-bedrijf is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Om ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van BRZO-bedrijven toe te staan dient het groepsrisico verantwoord te worden. Voor de activiteiten op het terrein is een

A map of the area around the BRZO business contour. A red circle highlights the business contour. A red line indicates the 300-meter distance to the group risk contour. A black arrow points from the text box to the group risk contour. The map shows various streets and buildings.

Afstand tot groepsrisico-contour BRZO-bedrijf: 300 meter

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten. Op circa 1,7 kilometer ten westen van het plangebied bevindt zich de N3. Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied geen risicocontour. De N3 is daarmee niet relevant voor het plaatsgebonden risico.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivieren de Noord en de Beneden-Merwede. Beide rivieren worden in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Het onderhavige plangebied is gelegen op circa 560 meter ten westen van de waterweg de Noord en op circa 420 meter ten noorden van de waterweg Beneden-Merwede. De plaatsgebonden risicocontouren van beide rivieren liggen op de waterweg zelf. Daarnaast ligt de bevolkingsdichtheid van de kern Papendrecht ruimschoots onder de 1500 personen/ha, waardoor geen verantwoordingsplicht noodzakelijk is.

Kabels en Leidingen

Ten oosten van de bestaande bedrijfsbebouwing lopen diverse hoog- en laagspanningskabels. Naar aanleiding van de uitgevoerde KLIC-melding (zie bijlage) kan worden geconcludeerd dat deze kabels echter buiten de bouwgrenzen van het plangebied liggen. De uitvoering van het onderhavige bouwplan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Extern onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van het bouwplan met betrekking tot externe veiligheid door ADCIM B.V. onderzocht. De conclusies van dit onderzoek luiden:

“4.3. Conclusie plaatsgebonden risico

Het plangebied voldoet aan de afstandseisen voor het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten zoals in Bevi vastgelegd.

5.4 Conclusie groepsrisico

Geconcludeerd kan worden dat gezien de geringe omvang van het bouwplan, uitvoering niet leidt tot een substantiële toename in de bebouwingsdichtheid. Uitvoering van het bouwplan leidt niet tot verhoging van het groepsrisico.”

Vooroverleg

Tijdens het vooroverleg heeft de veiligheidsregio nog een advies uitgebracht ten aanzien van het aspect externe veiligheid:

Als enige aanvulling zou moeten worden aangegeven dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebieden (1% letaliteitscontour) van het maatgevend scenario van Fokker (520 meter, Toxische wolk tgv brand in gebouw 94) en de rivieren (800 meter vanuit het midden van de vaarweg, toxische wolk tgv ongeval met ammoniaktanker). Initiatiefnemer adviseren om rekening te houden met paragraaf 4.2 (zelfredzaamheid) uit de toelichting bij het Bestemmingplan Slobbengors.

Uit deze vooroverleg reactie kan worden geconcludeerd dat er bij de uitwerking van het bouwplan voldoende aandacht moet zijn voor logische en goed begaanbare vluchtwegen. Het betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Deze vallen derhalve niet in de categorie van instellingen met een beperkte zelfredzaamheid (zoals bv. Verzorgingshuizen). In het ontwerpplan is aandacht besteed aan logische en goed begaanbare vluchtwegen.

Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan ten aanzien van externe veiligheid geen belemmeringen ondervindt.

5.9 Planschade

Omdat het onderhavige bouwplan kan leiden tot financiële schade (waardevermindering) van omliggende bebouwing is er voor het onderhavige bouwplan een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De gemeente Papendrecht zal tevens een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer. Het resultaat hiervan luidt:

Bebouwing

Op grond van het huidige planologische regime kan het projectgebied reeds behoorlijk bebouwd worden. In de huidige situatie mag het oppervlak voor 100% bebouwd worden. In de nieuwe situatie wordt in tegenstelling tot de oude situatie het bebouwd oppervlak echter een heel stuk kleiner volgens de situatieschets. De maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt in de huidige situatie 10 m. In de toekomstige situatie zal de maximale bouwhoogte van beide vrijstaande woningen circa 9,4 m bedragen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' is het zo dat vrijstaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet hoger mogen zijn dan 4,5 m. In de toekomstige situatie blijkt dat er sprake zal zijn van een berging, welke maximaal circa 2,9 m hoog zal zijn. De gewijzigde invulling van het projectgebied zal derhalve per saldo niet leiden tot een planologische verslechtering voor de omliggende objecten.

