



**Papendrecht**  
Den Briel

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Papendrecht

Den Briel

ruimtelijke onderbouwing

## planstatus

projectnummer:

0590.15885.00

datum:

21-04-2015

status:

definitief

projectleider:

mr. S. Lamkadmi



## Inhoudsopgave

|                    |                                  |           |
|--------------------|----------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                       | 5         |
| 1.2                | Ligging projectgebied            | 5         |
| 1.3                | Leeswijzer                       | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Ruimtelijk beleidskader</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1                | Inleiding en conclusie           | 7         |
| 2.2                | Rijksbeleid                      | 7         |
| 2.3                | Provinciaal en regionaal beleid  | 8         |
| 2.4                | Gemeentelijk beleid              | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beschrijving plan</b>         | <b>13</b> |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Sectorale aspecten</b>        | <b>17</b> |
| 4.1                | Inleiding en conclusie           | 17        |
| 4.2                | Milieueffectrapportage           | 17        |
| 4.3                | Water                            | 18        |
| 4.4                | Wegverkeerslawaaï                | 18        |
| 4.5                | Ecologie                         | 19        |
| 4.6                | Luchtkwaliteit                   | 19        |
| 4.7                | Externe veiligheid               | 19        |
| 4.8                | Kabels en leidingen              | 20        |
| 4.9                | Bedrijven en milieuhinder        | 20        |
| 4.10               | Bodemkwaliteit                   | 21        |
| 4.11               | Archeologie en cultuurhistorie   | 21        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>23</b> |
| 5.1                | Economische uitvoerbaarheid      | 23        |
| 5.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 23        |



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van twee woontorens voor psychogeriatrische-wooneenheden (hierna: PG-wooneenheden) en een tussenstrip op locatie Den Briel. Het ontwerp en hiermee de maatvoering van de woontorens wijkt af ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan 'Den Briel' is mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 oktober 2011. Het plan betreft hiermee geen nieuwe ontwikkeling, maar een geringe afwijking van de vigerende bouwmogelijkheden.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan deze bouwmogelijkheid mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning. Bij deze vergunning behoort een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het voornemen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2      Ligging projectgebied

Het projectgebied bestaat uit de ontwikkelingslocatie welke is gelegen tussen Den Briel en de Veerweg te Papendrecht. In figuur 1.1 is de globale ligging van het projectgebied aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied (de actuele situatie wijkt af van de foto)

### 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het projectgebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de beschrijving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en de overige onderzoeken beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2      Ruimtelijk beleidskader

### 2.1      Inleiding en conclusie

Het project moet getoetst worden aan het vigerende rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is het relevante beleid behandeld.

#### Conclusie

De realisatie van het bouwplan past binnen het beleidskader, maar is deels in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt de beoogde ontwikkeling met een omgevingsvergunning en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### 2.2      Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de structuurvisie formuleert het Rijk vier hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
4. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (ladder voor duurzame verstedelijking).

Dit plan is niet strijdig met het beleid zoals geformuleerd in de structuurvisie.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Dit besluit bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke besluiten moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), erfgoed (Unesco). In 2012 is het Barro aangevuld met vrijwaringszones rijksvaarwegen (veiligheid), reserveringsgebieden hoofdwegen en hoofdspoorwegen (verbreding en nieuwe wegen), elektriciteitsvoorziening (vestigingsplaatsen elektriciteitscentrales, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen), buisleidingen, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeergebied. Ook is met deze aanvulling van het Barro een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking. Dit plan is niet strijdig met de regels in het Barro.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2012**

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De toelichting bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende stappen:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### **Toetsing**

- Het plan voorziet in een actuele lokale behoefte. Binnen de regio is in het regionale woningbouwprogramma rekening gehouden met de realisatie van PG-wooneenheden.
- De locatie voldoet aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Het betreft een locatie aan binnen het bestaand bebouwd gebied.
- Deze stap is niet noodzakelijk. De locatie is passend ontsloten.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### **Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)**

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, 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 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.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

#### **4 rode draden**

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren 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.

Het projectgebied is op de visiekaart aangeduid als bestaand bebouwd gebied.

### 2. Versterken stedelijk gebied (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 in de VRM 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.

### 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 provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

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.

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

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie Papendrecht 2020; een venster naar de toekomst (2009)

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

- voor voldoende woningen, van voldoende kwaliteit, voor alle doelgroepen;
- voor een toereikend voorzieningenaanbod, toegesneden op de huidige en toekomstige Papendrechtse bevolkingsopbouw;
- dat de Papendrechtse werkgelegenheid gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de bevolking;
- voor voldoende recreatieve mogelijkheden van voldoende kwaliteit voor diverse doelgroepen;
- voor een buitenruimte met gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

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

bij krimp staat de kwaliteit van de woning en woonomgeving centraal. Hierbij is de gemeente de eerst verantwoordelijke voor het openbare deel van de fysieke woonomgeving.

De gemeente kan ervoor zorg dragen dat voorzieningen fysiek in staat zijn om hun diensten aan te kunnen bieden. De gemeente kan maar in beperkte mate invloed uitoefenen op het daadwerkelijk leveren van die diensten.

De gebruik- en belevingswaarde van de openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woongenot in Papendrecht. Voor het stedelijk gebied richt het beleid zich primair op het vergroten van de kwaliteit en van de toegankelijkheid van het openbaar groen, inclusief het daarbij behorende water. Onderhoud van het openbaar groen en de openbare ruimten vormt een wezenlijk onderdeel van de waardering van de kwaliteiten.

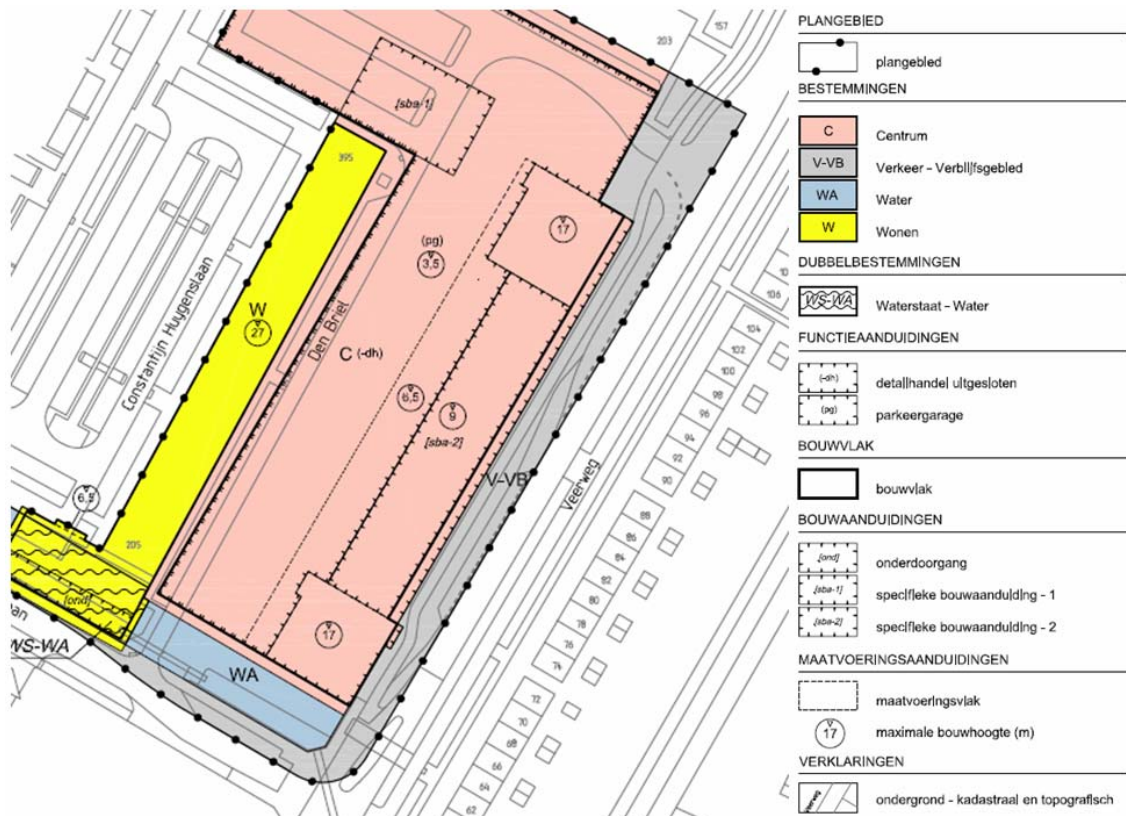
Het beleid is voorts gericht op een doelmatig gebruik van infrastructuur en parkeervoorzieningen. Dit vraagt niet alleen om een goede structurering van de infrastructuur en de parkeervoorzieningen, maar ook van een bewuste keuze bij de locatieafweging voor nieuwe functionele ontwikkelingen die een bepaalde verkeersafwikkeling en/of parkeerbehoefte met zich mee brengen. Om investeringsintensieve parkeervoorzieningen in het centrum doelmatig te benutten zal de gemeente sturen op een centrumgericht locatiebeleid voor alle voorzieningen waarbij parkeren een belangrijke randvoorwaarde is.

Met de realisatie van de PG-wooneenheden wordt voorzien in woningen van voldoende kwaliteit voor een specifieke doelgroep.

#### **Vigerend bestemmingsplan 'Den Briel'**

Ter plaatse van het projectgebied vigeert momenteel bestemmingsplan 'Den Briel' welke is vastgesteld op 22 oktober 2011. Op basis van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Centrum' (zie figuur 2.1). Deze bestemming maakt het wonen in 32 woonappartementen (uitsluitend op de verdiepingen), dienstverlening, cultuur en ontspanning, showrooms, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een apotheek, een gezondheidscentrum waaronder de verhuur- en verkoop van verpleeg- en gezondheidsartikelen en horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'sba-2' zijn deze functies ook op de verdieping toegestaan. De aanduiding 'parkeergarage' is opgenomen ten behoeve van de realisatie van een parkeergarage.

De gewenste gebruiksfuncties zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk.



Figuur 2.1 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Den Briel'.

De uiterste bouwgrenzen zijn op de verbeelding aangegeven door middel van het bouwvlak en maximale bouwhoogte. Het bouwplan past echter niet geheel binnen dit bouwvlak. De mate van overschrijding is uitgewerkt in de planbeschrijving in Hoofdstuk 3.



## Hoofdstuk 3      Beschrijving plan

### PG-wooneenheden

Het bouwplan voorziet in de realisatie van acht psychogeriatrische wooneenheden (hierna: PG-wooneenheden). De woningen zijn verspreid over twee torens aan de noord- en zuidzijde van de ontwikkeling Den Briel. De entrees van de woningen, inclusief voorzieningenruimte, zijn gesitueerd op de begane grondlaag. Verder bestaat de begane grondlaag uit commerciële ruimten die de beide woontorens verbindt. De commerciële ruimten hebben de bestemming 'Centrum'. Hierdoor kunnen deze ruimten voor diverse doeleinden worden gebruikt zoals dienstverlening, cultuur en ontspanning, showrooms, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, apotheek, gezondheidscentrum waaronder de verhuur- en verkoop van verpleeg- en zorgartikelen en horeca uit ten hoogste 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. De PG-wooneenheden bestaan uit één wooneenheid per verdieping. Elke wooneenheid voorziet in een gemeenschappelijke huiskamer en multifunctionele ruimte, waaraan per wooneenheid acht slaapkamers (PG-units) grenzen. Het totaal aantal verblijfplaatsen verspreid over de acht PG-wooneenheden komt hiermee op 64 verdeeld over de twee torens.

### Parkeren

Naast de PG-wooneenheden voorziet het bouwplan in een parkeervoorziening achter het pand. In totaal zullen er 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd bestemd voor personeel en bezoekers. Daarnaast voorziet het plan in 37 overdekte parkeerplaatsen die zijn bestemd voor de bewoners van het naastgelegen pand 'Marktmeester'. Voor het totale plan (inclusief de benodigde parkeerplaatsen voor de overige functies) worden 103 parkeerplaatsen gerealiseerd. De realisatie van de parkeergelegenheid past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

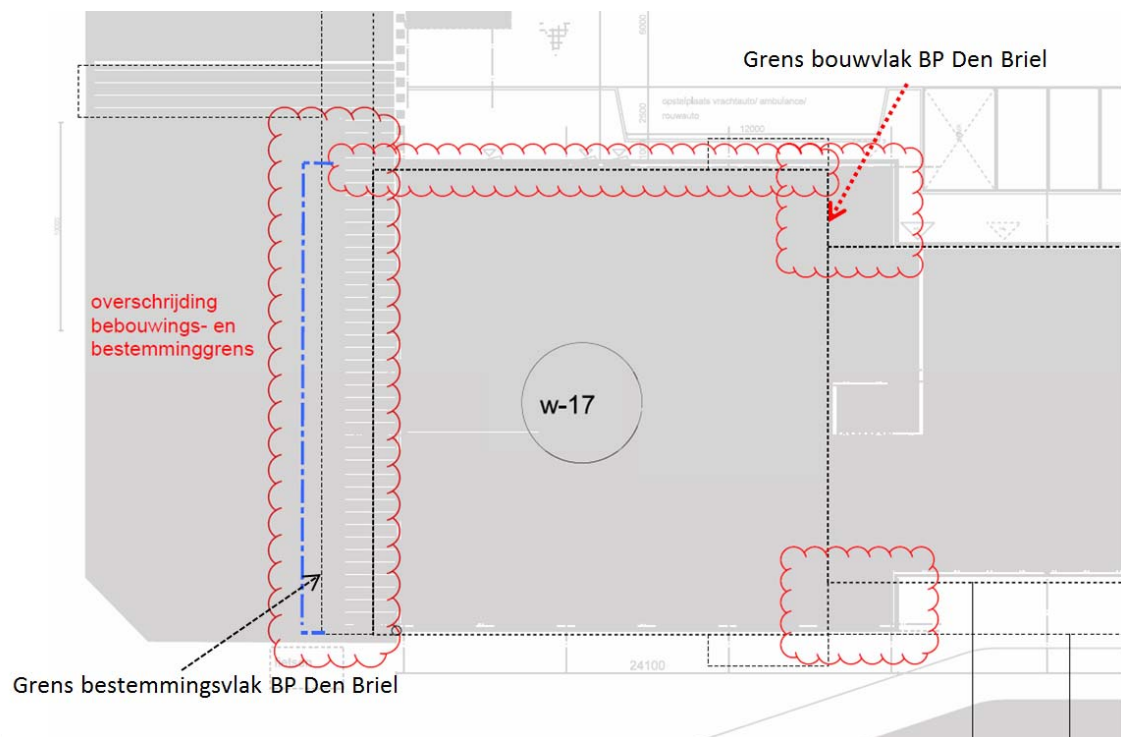
Door een geringe overschrijding van de bouwgrenzen van de twee torens past het nieuwbouwplan echter niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Den Briel'. Onderstaand worden de afwijkingen toegelicht.

### Overschrijding bouwgrenzen vigerend bestemmingsplan

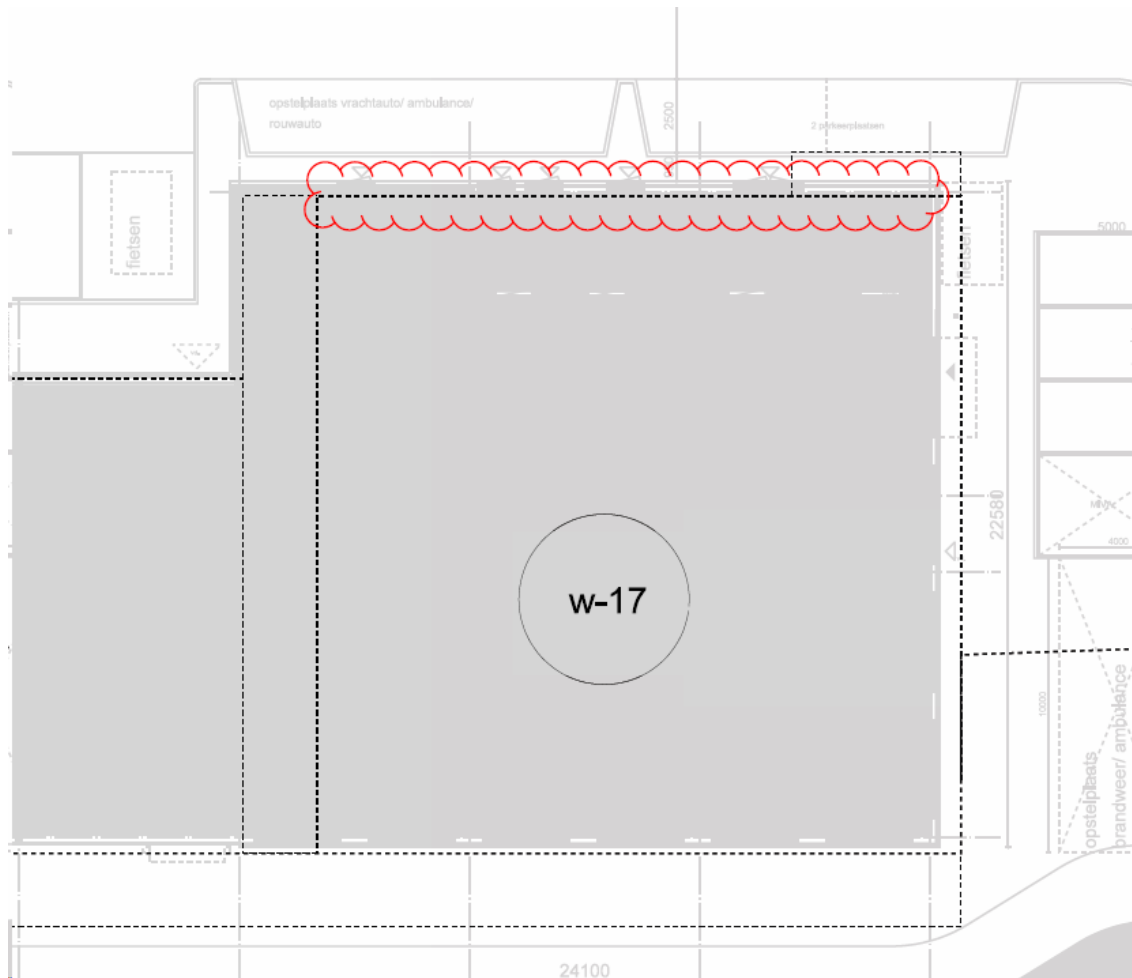
Om de overschrijding van de bouwgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan weer te geven is in figuur 3.1 en 3.2 het bouwplan onder de begrenzingen van de verbeelding gelegd. Hieruit valt op te maken dat het nieuwe plan voorziet in een overstek (balkons) ter plaatse van de linker toren van circa 4 meter ter hoogte van de bestemming 'Water' (zie aanpijling 'grens bestemmingsvlak' in figuur 3.1). De onderliggende watergang blijft echter gehandhaafd.

Daarnaast wordt het bouwvlak van de zuidelijk gelegen toren aan de noord- en westzijde overschreden (zie aanpijling 'grens bouwvlak' in figuur 3.1). Deze overschrijding van het bouwvlak is noodzakelijk voor een goede indeling van de woningen. Het nieuwe plan voor de noordelijk gelegen toren voorziet eveneens aan de westzijde in een overschrijding van het bouwvlak (zie figuur 3.2).

De tweede bouwlaag (met golvend dak) van de tussenstrip wordt met voorliggend plan vooralsnog niet gerealiseerd. Constructief wordt het mogelijk gemaakt later nog een verdieping op het tussengedeelte te plaatsen binnen de gebruiksfuncties en contouren van het bestemmingsplan.



Figuur 3.1 Mate van overschrijding bouwvlak en bestemmingsgrens toren zuidzijde (grijs is nieuw bouwplan, zwart is bestaande bestemmingsplangrenzen)



Figuur 3.2 Mate van overschrijding bouwvlak toren noordzijde (grijs is nieuw bouwplan, zwart is bestaande bestemmingsplangrenzen)

### Ondergeschikte bouwdelen

Het aangepaste bouwplan voorziet eveneens in de realisatie van technische installaties en een opbouw voor de lift. Door deze ondergeschikte bouwdelen zal de totale hoogte van het gebouw uitkomen op circa 17,65 meter t.o.v. peil. Deze overschrijding door ondergeschikte bouwdelen is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel' toegestaan.



## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding en conclusie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een project, waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor de ontwikkeling relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf. Hierbij is gebruik gemaakt van de onderzoeken zoals deze zijn uitgevoerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel'. Dit bestemmingsplan is gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### Conclusie

Op basis van de onderzochte informatie worden, ten aanzien van de milieu- en overige aspecten, geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de uitvoering van het gewenste plan.

### 4.2 Milieueffectrapportage

#### Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

#### Onderzoek en conclusies

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van de bestaande bouwmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het

Besluit m.e.r.

### 4.3 Water

#### Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In het kader van bestemmingsplan 'Den Briel' is voor deze ontwikkeling reeds de watertoets doorlopen en akkoord bevonden.

#### Toekomstige situatie

##### Waterkwantiteit

Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap dient bij een toename van meer dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied water gecompenseerd te worden. De ontwikkeling bestaat uit de beperkte uitbreiding van het bebouwd oppervlak (zie planbeschrijving in Hoofdstuk 3). Dit blijft ruim onder de grens. Watercompensatie is voor voorliggende ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

#### Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

### 4.4 Wegverkeerslawaaï

#### Toetsingskader

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden.

#### Onderzoek en conclusie

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel' is reeds onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten aanzien van het wegverkeerslawaaï voor de realisatie van 32 appartementen ter plaatse van de twee torens (aan de noord- en zuidzijde). Aangezien met de beoogde ontwikkeling geen extra woningen worden toegevoegd (het worden er juist minder, 1 appartement per verdieping), is de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van bestemmingsplan 'Den Briel' reeds aangetoond. Het aantal verleende Hogere Waarden volstaat ook met het nieuwe plan. In onderstaande tabel is beschreven voor welke woningen welke hogere waarde benodigd en reeds verleend is. Bij de uitvoering van het plan dient rekening te worden gehouden met de binnenwaarden. Het aspect wegverkeerslawaaï staat hierdoor de uitvoering van het plan niet in de weg.

**Tabel 4.1 Verleende hogere waarden**

|                                    | aantal woningen | verdieping          | hogere waarde | bron    |
|------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|---------|
| blokszide<br>P.C. Hooftlaan        | 1               | 1 <sup>e</sup> laag | 55 dB         | Veerweg |
|                                    | 1               | 2 <sup>e</sup> laag | 54 dB         | Veerweg |
|                                    | 1               | 3 <sup>e</sup> laag | 54 dB         | Veerweg |
|                                    | 1               | 4 <sup>e</sup> laag | 53 dB         | Veerweg |
| blok zijde ingang<br>parkeergarage | 1               | 1 <sup>e</sup> laag | 57 dB         | Veerweg |
|                                    | 1               | 2 <sup>e</sup> laag | 57 dB         | Veerweg |
|                                    | 1               | 3 <sup>e</sup> laag | 56 dB         | Veerweg |
|                                    | 1               | 4 <sup>e</sup> laag | 55 dB         | Veerweg |

## 4.5 Ecologie

### Beleid en normstelling

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

### Onderzoek en conclusie

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel' is reeds bureau- en veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezige en eventueel aan te tasten ecologische waarden. Uit dit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling geen ecologische waarden schaad. De conclusies van deze onderzoeken zijn gezien de bestaande toestand van het terrein en het feit dat geen gewijzigd gebruik heeft plaatsgevonden nog steeds actueel en bruikbaar in het kader van deze ontwikkeling.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### Onderzoek en conclusie

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel' is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het plan op de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteit de ontwikkeling niet in de weg staat. Gezien het feit dat met deze ontwikkeling uitsluitend beperkte bouwkundige aanpassingen plaatsvinden en er geen extra verkeersaantrekkende werking plaatsvindt, kan worden aangesloten bij de conclusies van dit onderzoek. Het aspect luchtkwaliteit staat hierdoor de verlening van de omgevingsvergunning niet in de weg.

## 4.7 Externe veiligheid

### Onderzoek

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel' is reeds onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Delen van het projectgebied vallen binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichting De Pont de Nemours aan de Baanhoekweg 22 in Dordrecht en de vaarweg Beneden Merwede.

#### Verantwoording groepsrisico

Over de vaarweg Beneden Merwede vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Beneden Merwede is een zwarte vaarweg op basis van het Basisnet Water. Zwarte vaarwegen zijn belangrijke binnenvaarwegen. De PR  $10^{-6}$  risicocontour komt niet verder dan de oever en het plasbrandaandachtsgebied is 25 m. Het projectgebied ligt op circa 560 m afstand van de Beneden Merwede. Door deze grote afstand heeft alleen een ongeval met een transport van toxische gassen, zoals ammoniak, op de rivier invloed op het projectgebied. Door de grote afstand van het projectgebied tot de vaarweg en de beperkte ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie zal het groepsrisico niet berekenbaar zal toenemen. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

De effectafstand van Du Pont de Nemours is 5.350 m en het projectgebied ligt op ruim 3 km. Het projectgebied ligt dan ook binnen de effectafstand van deze inrichting. Door de grote afstand van het projectgebied tot de risicovolle inrichting en de beperkte ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie zal het groepsrisico niet berekenbaar toenemen. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Bij deze verantwoording wordt aandacht besteed aan de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied. In het kader van het wettelijk vooroverleg is bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing hierover advies gevraagd aan de veiligheidsregio.

#### *Groepsrisico*

Uit de risicokaart blijkt dat de effectafstand van De Pont de Nemours 5.350 m is. Uit de uitgevoerde risicoberekening (21 juli 2009) blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Ook voor de vaarweg Beneden Merwede wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden. Omdat de beoogde ontwikkeling slechts bestaat uit een beperkte vergroting van het bouwvlak en het aantal appartementen niet zal toenemen ten opzichte van de huidige mogelijkheden in het projectgebied, zal het groepsrisico door de ontwikkeling niet toenemen.

#### *Zelfredzaamheid*

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 8 PG-woningen. Binnen het projectgebied zullen dan ook personen aanwezig zijn die verminderd zelfredzaam zijn. Door middel van verschillende maatregelen kan de zelfredzaamheid in het gebied verbeterd worden:

- In het kader van de zelfredzaamheid verdient het aanbeveling bij de realisatie van het bouwplan ventilatie te creëren die door de gebruikers centraal in de objecten buiten werking kunnen worden gezet. Hiermee kan een safe haven worden gecreëerd waar mensen tijdelijk kunnen schuilen;
- De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemmingen in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg daarvan. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie.

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten*

Het projectgebied wordt in noord-zuidrichting ontsloten door de Veerweg en Constantijn Huygenslaan en in oost-westrichting door de P.C. Hooftlaan. Via deze wegen is het projectgebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. De bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten is dan ook goed te noemen.

#### **Conclusie**

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichting De Pont de Nemours en de vaarweg Beneden Merwede. Omdat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een berekenbare toename van het groepsrisico, er maatregelen te treffen zijn om de zelfredzaamheid te verbeteren en de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen is, wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

## **4.8 Kabels en leidingen**

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Daarom wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.9 Bedrijven en milieuhinder**

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Met de beperkte wijzigingen in het bouwplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel'. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat geen onaanvaardbare milieuhinder zal optreden ter plaatse van het projectgebied.

#### **4.10 Bodemkwaliteit**

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Met de beperkte uitbreiding van het bouwplan wordt niet voorzien in een functiewijziging. Hierdoor hoeft geen nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel' is reeds onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt kan worden geacht voor de beoogde functies. Indien de grond ter plaatse van de beoogde parkeergarage buiten het projectgebied wordt hergebruikt dient deze te worden getoetst aan de normstelling uit het Besluit bodemkwaliteit. De conclusies van deze onderzoeken zijn gezien de bestaande toestand van het terrein en het feit dat geen gewijzigd gebruik heeft plaatsgevonden nog steeds actueel en bruikbaar in het kader van deze ontwikkeling.

#### **4.11 Archeologie en cultuurhistorie**

Het plan voorziet niet in een functieverandering of extra werkzaamheden ten opzichte van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan 'Den Briel' is opgenomen. De archeologische waarden zullen door de verlening van de omgevingsvergunning niet worden geschaad. Hierdoor is geen archeologisch onderzoek nodig en heeft het plan eveneens geen invloed op de cultuurhistorische waarden. De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.



## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1      Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleidskader, maar wijkt deels af van het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning. Dat maakt het noodzakelijk de financiële uitvoerbaarheid van het project aan te tonen. De gemeente is volledig eigenaar van de gronden waarop het bouwproject is voorzien. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarom anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Voor het centrumgebied is een grondexploitatie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van deze vastgestelde grondexploitatie. Het bevoegd gezag ziet geen noodzaak om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen. De uitvoering en de kosten van het voornemen tot bouw berusten volledig bij de initiatiefnemers. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

### 5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning, inclusief goede ruimtelijke onderbouwing, zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.