

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 1337516



Westeind 25

*Perceel gelegen tussen Westeind 19 en Westeind 27
kadastraal bekend sectie A, nummer 1690
Gemeente Papendrecht*

Versie januari 2015

Ing. D.A. (David) Roelofs
Bouwkundig Adviseur
e-mail : info@darbouwadvies.nl
@ : <http://www.darbouwadvies.nl/>
mob : 06-25114068

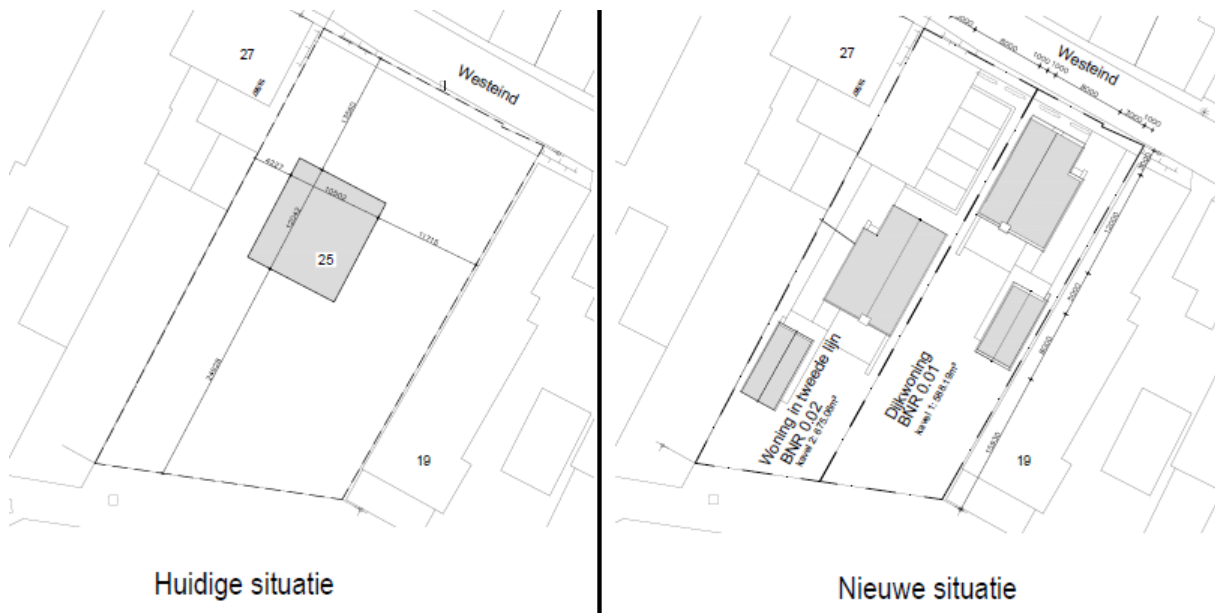


1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Beheersverordening	4
1.3	Procedureel	5
2	PROJECTOMSCHRIJVING	6
2.1	Activiteiten	6
2.2	Ligging en plangebied	6
3	BELEIDSKADERS.....	7
3.1	Landelijk beleid.....	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	RUIMTELIJKE CONSEQUENTIES.....	10
4.1	Uitstraling	10
4.2	Verkeer en parkeren.....	10
4.3	Relatie met omgeving.....	11
4.4	Geluid en milieu.....	11
4.5	Ecologie	12
4.6	Luchtkwaliteit	12
4.7	Externe veiligheid	13
4.8	Water.....	13
4.9	Bodem en archeologie.....	13
5	UITVOERBAARHEID	15
5.1	Privaatrechtelijke situatie.....	15
5.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	15
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	15
6	CONCLUSIE.....	16

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing tracht inzicht te verschaffen in de ruimtelijke implicaties van het voornemen om over te gaan tot de bouw van een tweetal vrijstaande eengezinswoningen op het perceel gelegen tussen Westeind 19 en Westeind 27 in de gemeente Papendrecht, kadastraal bekend sectie A, nummer 1690 en hierna gemakshalve als Westeind 25 aangeduid.

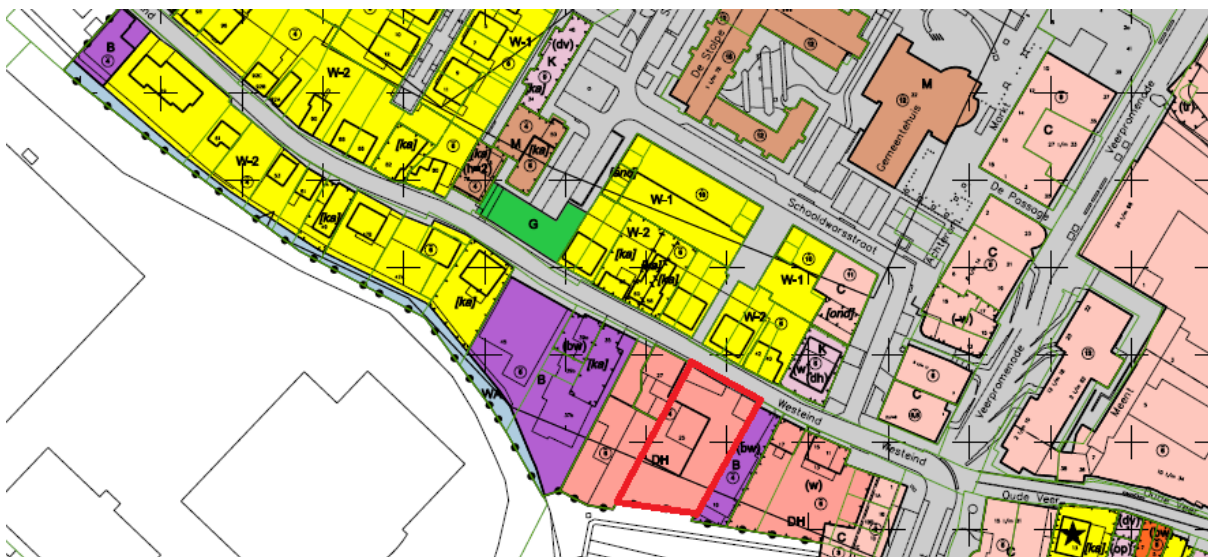


Met de gemeente is de voorbije maanden meerdere malen contact geweest om te bezien of, en zo ja binnen welke kaders, realisatie van dit initiatief mogelijk zou zijn. In dit verband is er op 11 november 2013 door initiatiefnemer een schetsplan ingediend. Op 17 december 2013 stuurde de gemeente een brief met een afwijzende reactie, waarin –kort gesteld– duidelijk werd gemaakt dat het schetsplan niet voldeed aan een aantal ruimtelijke kaders die deels zijn neergelegd in de dijkvisie van de gemeente Papendrecht. Deze reactie is vervolgens als basis gebruikt voor de verdere ontwikkeling van het plan, waarna op 19 augustus 2014 door de gemeente Papendrecht alsnog een positieve reactie gegeven werd op een gewijzigd plan.

Inmiddels zijn er voldoende aankopingspunten om over te gaan tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Beheersverordening

Ingevolge de vigerende en onherroepelijke beheersverordening “Centrumgebied” (vastgesteld d.d. 25 april 2013) rust op onderhavig perceel de bestemming “Detailhandel” met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. Het bouwen van twee eengezinswoningen op deze locatie is op grond van de voorschriften niet zonder meer toegestaan, omdat ter plaatse detailhandel enkel op de begane grond en wonen enkel op de verdieping(en) is toegestaan. Het voorliggende plan voorziet niet in bedrijfsmatige activiteiten, maar enkel in zelfstandige woningen.



1.3 Procedureel

Om van overheidswege medewerking aan het plan te kunnen verlenen, is een procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo vereist, ook wel een "projectbesluit" genoemd waarmee toestemming (vrijstelling) kan worden verkregen om de beoogde ontwikkeling in afwijking van de bepalingen in de beheersverordening mogelijk te kunnen maken. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is hier van toepassing en een ruimtelijke onderbouwing dient aan het uiteindelijke besluit op de aanvraag omgevingsvergunning ten grondslag te liggen.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Activiteiten

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 1337516 die op 12 december 2014 is ingediend en op 24 december 2014 is gepubliceerd. Het gaat hier om zowel de activiteit "bouwen" als de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Het plan bestaat uit de realisatie van een tweetal vrijstaande eengezinswoningen op het perceel Westeind 25, met bijbehorende parkeergelegenheid en losstaande bergingen in de achtertuinen.

2.2 Ligging en plangebied

Op onderstaande afbeeldingen wordt de ligging van het plangebied in de gemeente Papendrecht weergegeven. Een overzichtskaart is gecombineerd met een meer gedetailleerde foto van het plangebied. Het daarin rood omlijnde perceel is het betreffende perceel waarop nu nog een schuur staat, maar waarop twee vrijstaande eengezinswoningen moeten komen te staan:



Bestaande situatie plangebied (bron: google maps)

3 BELEIDSKADERS

Allerlei belangen op verschillende niveaus spelen een rol bij het tot stand komen van een nieuw planologisch kader. Onderstaand wordt ingegaan op de beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau die van belang worden geacht voor deze specifieke ontwikkeling.

3.1 Landelijk beleid

Op landelijk niveau dient vooral de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) nader te worden beschouwd. De structuurvisie heeft geen rechtstreekse doorwerking in relatief kleinschalige planvorming als deze. Projecten mogen echter niet in strijd zijn met het landelijk beleid.

De structuurvisie kent voor Zuid-Holland een aantal speerpunten, waaronder:

- versterken mainport Rotterdam
- versterken van primaire waterkeringen
- economische versterking Zuidvleugel regio
- grote woningbouwopgave Zuidvleugel regio

Onderhavig project is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Onder de noemer “Visie ruimte en mobiliteit” zijn in het kader van de (boven)regionale ruimtelijke ordening meerdere beleidsproducten opgeleverd door de Provincie Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma’s ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Belangrijk uitgangspunt van de Visie is het beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte. Het gebied waar de provincie het in dat verband over heeft, behelst tevens het onderhavige plangebied aan het Westeind:



De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame

verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Voorliggend initiatief sluit aan op de uitgangspunten van de provincie zoals neergelegd in de Visie ruimte en mobiliteit. Het lokale aanbod van wonen wordt met het plan versterkt en, gelet op de ruimtelijke inpassing ervan (dijkvisie en welstandsnota) is er geen sprake van een afwijking van het bestaand stads- en dorpsgebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Papendrecht de Structuurvisie Papendrecht 2020 vastgesteld. Met deze structuurvisie worden op hoofdlijnen de navolgende doelen nagestreefd:

- Optimaal en efficiënt ruimtegebruik;
- Behoud en versterking van de eigenheid van de gemeente;
- Het centrum meer verbinden met het water;
- Koesteren en versterken van het historische dijklint;
- Sterkere verbinding tussen stad en land;

Meer specifiek, ten aanzien van het wonen in de gemeente Papendrecht, wordt in dezelfde structuurvisie in eerste instantie als prioritair thema naar voren geschoven dat er voldoende woningen van voldoende kwaliteit voor alle doelgroepen beschikbaar dienen te zijn. Het initiatief om aan het Westeind 25 twee eengezinswoningen te maken is hiermee volledig in overeenstemming. Verder streeft de gemeente nog een aantal concrete beleidsdoelen na op het gebied van wonen, waaronder:

- Het vergroten van de diversiteit van het woonaanbod in de wijken, met name gericht om de keuzevrijheid van wijkbewoners te vergroten;
- Bevorderen van de afstemming tussen de verschillende functies in de woonwijken;
- Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling middels herstructurering van bestaande woningbouw;
- Faciliteren van veranderende eisen aan de woning en de woonomgeving.

Het initiatief is ook met deze uitgangspunten niet in strijd.

Naast de structuurvisie, is het van belang om de voorgenomen ontwikkeling nog langs een tweetal belangrijke ruimtelijke kaderdocumenten van de gemeente te leggen, te weten de Welstandsnota Papendrecht 2012 alsmede de Dijkvisie Papendrecht. Ten aanzien van de Welstandsnota wordt opgemerkt dat de welstandsc commissie Stichting Dorp, Stad en Land het plan (nadat eerder enkele aanpassingen zijn doorgevoerd) op 15 juli 2014 getoetst heeft aan de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota en akkoord heeft bevonden. Ten aanzien van de Dijkvisie Papendrecht kan geconcludeerd worden dat het plan daarmee volledig in overeenstemming is, wederom nadat het in dat verband enkele aanpassingen heeft ondergaan naar aanleiding van ambtelijke opmerkingen met het oog op de dijkvisie. Zo is er met de situering van de gebouwen rekening gehouden dat zij niet te ver terug zouden liggen op het perceel, waardoor vanaf de voorzijde de indruk zou kunnen ontstaan dat ze geen front aan de dijk vormen, maar juist in de tuin zijn geplaatst. Door een architectonisch

uitgekiende verhouding tussen hoogte en breedte is het volume, of in ieder geval de ruimtelijke beleving daarvan, beperkt gebleven. Met het in detail uitkijken van het gevelontwerp over een periode van maanden, voor een groot deel naar aanleiding van ambtelijk overleg met de gemeente, is uiteindelijk een eigentijdse vertaling van de dijkarakteristiek gevonden die recht moet doen aan de beleving van het dijklint en de bestaande waarden daarvan.

4 RUIMTELIJKE CONSEQUENTIES

4.1 *Uitstraling*

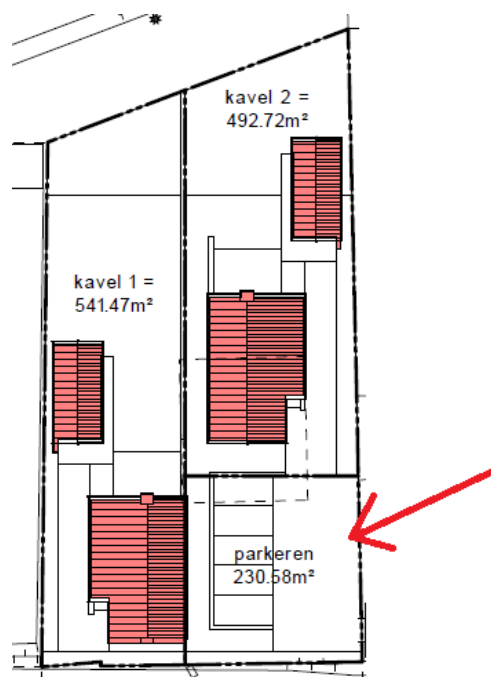
Het plan heeft, zoals gesteld, betrekking op de realisatie van een tweetal vrijstaande eengezinswoningen op het perceel aan het Westeind 25. De woningen bestaan uit een beganegrond verdieping die naar boven toe overgaat in een zadeldak waaronder zich nog een verdieping bevindt. Een van de woningen heeft een prominente naar voren gelegen positie aan het dijklint. De andere woning is meer naar de achterkant van het perceel geschoven. Voor die naar achter gelegen woning, en naast de voorste woning, is een open ruimte met parkeerplaatsen. Beide woningen hebben aan de achterzijde een, grotendeels uit hout opgetrokken, schuur. Voor wat betreft specifieke ontwerpkeuzes wordt verwezen naar hetgeen daarover is opgemerkt in paragraaf 3.3.



4.2 *Verkeer en parkeren*

Een (onevenredige) toename in het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte is als gevolg van voorliggend initiatief niet te verwachten. Er zullen geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden op het perceel. De toestroom van bezoekers zal altijd in de privésfeer liggen en in die zin beter beheersbaar zijn dan in het geval van detailhandelsactiviteiten die op grond van de vigerende bestemming mogelijk zijn. Van belang in dit verband is vooral dat het hier een 30 km/u weg betreft en het perceel een ruim opgezette en overzichtelijke ontsluiting op die weg heeft en zal houden. Langzaam passerend verkeer op de doorgaande weg zal dus geen enkele hinder ondervinden van de sporadische verkeersbewegingen vanaf het perceel aan het Westeind 25.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Zoals op onderstaande tekening is te zien, voorziet het plan in de realisatie van vijf parkeerplaatsen, hetgeen meer dan voldoende is om tegemoet te komen aan de parkeerbehoefte van de bewoners van de nieuwe woningen en hun bezoekers.



4.3 Relatie met omgeving

In paragraaf 3.3 is reeds ingegaan op de relatie van de voorgestelde woningen met het beleid, te weten de welstandsnota en de dijkvisie van de gemeente Papendrecht. Geconcludeerd is dat het plan met beide beleidskaders in overeenstemming is. Met het oog op de feitelijke (stedenbouwkundige) situatie ter plaatse, en dan vooral gelet op de relatief diverse gebruiksfuncties van gebouwen in de omgeving van het Westeind 25, kan ook geconcludeerd worden dat er met de bouw van twee eengezinswoning geen enkele sprake kan zijn van een afwijkende gebruiksfunctie of een afwijkende verschijningsvorm van bouwvolume. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel woningen, afgewisseld met kleinschalige bedrijvigheid, veelal in de vorm van (bescheiden) detailhandelsactiviteiten. Het dijklint wordt daarnaast voor een deel gekenmerkt door aantrekkelijke doorkijken naar het achterliggende gebied. Het behoud van deze doorkijken wordt van belang geacht. Ook met dit uitgangspunt is voorliggend initiatief niet in strijd.

4.4 Geluid en milieu

Een goede ruimtelijke ordening beoogt, onder meer, het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. De Vereniging Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Zo worden een aantal richtlijnafstanden geformuleerd, welke het beste in acht genomen kunnen worden tussen bepaalde activiteiten en functies.

Door bureau Sain Milieuadvies is akoestisch onderzoek verricht (rapport van 7 november 2014, 2014-3108) om vast te stellen of de woningbouw mogelijk is binnen de eisen van de Wet geluidhinder en of ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting ten gevolge van het Westeind op nieuwe woning 1 op de voorgevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde. Uit jurisprudentie volgt, dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is. Conform het

geluidbeleid zijn bron- en overdrachtsmaatregelen niet onderzocht. Op de overige gevels wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting op nieuwe woning 1 voldoet voor elk van de overige 30 km/u-wegen aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting op nieuwe woning 2 voldoet voor elk van de (30 km/u-)wegen aan de voorkeursgrenswaarde. Ten aanzien van het industrielawaai wordt geconcludeerd dat de enige relevante bedrijfsperven in de nabijheid van het plan Westeind 19 en 27 zijn. Westeind 19 is niet in gebruik. De woningen zijn naar verwachting niet onnodig beperkend voor toekomstige bedrijven aan het Westeind 19. Eventueel kan overwogen worden om alleen bedrijven van milieucategorie 1 toe te staan. De woningen zijn niet onnodig beperkend voor het huidige bedrijf aan het Westeind 27.

4.5 Ecologie

Op basis van de door ingenieursbureau WLM uitgevoerde Quick Scan Flora & Fauna (rapport 17 oktober 2014, P14.0912) en de daarbij behorende veldinventarisatie wordt de conclusie getrokken dat het onderzochte projectgebied (schuur en braakliggend terrein met bomen/bossage aan de Westeind 25 te Papendrecht) op zichzelf geen bijzondere ecologische waarde heeft en geen beschermde soorten aan deze locatie verbonden zijn voor hun vaste rust- en/of nestplaats. De bouw van twee woningen zal dan ook geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving. Omdat er naast vogels geen beschermde soorten in het projectgebied zijn aangetroffen en het gebied daartoe ook niet geschikt lijkt, en omdat verstoring van de vogels door de werkzaamheden niet wordt verwacht, hoeft er voor aanvang van de geplande werkzaamheden geen ontheffing van de Flora en Fauna wet te worden aangevraagd.

4.6 Luchtkwaliteit

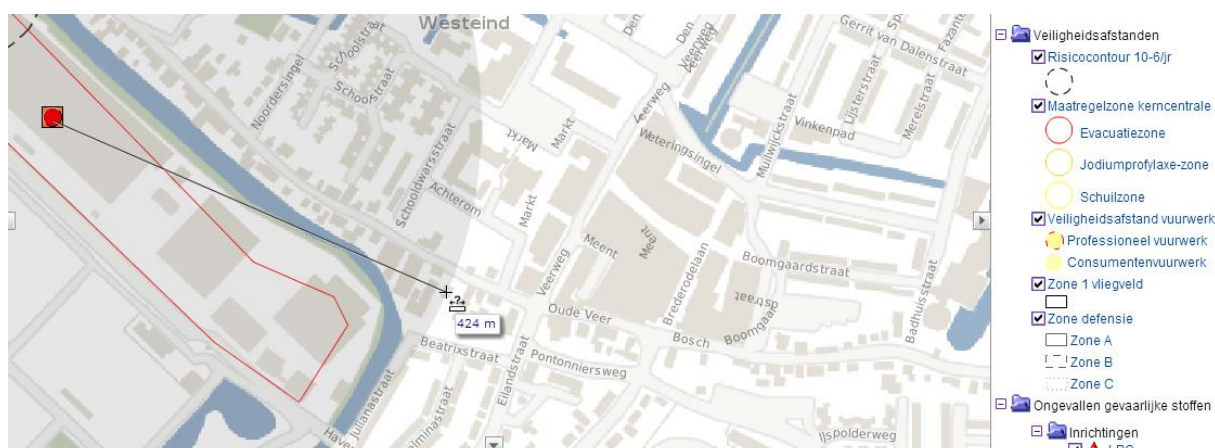
De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling "Niet in betekende mate" bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "In betekende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3 % van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijn stof).

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Er worden minder dan 1500 woningen gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor "niet in betekende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Doordat de feitelijke situatie ter plaatse ook niet wijzigt, is er tevens geen toename te verwachten in de uitstoot van schadelijke stoffen door autoverkeer. Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen belemmering op voor het realiseren van het plan.

4.7 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer. Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Uitgezocht dient te worden in hoeverre er risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied plaatsvinden en of voldaan kan worden aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Indien in de omgeving wegen liggen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dient getoetst te worden aan de normen uit de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Er is onderzocht of in de omgeving van het plangebied risicovolle bedrijven aanwezig zijn die nader onderzoek vergen en/of een beperking vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Het onderstaande kaartje geeft een overzicht van de risicovolle bedrijven. Uit het overzicht blijkt dat er in de directe omgeving, op korte afstand, van het plangebied geen sprake is van stationaire EV-risicobronnen. Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid zijn er voor wat betreft de stationaire bronnen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.



4.8 Water

De locatie is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In de huidige situatie van de bestaande schuur op het perceel wordt het hemelwater volledig afgekoppeld door infiltratie in de bodem ter plaatse. In de nieuwe situatie zal dit niet anders zijn. Met de sloop van de bestaande schuur verdwijnt er 100 m². Door de nieuwbouw van de woningen en schuren komt er ca. 250 m² voor in de plaats. De totale toename aan verharding is niet zodanig dat dat moet leiden tot maatregelen in het kader van de waterhuishouding- of afvoer. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie.

4.9 Bodem en archeologie

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen gelden ander

normen dan voor, bijvoorbeeld, de bestemming bedrijven. De hier in het geding zijnde belangen dienen worden in dit geval beschermd met een zogenaamde BUS-melding ten tijde van de bouw.

Het archeologisch onderzoeksbureau Intersect heeft een bureauonderzoek (rapport van 27 oktober 2014, 14090008) verricht naar eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden. In het onderzoeksrapport worden een aantal belangrijke constatering en conclusies beschreven. Opgemerkt wordt onder andere dat het plangebied volgens het centraal archeologisch informatiesysteem (Archis) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geen archeologisch wettelijk beschermde status heeft. Het plangebied is ook niet opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Papendrecht (behorende bij Ras, 2012) in een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Het gemeentelijk beleid is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart (eveneens behorend bij Ras, 2012). Het grootste deel van het plangebied heeft zegge een zeer hoge verwachting vanaf de Late Middeleeuwen, gebaseerd op de ligging in de historische kern van Papendrecht. Ook de dijk – het Westeind – heeft een hoge archeologische verwachting vanaf de aanleg ervan in de Late Middeleeuwen. Het komgebied waar het zuidelijk deel van het plangebied in ligt heeft een middelhoge verwachting voor archeologische waarden uit de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd. Uit de vele archeologische sporen en vondsten die langs het Westeind en in de directe omgeving ervan zijn gedaan, wordt de zeer hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd bevestigd. Deze bekende waarden zijn afkomstig uit het dijktaalud en uit ophogingslagen/cultuurlagen. Het is wel zo dat alle huisterpen aan de noordkant van de dijk liggen, dus binnendijks.

Op basis van dit bureauonderzoek wordt geadviseerd om de bodemingrepen in het plangebied te beperken tot een maximale diepte van 30 cm –Mv. Deze vrijstellingsgrens volgt uit de gemeentelijke beleidskaart en is gebaseerd op de verwachte diepteligging van de cultuurlagen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. De peilmaat van de geplande woningen zal echter circa 1 meter boven het kruinpeil van de dijk komen te liggen. Vanaf de dijk loopt de kavel af naar de tuin. Het grootste deel van het perceel ligt daarmee circa 1-1,5 meter onder het kruinpeil van de dijk. Hieruit volgt derhalve, dat tijdens de graafwerkzaamheden de vrijstellingsgrens van 30 cm –Mv niet overschreden zal worden, daar waar het nieuw en hoger maaiveld betreft.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 *Privaatrechtelijke situatie*

De nieuwe woningen zullen gerealiseerd worden op gronden waarover in de privaatrechtelijke sfeer volledig kan worden beschikt. Verder is er geen sprake van kabels en leidingen van andere partijen in de grond waardoor op dit onderdeel dan ook geen belemmeringen zijn te verwachten.

5.2 *Maatschappelijk uitvoerbaarheid*

De ruimtelijke onderbouwing “Westeind 25 te Papendrecht” doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

Eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de tekeningen, vergezeld van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Er dient vooroverleg gevoerd te worden met de betreffende personen en instanties. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en (in geval van ongegrond verklaring van deze zienswijzen) de omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen functiewijziging van het plangebied direct mogelijk te maken.

De gemeente draagt zorg voor een goede informatieoverdracht aan direct en indirect betrokkenen en belanghebbenden. De gemeente benut hierbij de middelen inspraak, overleg en de uniforme voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht. Voorts, gelet op hetgeen aan de orde is gekomen in relatie tot de beleidskader, wordt aangenomen dat er vanuit het rijk en de provincie geen bezwaren bestaan tegen het plan.

5.3 *Economische uitvoerbaarheid*

De voorbereidingskosten en de kosten voor het realiseren van het bouwplan, waaronder dus in ieder geval de van toepassing zijnde legesbedragen, komen volledig voor rekening en risico van de aanvrager. Het plan wordt mede financieel haalbaar door de (eventuele) verkoop van de twee woningen. Aanvrager is bereid tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met de gemeente, gelet de economische uitvoerbaarheid van het plan en mogelijke schaderisico's die daarmee verband houden. Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen op dit vlak voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening.

6 CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling aan het Westeind 25 te Papendrecht niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve vergunbaar als het gaat over het toestaan van een afwijking van de beheersverordening. De planologische en fysiek-ruimtelijke impact van het plan is in overeenstemming met de daarvoor geldende kaders en niet (onevenredig) belastend voor de omgeving. Van stedenbouwkundige bezwaren is niet gebleken. Daarnaast is het plan uitvoerbaar en past het binnen de relevant geachte gemeentelijke, provinciale en landelijke beleidskaders.