De twee vrijstaande woningen staan volgens het schetsplan niet exact in de rooilijn. Beide objecten staan iets terug ten opzichte van de woningen aan weerszijden. Dit is echter passend bij het beeld van wisselende rooilijnen aan het dijklint. Bovendien heeft de ene woning een zadeldak en de andere een schilddak. De woning met het schilddak is tegenstrijdig met hetgeen men over het hele dijklint bezien ziet, daar de meeste dijkwoningen een zadeldak hebben. Echter, omdat de maximale bouwhoogte circa 9,4 m bedraagt, zal dit geen planologisch nadeel hebben voor de nabij het projectgebied gelegen objecten ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Gebruik

Momenteel is het reeds mogelijk om het projectgebied intensief te gebruiken. In de huidige situatie met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is er sprake van gebruik van de gronden voor bedrijvigheid in onder meer de vorm van een meubelfabriek, een klein aannemingsbedrijf, een autowasserij, een autogarage of een koeriersbedrijf. Hierdoor kan sprake zijn van voortdurend intensief gebruik, wat voor omliggende objecten tot geluid-, stank- en verkeershinder kan leiden. In de toekomstige situatie zal het gebruik meer permanent worden, maar minder intensief, doordat er twee woningen gevestigd worden. Qua gebruiksaspecten dient te worden ingegaan op de naastgelegen objecten aan het Westeind 47 en het Westeind 35-39b.

De eigenaar van de woning aan het Westeind 47 zal wellicht een geringe aantasting van de privacy ervaren, doordat er binnen het projectgebied permanente bewoning aanwezig zal zijn, waarvan momenteel geen sprake is. Wat verkeer betreft zal er een geringe afname zijn van de hinder, daar het projectgebied voorheen ook al aan een drukke weg was gelegen en dat blijft zo in de toekomstige situatie. Qua parkeergelegenheden zal er sprake zijn van een afname van hinder, doordat in de toekomstige situatie er slechts gebruik van de parkeervakken door de bewoners van de woningen en in de huidige situatie de parkeervakken gebruik kunnen worden door iedereen die gebruik wil maken van de daar gevestigde bedrijven. Op deze punten beoordelen wij de nieuwe woonfunctie dan ook als een planologisch voordeel. Gelet op voorgaande zijn wij van mening dat voor de woning Westeind 47 per saldo geen sprake is van een planologische verslechtering die tot schade leidt.

In verband met het bedrijfsverzamelgebouw aan het Westeind 35-39b, ten zuidoosten van het projectgebied, merken wij het volgende op. Wij gaan ervan uit dat de huidige bedrijfsvoering ter plaatse niet beperkt wordt door de aanwezigheid van de nieuwe woningen. Wel kunnen de uitbreidingsmogelijkheden van de

aanwezige bedrijven enigszins verkleind worden, doordat er woningen worden gevestigd. In de VNG-Handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden voor verschillende vormen van bedrijvigheid richtafstanden tot kwetsbare objecten zoals woningen voorgeschreven. De richtafstanden in het Handboek geven slechts een indicatie van de potentiële milieubelasting die door een gemiddeld modern bedrijf van dit type wordt veroorzaakt. Dit wil echter niet zeggen dat deze richtafstanden de feitelijke milieuhinder - en dus de minimaal te respecteren afstand tot een kwetsbaar object - weergeven. Wij zijn van mening dat bepaalde bedrijven zich, mede gezien de reeds aanwezige woningen (aan de overzijde van het Westeind), niet (meer) aan het Westeind 35-39b zullen vestigen. Er blijven in de nieuwe planologische situatie echter voldoende exploitatiemogelijkheden over. Weliswaar kan de kring van potentiële kopers enigszins afnemen, de waarde van de onroerende zaken zal hierdoor niet dalen.

Aanvullend merken wij op dat eventuele toekomstige inkomensschade als gevolg van bijvoorbeeld inperking van de uitbreidingsmogelijkheden niet voor vergoeding in aanmerking komt, zolang er geen zeer concrete en vergaande plannen in ontwikkeling waren om deze uitbreiding te realiseren.

Wij verwachten dat voor de om het projectgebied gelegen objecten, gelet op de afstand en oriëntatie tot het gebied, per saldo geen planologische verslechtering zal optreden die tot een waardedaling van deze objecten zal leiden, dan wel dat deze binnen het forfait van in ieder geval 2% zal blijven.

Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen planologische ontwikkeling geen schade oplevert die op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarnaast wordt een fasering van de werkzaamheden opgesteld met, indien noodzakelijk, nadere eisen, regels of een uitwerking van regels.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

7 INSpraak & ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak & zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

In eerste instantie is het plan op basis van de inspraakverordening ter inzage gelegd. Hieruit zijn geen inspraakreacties voortgevloeid. Vervolgens heeft het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken van 15 september 2016 tot en met 26 oktober 2016 ter inzage gelegen. In deze inzagetermijn zijn geen schriftelijke danwel mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt.