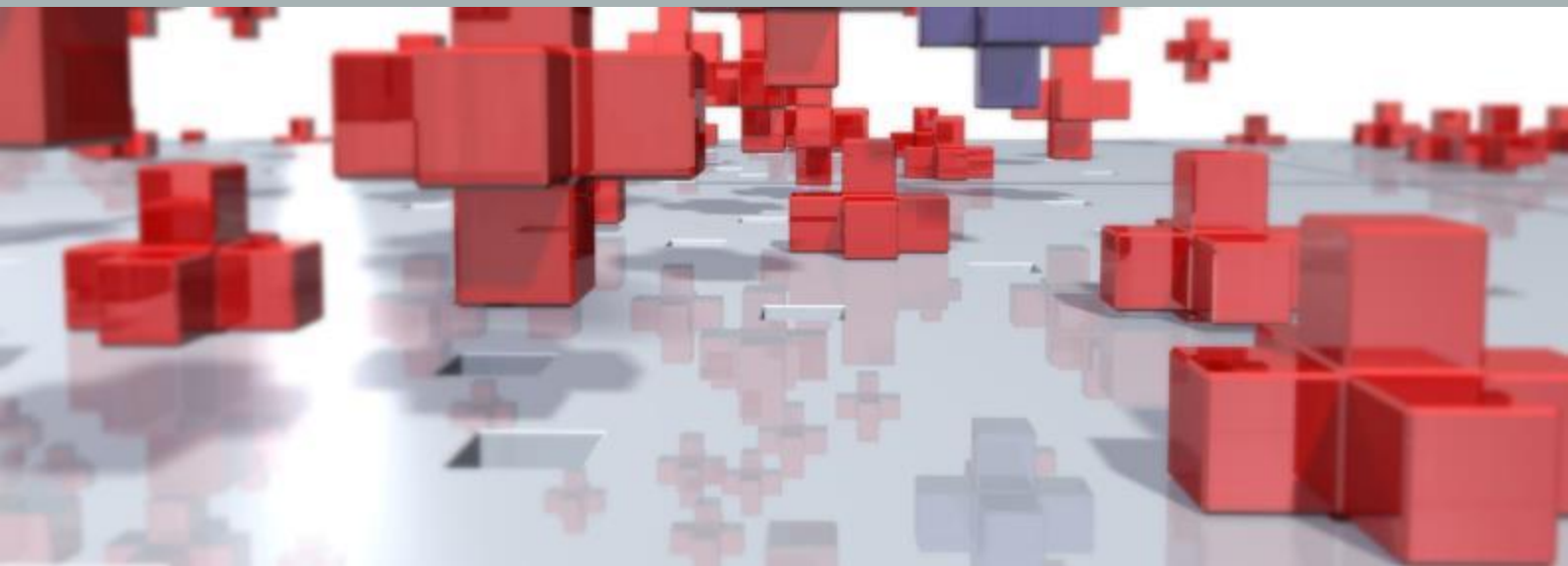


Bestemmingsplan
Kraaihoek, fase 1
Gemeente Papendrecht
Ontwerp



**Bestemmingsplan
Kraaihoek, fase 1
Gemeente Papendrecht
Ontwerp**

Rapportnummer: P03661_7

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0590.BPKraaihoekFase1-2001

Datum: 20 september 2021

Opdrachtgever: Stichting Woonkracht10

Projectteam BRO: WdR, ADi

Concept: 21 januari 2021

Voorontwerp: mei 2021

Ontwerp: september 2021

Vaststelling:

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend plan	5
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Stedenbouwkundig plan	8
2.2 Programma	10
3.BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	15
3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)	15
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Woonvisie 2017-2031	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie 'Papendrecht 2020 – een venster naar de toekomst (2009)	19
3.4.2 Papendrecht woonplan 2020-2030 (2019)	20
4.MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Verkeer en parkeren	22
4.2.1 Verkeer	22
4.2.2 Parkeren	23
4.3 Geluid	23
4.3.1 Toetsingskader	23
4.3.2 Onderzoek	24
4.3.3 Conclusie	26
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.4.1 Toetsingskader	26
4.4.2 Onderzoek	26
4.4.3 Conclusie	28

4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5.1 Toetsingskader	28
4.5.2 Onderzoek	28
4.5.3 Conclusie	29
4.6 Geur agrarisch	29
4.6.1 Toetsingskader	29
4.6.2 Onderzoek	30
4.6.3 Conclusie	30
4.7 Kabels en leidingen	30
4.8 Externe veiligheid	30
4.8.1 Toetsingskader	30
4.8.2 Onderzoek	31
4.8.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico	33
4.8.4 Conclusie	35
4.9 Natuur	35
4.9.1 Toetsingskader	35
4.9.2 Onderzoek	36
4.9.3 Conclusie	39
4.10 Bodem	39
4.10.1 Toetsingskader	39
4.10.2 Onderzoek	39
4.10.3 Conclusie	40
4.11 Water	40
4.11.1 Toetsingskader	40
4.11.2 Onderzoek	42
4.11.3 Conclusie	44
4.12 Archeologie	44
4.12.1 Toetsingskader	44
4.12.2 Onderzoek	45
4.12.3 Conclusie	46
4.13 Cultuurhistorie	46
4.13.1 Toetsingskader	46
4.13.2 Onderzoek	46
4.13.3 Conclusie	47
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
4.14.1 Toetsingskader	47
4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r	47
4.15 Duurzaamheid	48
4.16 Bezinning	49
5. JURIDISCHE PLANOPZET	50
5.1 Inleiding	50
5.2 Systematiek	50

5.3 Toelichting op de regels	50
6.UITVOERBAARHEID	54
6.1 Economische uitvoerbaarheid	54
6.1.1 Kostenverhaal	54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Vooroverleg	55
6.2.2 Vaststellingsprocedure	55
6.2.3 Beroep / hoger beroep	56
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Parkeerkundige onderbouwing	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	
Bijlage 4: Quickscan Flora en fauna	
Bijlage 5: AERIUS-berekening	
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 7: Waterparagraaf	
Bijlage 8: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek	
Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 10: Schaduwstudie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Woonkracht10, is voornemens de transformatiewijk Kraaihoek fase 1, gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw, te herontwikkelen. Woonkracht10 heeft hier 99 sociale huurwoningen in eigendom die ze voornemens is te slopen en daarvoor in de plaats 139 sociale huurwoningen (rijwoningen en appartementen) nieuw te bouwen. De gemeente Papendrecht is belast met de inrichting van de openbare ruimte.

De herontwikkeling van deze wijk is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening. Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is direct ten oosten van het centrum van Papendrecht gelegen. De locatie heeft een oppervlakte van circa 20.000 m² en wordt omsloten door de Weteringsingel in het noorden, de Overtoom in het westen, de parkeerplaats Boomgaardstraat in het zuiden en de Badhuisstraat in het oosten. Het plangebied betreft een transformatiewijk, gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Woonkracht10 heeft hier 99 huurwoningen in eigendom die ze voornemens is te slopen.

De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend plan

Voor het plangebied geldt de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht', vastgesteld op 1 juli 2021. De gronden van het plangebied hebben binnen deze beheersverordening de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen – 1'.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht'.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerende beheersverordening met aanduiding van het plangebied

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving'. Dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Stedenbouwkundig plan

In Papendrecht gaat inbreiding voor uitbreiding. In het ruimtegebruik is daarom gezocht naar een optimale benutting, met oog voor de identiteit van Kraaihoek en de ligging ten opzichte van het centrum van Papendrecht. De stedenbouwkundige opzet borduurt voort op het historische ontwikkelingspatroon.

In Kraaihoek zijn er veel kansen om een groen-blauw raamwerk te ontwikkelen dat aansluit bij de omgeving, dat identiteit verleent aan de wijk en dat een grote rol kan spelen in de een duurzame en klimaat-adaptieve inrichting. Hierbij is er goed gestudeerd op heldere principes van voor- en achterkanten, goed doordachte parkeeroplossingen en een gevarieerd woningaanbod.

Het tuindorpgevoel wordt zeer gewaardeerd door de huidige bewoners. Dit gevoel dient terug te worden gebracht in de nieuwe plannen voor Kraaihoek. In de openbare ruimte betekent dit zoveel mogelijk groen, openheid en doorzichten. Hoogwaardige openbare ruimte met voorkanten gericht op het groen biedt kwaliteit en ruimte voor ontmoeting en verpozen. In de architectonische uitwerking zal er onder andere aandacht zijn voor de hoekwoningen, maar bijvoorbeeld ook door differentiatie in de vormgeving van de verschillende woningtypes. Een aantal hoekwoningen die zichtbaar zijn vanaf De Overtoom hebben een belangrijke entreefunctie tot de buurt.

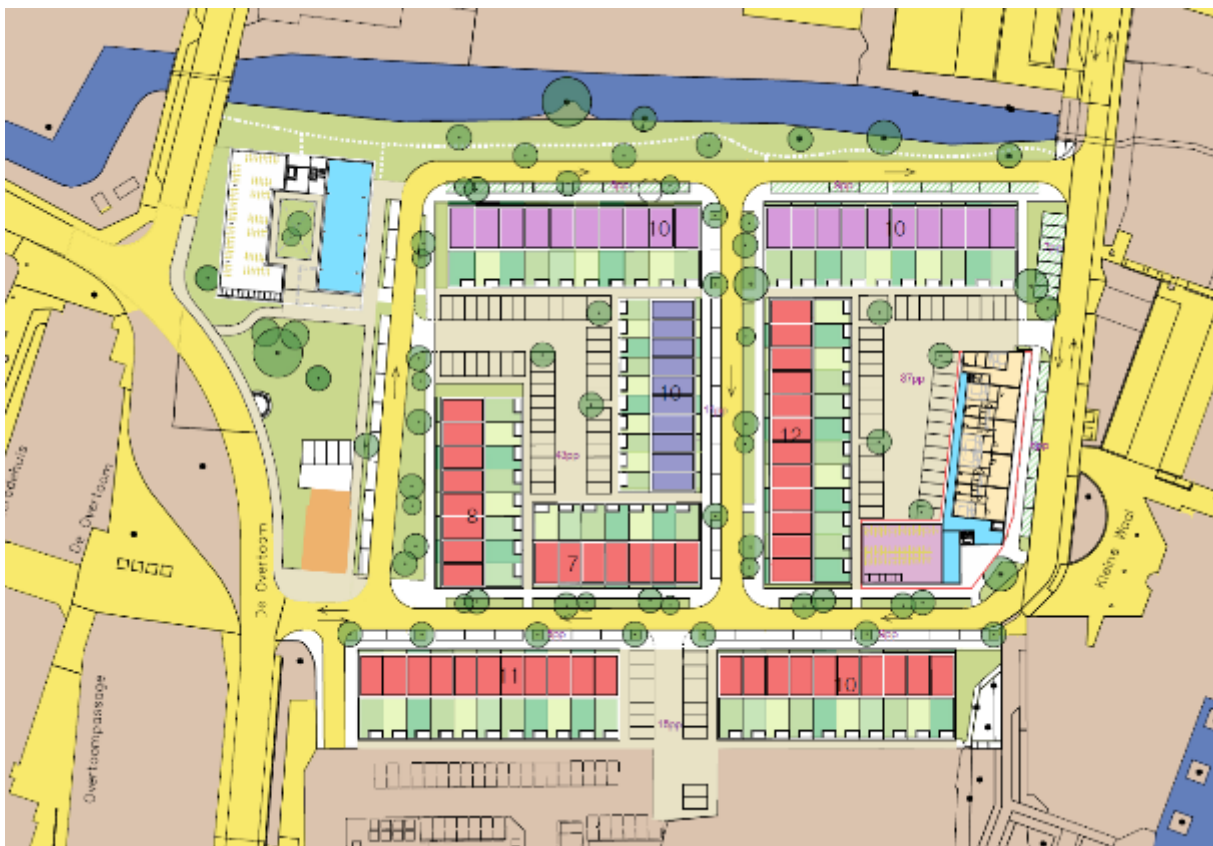
Twee bouwblokken met interne parkeerhoven zorgen voor een goede inbedding van het parkeren en een heldere voor- en achterkant situatie. Aan de straten worden hierdoor zoveel mogelijk voorkanten gepositioneerd, waarbij een groen straatprofiel van belang is. Dit wordt bereikt door het creëren van bijvoorbeeld Delftse stoepen voor de grondgebonden woningen, door groene pockets tussen de parkeerplaatsen en door het gebied te openen richting het water. De noordelijke rijwoningen krijgen een oriëntatie op de watergang. In de huidige situatie wordt het water afgeschermd door bebouwing.

Bij vernieuwing van Kraaihoek gaat het niet alleen om de verbetering van de woningvoorraad, maar vooral ook om het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. De buitenruimte wordt hoogwaardiger en de woningen leveren hieraan een bijdrage. Dit gebeurt vooral in de zogenaamde intermediaire zone. De intermediaire zone in een marge van maximaal 1 meter tussen de stoep en de doorlopende gevellijn van de woningen. Deze zone heeft een aantal functies:

1. als een toevoeging aan de openbare ruimte en dus hoogwaardig en bij voorkeur groen ingericht.
2. als een ruimte waarin de privacy van de bewoners wordt ondersteund door de afstand tussen de woning en de straat.
3. als een mogelijkheid om de woningen meer op de straat te betrekken, bijvoorbeeld door erkers, franse balkons, luifels, entrees, uitkragingen, e.d.
4. als een marge waarbinnen de stedenbouwkundige accenten kunnen worden aangebracht, zoals de bewerking van een kopgevel, een plaatselijke verspringing van de rooilijn, etc.

Voor de invulling van de intermediaire zone geldt dat deze maximaal voor 30% mag worden bebouwd. Dit maximum geldt zowel per bouwdeel als voor Kraaihoek fase 1 als geheel.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 78 grondgebonden woningen van twee lagen met kap en twee appartementenblokken met in totaal 61 appartementen. Het westelijk gelegen appartementenblok (A) heeft een carré-vorm van maximaal 5 bouwlagen. Dit appartementenblok is een belangrijke schakel voor het gebied. De Overtoom krijgt een reconstructie zodat de weg een meer logische route krijgt. Het bouwvolume is zo geplaatst dat deze De Overtoom begeleidt en tegelijkertijd een belangrijke schakel tussen de buurt en haar omgeving is. De inpassing van de ligging aan het water en de groene aansluiting op de omgeving zijn hierbij van belang. Op deze locatie wordt de structuur van de buurt zichtbaar gemaakt door de verkaveling te openen. Het oostelijk gelegen appartementenblok (B) heeft een L-vorm (met galerij) van gedeeltelijk 3 bouwlagen en gedeeltelijk 4 bouwlagen. In beide appartementengebouwen is op de begane grond ruimte voorzien voor bergingen en gemeenschappelijk ruimtes.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig plan Kraaihoek fase 1

De woningen zullen worden aangesloten op een toekomstig warmtenet. In de Kraaihoek gaat het om een midden temperatuur (70°C) netwerk, de retourtemperatuur is dan 45°C. Omdat dit netwerk nog niet aanwezig zal zijn op het moment dat de woningen worden gerealiseerd, zal een tijdelijke gasvoorziening worden aangelegd. Wooncracht10 vraagt hiervoor de nodige ontheffingen en vergunningen aan. Hiervoor wordt een separate procedure gevolgd.

Beeldregieplan

Separaat wordt een beeldregieplan opgesteld. Dit beeldregieplan wordt later ter visie gelegd.

2.2 Programma

De sociale huurwoningen zijn verdeeld over verschillende types met verschillende beukmaten. De 78 grondgebonden woningen variëren in beukmaat. De 61 levensloopbestendige appartementen zijn verdeeld over 2 blokken en zullen (deels) gaan vallen binnen het Senior+ woonconcept van Woonkracht10.

Het woonconcept van Senior+ richt zich specifiek op de huisvesting van ouderen met een lichte zorgvraag. De doelgroep is niet zo zorgbehoevend dat ze binnen een zorgzwaarte vallen die wonen bij een zorginstelling mogelijk maakt. De bewoners vallen grotendeels binnen de leeftijdscategorie 75+ en zijn minder mobiel. Bij de huisvesting worden de woningen die binnen dit woonconcept worden gerealiseerd door Woonkracht10 specifiek toegewezen aan deze doelgroep.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Gezien het in dit initiatief om de toevoeging van maximaal (139 – 99=) 40 woningen gaat, is een toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

Er is door BRO een onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld¹. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

- Beleidsmatig wordt ingezet op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, inbreiding en compacte nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen. Het planinitiatief voorziet in de bouw van 139 woningen (uitbreiding van 40 woningen) op een binnenstedelijke locatie en zet daarmee in op zorgvuldig ruimtegebruik.
- Door ontwikkelingen in de samenleving is er meer vraag naar goedkopere woningen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook minder koopkrachtige huishoudens moeten een thuis kunnen (blijven) vinden. Tegelijkertijd is de opgave in de sociale huursector binnen de gemeente en regio kwalitatief van aard (op peil houden van kwaliteit van de voorraad en versterken van duurzaamheid). Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad actief ondersteund. Met de sloop-nieuwbouw van sociale huurwoningen als onderdeel van de wijkaanpak Kraaihoek wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze opgave.
- De ontwikkeling is dan ook (met 128 woningen) opgenomen als in beeld zijnde ontwikkeling binnen de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie.
- Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een meer gedifferentieerd aanbod van woningtypologieën.

¹ BRO, Ladder voor Duurzame Verstedelijking Kraaihoek fase 1, Papendrecht, d.d. 1 december 2020

- Op regionaal en gemeentelijk niveau is er speciale aandacht voor jongeren, starters en ouderen, evenals voor doorstromers. De beoogde ontwikkeling realiseert 139 huurwoningen onder de liberalisatiegrens, waarvan de 61 appartementen zijn bedoeld voor senioren en 10 grondgebonden woningen voor jongeren tussen de 23 en 30 jaar. Door appartementen voor senioren te realiseren wordt bijgedragen aan de doorstroming.
- Regionaal en gemeentelijk worden er hoge eisen gesteld aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen en appartementen. Door woningen aanpasbaar en levensloopgeschikt te bouwen, kunnen deze ook door onder andere ouderen worden bewoond. Het planinitiatief realiseert 61 levensloopgeschikte appartementen en voorziet hiermee in een behoefte.
- Als onderdeel van de grotere wijkaanpak van Kraaihoek, levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid in Papendrechtse wijken, die in Kraaihoek onder druk staat.
- Het planinitiatief levert bovendien een bijdrage aan de doelstelling van een gasloze aanleg van woningen en CO2-neutrale woningen in 2050. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt gekozen voor materialen op basis van duurzaamheid, veiligheid en zo energetisch zuinig mogelijk. Hiermee wordt beoogd dat het initiatief voldoet aan de GPR-Gebouw.

Volgens het gemeentelijk beleid is het belangrijk om aantrekkelijke plekken te creëren die gelegenheid bieden om te ontmoeten, ontspannen en te bewegen. Het planinitiatief draagt hieraan bij door aandacht te hebben voor ruimten met bomen en schaduwrijke looproutes waarbij spontane ontmoetingen kunnen plaatsvinden.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Papendrecht en het secundaire verzorgingsgebied regio Drechtsteden.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van de ladder.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van per saldo 40 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Hoewel de bevolking in de gemeente Papendrecht in de periode tot 2030 licht afneemt, neemt deze in de regio toe en stijgt zowel in gemeente als regio het aantal huishoudens. Dit vraagt om de groei van de woningvoorraad.
- Uit de provinciale behoefte­raming blijkt een kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Papendrecht van 970 woningen tot 2030. In de regio Drechtsteden ligt de woningbehoefte op 6.680 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende plan­capaciteit (660 woningen) om in de groeiende woningbehoefte in de gemeente Papendrecht te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling van Kraaihoek 1^e fase voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het primaire verzorgingsgebied. Het planinitiatief is ook al onderdeel van de gemeentelijke plan­capaciteit (woningbouw­programmering).
- In de regio Drechtsteden zijn er netto plannen voor bijna 16.700 woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de autonome behoefte van 10.000 woningen en wordt deels rekening gehouden

met reservecapaciteit van 15.000 woningen. Rekening houdend met de provinciale behoefteprognose (+ extra 30%) is dit ruim voldoende om in de behoefte te voorzien. Het planinitiatief is onderdeel van de genoemde regionale woningbouwprogrammering en plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief omvat de realisatie van 139 sociale huurwoningen, waarvan 78 grondgebonden woningen en 61 seniorenappartementen. Per saldo betekent dit een afname van de woningvoorraad met 21 grondgebonden woningen en een uitbreiding van de voorraad met 61 appartementen. Het initiatief voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Drechtsteden neemt de behoefte aan meergezinshuurwoningen licht toe. Het initiatief dat voorziet in de toevoeging van 61 (senioren)appartementen voorziet in deze behoefte.
- Regiobreed en gemeentelijk is er behoefte aan woningen in het segment tot € 629 (hoge aftoppingsgrens, prijspeil 2016). Circa 100 woningen worden gerealiseerd in deze categorie.
- Tot 2030 neemt de behoefte toe aan huurwoningen van € 629 tot de liberalisatiegrens van € 711 (prijspeil 2016) in de Buiten-Centrummilieus van de regio Drechtsteden en in de gemeente Papendrecht, waartoe het planinitiatief behoort. Er worden 29 woningen tot de liberalisatiegrens gerealiseerd, waarmee voorzien wordt in deze behoefte.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau wordt onder meer aandacht gegeven aan het vasthouden van jongeren/studenten. In het planinitiatief worden 10 starterswoningen gerealiseerd voor jongeren van 23 t/m 30 jaar. Daarnaast komen starters veelal in aanmerking voor een sociale huurwoning gezien de inkomensgrens.
- Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoning voorraad actief ondersteund. Het planinitiatief voorziet in de verjonging van de woningvoorraad (zeer noodzakelijk in de wijk Kraaihoek) en het vergroten van de diversiteit van woningtypologieën en sluit hiermee uitstekend aan.
- Op lokaal niveau blijkt dat circa driekwart van de huidige bewoners van Kraaihoek in de wijk zelf wil blijven wonen, 60% heeft interesse in nieuwbouw op dezelfde plek. Het initiatief dat voorziet in de sloop van huurwoningen en nieuwbouw van huurwoningen op dezelfde plek voorziet hiermee in een behoefte. Daarnaast blijkt dat er behoefte is aan appartementen. Ook hier voorziet het planinitiatief in een behoefte door de toevoeging van appartementen.
- Van de huidige bewoners van de wijk Kraaihoek wil 30% van de bewoners minder dan € 500 per maand betalen, 1/3 wil tussen € 500 - € 600 per maand betalen en 20% tussen € 600 - € 700 per maand. Het initiatief dat voorziet in de realisatie van huurwoningen tot de lage- en hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, voorziet hiermee in een behoefte.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van per saldo 40 woningen in de wijk Kraaihoek onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt de herstructurering van de wijk Kraaihoek (waarvan het planinitiatief de eerste fase vormt) bij aan de leefbaarheid van de wijk. Het realiseren van per saldo 40 woningen draagt daarmee bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Papendrecht.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in de vigerende beheersverordening de be-

stemming 'Wonen -1'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 april 2019 is het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland in werking getreden. Het omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- de samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

In de ruimtelijke hoofdstructuur is het plangebied gelegen in de stedelijke agglomeratie Drechtsteden. Voor dit gebied streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Het plangebied ligt tevens binnen de hoogstedelijke zone rond de lijn Leiden – Dordrecht, die zich kenmerkt door een goede connectiviteit, hoogwaardige stedelijke voorzieningen en een internationaal onderscheidende kennisinfrastructuur van universiteiten, kennis- en onderzoeksinstituten en science parken.

Ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Beschrijving van de Omgevingskwaliteit van Zuid-Holland

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' verstaat de provincie 'het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepaalt. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Beleidskeuzes

De provincie heeft twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening.

Voor **Wonen** is de opgave het 'Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen'.

Deze opgave is erop gericht dat de woonbehoeften van verschillende doelgroepen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft de beschikbaarheid van passende woningen als de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving.

De hiermee samenhangende beleidskeuzes gaan o.a. over "Verstedelijking en wonen".

Beleidskeuze provincie: De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Voor een **Zorgvuldig ruimtegebruik** en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied is de opgave de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

De hiermee samenhangende beleidskeuzes gaan onder meer over 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied'.

Beleidskeuze provincie: In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies af met andere gemeenten in de regio, voor in ieder geval wonen en kantoren. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

Doorwerking plangebied

Beleidsmatig wordt ingezet op woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgezicht, inbreiding en compacte nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen. Het planinitiatief voorziet in de bouw van 139 woningen (uitbreiding van 40 woningen) op een binnenstedelijke locatie en zet daarmee in op zorgvuldig

ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de opgaven voor wonen. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie 2017-2031

Eind 2017 is de regionale *Woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden* vastgesteld. In deze visie worden op grond van verschillende onderzoeken de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven benoemd. De Drechtstedengemeenten hebben in de regionale woonvisie twintig afspraken gemaakt. In hoofdlijn gaat het om de volgende uitgangspunten:

- het bouwen van 10.000 woningen voor de autonome huishoudensgroei;
- het bouwen van 15.000 woningen voor de groeiopgave;
- inzetten op de groei van het duurdere segment;
- kiezen voor de sociale huurwoningvoorraad voor een pas-op-de-plaatsbeleid;
- ontwikkelen van een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren;
- het realiseren van onderscheidende woonmilieus;
- in 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal;
- samen met betrokken partners werken aan het duurzaam huisvesten van kwetsbare huishoudens.

Reactie Gedeputeerde Staten Zuid-Holland op de Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

De Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland heeft ingestemd met de Regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031, met daarbij de volgende aandachtspunten:

- Een realistisch kwantitatief en kwalitatief onderbouwd woningbouwprogramma. De Gedeputeerde Staten stemmen in met het woningbouwprogramma met genoemde uitzonderingen op basis van de geschatte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er wordt gevraagd om een betere aansluiting tussen vraag en aanbod en het ontwikkelen van woonmilieus binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid. De Gedeputeerde Staten vragen om een uitgewerkt aanbod voor de doelgroepen voor het huurbeleid op te stellen waaruit blijkt dat de omvang van de verschillende segmenten van de sociale woningvoorraad wordt afgestemd op de omvang van de doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd om tot een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio te komen.

Wonen in de Drechtsteden 2020 (voortgang Woonvisie per 1-12-2020 / Woningbouwprogramma 2020)

- Als er wordt uitgegaan van de ambities van de lokale woonprogramma's, is de regio op de goede weg voor het behalen van de regionale doelstelling op het gebied van woningbouw. Prioriteit is om te zorgen dat gemeenten daadwerkelijk (kunnen) gaan bouwen.
- Ten aanzien van de sociale huurvoorraad is het pas-op-de-plaatsbeleid afgesproken. Echter is in de loop van de tijd de druk op de sociale huurmarkt toegenomen door het kleiner worden van de voorraad en het groter worden van de doelgroep en is de voorraad per 1-1-2020 ruim 1.200 lager dan het basisjaar van de woonvisie (1-1-2016).
- Herstructurering is (nog steeds) aan de orde. Bij voorkeur worden sociale huurwoningen in andere buurten teruggebouwd met een kleiner aandeel sociale huur. Echter wordt de regio ook gedwongen om naar verdichtingsmogelijkheden te kijken in huidige wijken.

Doorwerking plangebied

Door ontwikkelingen in de samenleving is er meer vraag naar goedkopere woningen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook minder koopkrachtige huishoudens moeten een thuis kunnen (blijven) vinden. Tegelijkertijd is de opgave in de sociale huursector binnen de gemeente en regio kwalitatief van aard (op peil houden van kwaliteit van de voorraad en versterken van duurzaamheid). Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een meer gedifferentieerd aanbod van woningtypologieën.

Op regionaal en gemeentelijk niveau is er speciale aandacht voor jongeren, starters en ouderen, evenals voor doorstromers. De beoogde ontwikkeling realiseert 139 huurwoningen onder de liberalisatiegrens, waarvan 61 appartementen zijn bedoeld voor senioren en 10 grondgebonden woningen voor jongeren tussen de 23 en 30 jaar. Door appartementen voor senioren te realiseren wordt bijgedragen aan de doorstroming.

Regionaal en gemeentelijk worden er hoge eisen gesteld aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen en appartementen. Door woningen aanpasbaar en levensloopgeschikt te bouwen, kunnen deze ook door onder andere ouderen worden bewoond. Het planinitiatief realiseert 61 levensloopgeschikte appartementen en voorziet hiermee in een behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Papendrecht 2020 – een venster naar de toekomst (2009)

De gemeente Papendrecht heeft ten aanzien van wonen als ambitie het bevorderen van de diversiteit en kwaliteit van het aanbod in samenwerking met de regio:

- Meer kwaliteit in de sociale sector (zowel huur als koop);
- Meer aanbod voor hogere inkomenshuishoudens;
- Meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met voorzieningen;)
- Meer aanbod voor speciale doelgroepen;
- Versterken van bestaande woningvoorraad door gericht te investeren (herstructurering).

De veranderende levensstijlen van de bevolking stellen andere eisen aan de woning en woonomgeving. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad aan de veranderende kwaliteitseisen zijn daarom noodzakelijk. De gemeente wil dit bereiken door onder meer:

- Bij herziening van bestemmingsplannen voor woongebieden het aanpassen van woningen door particulieren, woningcorporaties en beleggers, planologisch juridisch optimaal te faciliteren.
- Groot onderhoud en herinrichting van de woonomgeving af te stemmen op de veranderende wensen ten aanzien van de kwaliteit van de woonomgeving;

Papendrecht zal plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonwijk en waar het plan wordt gerealiseerd. De volgende criteria worden gehanteerd:

- De bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de wijk;
- De bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek in de wijk;
- De bijdrage aan gewenste stimulering van voor de wijk belangrijke doelgroepen;
- De bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek van de wijk.

Doorwerking plangebied

Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad actief ondersteund. Met de sloop-nieuwbouw van sociale huurwoningen als onderdeel van de wijkaanpak Kraaihoek, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze opgave. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een meer gedifferentieerd aanbod van woningtypologieën.

Op gemeentelijk niveau is er speciale aandacht voor jongeren, starters en ouderen, evenals voor doorstromers. De beoogde ontwikkeling realiseert 139 huurwoningen onder de liberalisatiegrens, waarvan 61 appartementen zijn bedoeld voor senioren en 10 grondgebonden woningen voor jongeren tussen de 23 en 30 jaar. Door appartementen voor senioren te realiseren wordt bijgedragen aan de doorstroming.

Gemeentelijk worden er hoge eisen gesteld aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen en appartementen. Door woningen aanpasbaar en levensloopgeschikt te bouwen, kunnen deze ook door onder andere ouderen worden bewoond. Het planinitiatief realiseert 61 levensloopgeschikte appartementen en voorziet hiermee in een behoefte.

Als onderdeel van de grotere wijkaanpak van Kraaihoek, levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid in Papendrechtse wijken, die in Kraaihoek onder druk staat.

3.4.2 Papendrecht woonplan 2020-2030 (2019)

Met het Papendrechts woonplan 2020-2030 geeft Papendrecht uitvoering aan de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden* en daarmee ook aan de *Groeiagenda – goed leven in de Drechtsteden*. Hiervoor zijn de volgende strategische uitgangspunten gekozen:

- wij realiseren voldoende woningen om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen;
- wij realiseren woningen om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda;
- toevoeging van de woningvoorraad vindt vooral plaats in het duurdere segment;
- het nieuwbouwprogramma stimuleert doorstroming, zodat in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor starters, huishoudens met een laag inkomen en beginnende doorstromers;
- wij staan open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen. De experimenten zijn beperkt in opzet en ruimtebeslag;
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad ondersteunen wij actief;
- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- wij streven naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen;
- wij houden de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zullen deze waar mogelijk verbeteren.

Doorwerking plangebied

Door ontwikkelingen in de samenleving is er meer vraag naar goedkopere woningen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook minder koopkrachtige huishoudens moeten een thuis kunnen (blijven) vinden. Tegelijkertijd is de opgave in de sociale huursector binnen de gemeente en regio kwalitatief van aard (op peil houden van kwaliteit van de voorraad en versterken van duurzaamheid). Op gemeentelijk niveau worden initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad actief ondersteund. Met de sloop-nieuwbouw van sociale huurwoningen als onderdeel van de wijkaanpak Kraaihoek, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze opgave. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een meer gedifferentieerd aanbod van woningtypologieën.

Op gemeentelijk niveau is er speciale aandacht voor jongeren, starters en ouderen, evenals voor doorstromers. De beoogde ontwikkeling realiseert 139 huurwoningen onder de liberalisatiegrens, waarvan 61 appartementen zijn bedoeld voor senioren en 10 grondgebonden woningen voor jongeren tussen de 23 en 30 jaar. Door appartementen voor senioren te realiseren wordt bijgedragen aan de doorstroming.

Gemeentelijk worden er hoge eisen gesteld aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen en appartementen. Door woningen aanpasbaar en levensloopgeschikt te bouwen, kunnen deze ook door onder andere ouderen worden bewoond. Het planinitiatief realiseert 61 levensloopgeschikte appartementen en voorziet hiermee in een behoefte.

Als onderdeel van de grotere wijkaanpak van Kraaihoek, levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid in Papendrechtse wijken, die in Kraaihoek onder druk staat.

Op dit moment is er onvoldoende plancapaciteit (660 woningen) om in de groeiende woningbehoefte in de gemeente Papendrecht te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling van Kraaihoek 1^e fase voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het primaire verzorgingsgebied. Het planinitiatief is ook al onderdeel van de gemeentelijke plancapaciteit (woningbouwprogrammering).

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Hierbij wordt voor het aspect parkeren getoetst aan de gemeentelijke Parkeernormennota. De verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

4.2.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en de ligging 'centrum' conform de Parkeernormennota Papendrecht 2018. Ook is er uitgegaan van de maximale normen om een worst case verkeersgeneratie te berekenen.

Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 439 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Tabel 4.1: Berekening verkeersgeneratie

Woningtype conform CROW	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	61	2,6	158,6
Huur, huis, sociale huur	78	3,6	280,8
	139		439

In de huidige situatie bevat het plangebied 99 grondgebonden sociale huurwoningen. De huidige verkeersgeneratie is ook berekend op basis van de CROW-normen. Op basis van de normen zal de huidige situatie ($99 \times 3,6=$) 356 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Deze bestaande verplaatsingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Per saldo komt dit neer op een toename van 83 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Ontsluiting en verkeersafwikkeling

De ontsluiting van de nieuwe wijk Kraaihoek fase 1 vindt plaats via De Overtoom en de Badhuisstraat. Als de extra verplaatsingen worden toegedeeld aan deze wegen dan wordt verwacht dat deze wegen dit extra verkeer goed kunnen verwerken, zeker omdat het verkeer verdeeld wordt over twee ontsluitingen.

4.2.2 Parkeren

Door Goudappel Coffeng is aan parkeerkundige onderbouwing opgesteld². Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

In de onderbouwing is onderzocht wat passende parkeernormen zijn voor deze ontwikkeling; waarbij rekening gehouden wordt met de beoogde doelgroep en maatwerk voor de ontwikkeling. In de notitie is aan de hand van de specifieke doelgroep een passende parkeernorm voor de te ontwikkelen woningen (appartementen) binnen het Senior+ concept onderzocht. Uit de onderbouwing blijkt dat een norm van 0,8 passend is voor de appartementen die worden gerealiseerd voor het concept Senior+. Voor de overige woningen binnen deze ontwikkeling, de sociale huur rijwoningen, is in een eerder stadium tussen de initiatiefnemer en de gemeente overeengekomen dat een norm van 1,4 kan worden gehanteerd. Bovenstaande normen zijn inclusief een bezoekersdeel van 0,3 per woning.

Op basis van het functieprogramma en de bijbehorende kencijfers en aanwezigheidspercentages is de parkeervraag van deze ontwikkeling voor de toekomstige situatie berekend. De parkeerbalans is vergeleken met de te realiseren parkeercapaciteit bij de ontwikkeling. Zo ontstaat inzicht in hoeverre voldoende parkeerplaatsen in de plannen zijn opgenomen.

Uit de parkeerbalansberekening (opgenomen in het onderzoek) blijkt dat de werkdagavond het parkeerkundig maatgevend moment is. Op de werkdagavond bedraagt de parkeervraag (afgerond) 141 parkeerplaatsen. Binnen de ontwikkeling worden 169 parkeerplaatsen gerealiseerd; het exacte aantal parkeerplaatsen kan nog wijzigen richting DO. Hiermee wordt binnen de ontwikkeling voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd om te voorzien in de volledige eigen parkeervraag. Gelet op de eerder aangegeven vergrijzing wordt met de 169 beschikbare parkeerplaatsen ruimschoots voorzien in de eigen parkeervraag.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

² Goudappel Coffeng, Parkeerkundige onderbouwing ontwikkeling Kraaihoek Papendrecht, d.d. 22 februari 2021

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.2: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient via een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.3: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.3.2 Onderzoek

Spoorweggeluid

De Betuweroute ligt op circa 2 kilometer van het plangebied en is de dichtst bij het plangebied gelegen spoorlijn. Gezien de ruime afstand is het aspect spoorweggeluid niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen "De Staart" en "Oosteind". Akoestisch onderzoek vanwege industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek

uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Door Kragten is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai³ uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van meerdere gemeentelijke wegen. Daarnaast is het plan gelegen in de directe nabijheid van 30 km/uur-wegen. Vanuit planologisch oogpunt (beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van de gecumuleerde geluidbelasting) is tevens een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege deze wegen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 waarbij de geluidbelastingen zijn getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Geluidbelastingen

Pontonniersweg en de Veerweg (beide 50 km/uur)

De geluidbelasting bedraagt ter plaatse van alle bouwvlakken niet meer dan de voorkeursgrenswaarde. Er hoeft niet verzocht te worden om een hogere waarde.

De Overtoom - Wettersingel (beide 30 km/uur)

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende (zuid- en west)zijden van bouwvlak A en de maatgevende westzijde van bouwvlak C1 bedragen meer dan de voorkeursgrenswaarde, echter niet meer dan de maximale ontheffingswaarde.

De voorkeursgrenswaarde (die enkel voor gezoneerde wegen van toepassing is) wordt met maximaal 5 dB overschreden. Er kan en hoeft echter geen hogere waarde te worden aangevraagd. Mogelijk te treffen maatregelen die de geluidsbelasting kunnen reduceren (tot de voorkeursgrenswaarde) zijn onderzocht. Deze stuiten, met uitzondering van het toepassen van een stille wegdekverharding, op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

In het kader van de herinrichting van De Overtoom is het mogelijk rekening te houden met de aan te brengen wegdekverharding (bijvoorbeeld stille klinkers op het deel van de weg De Overtoom dat vanwege plan aangepast wordt).

Overige 30 km/uur-wegen

De geluidbelasting ter plaatse van alle bouwvlakken bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die de Wet geluidhinder voor 30 km/uur-wegen stelt.

Gemeentelijke geluidbeleid

Op basis van de methodiek uit (het Stroomschema beleidsproces uit) het gemeentelijk geluidbeleid kan, aangezien de cumulatieve geluidbelastingen L_{CUM} niet meer bedragen dan 53 dB en het mogelijk is om binnen alle bouwvlakken woningen te realiseren die beschikken over een geluidluwe gevel, gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

³ Kragten, akoestisch onderzoek verkeerslawaai Kraaihoek fase 1 Papendrecht, d.d. 26 april 2021

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. In de Regeling NIBM is met betrekking tot woningen het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

4.4.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 439 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2022 (worstcasescenario):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	439
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,35
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,35 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,07 µg/m³ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2020

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2020. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 22,7 µg/m³ en voor PM₁₀ 19,2 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 11,8 µg/m³.

Tabel 4.4: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
Rekenpunt	15477852	22.7	19.2	7.0	11.8	2020
Rekenpunt	15480780	22.7	19.2	7.0	11.8	2020
Norm		40	40	35	25	

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 23,1 µg/m³ en 19,3 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de NSL-Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied en diens directe omgeving kunnen worden getypeerd als omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging direct tegen het centrum van Papendrecht aan en de verschillende omliggende functies.

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoreng van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter.

In de directe omgeving van het plangebied komen – naast woonfuncties – de volgende functies voor:

Tabel 4.5: Omliggende bedrijven

Bedrijf	Bestemming	Adres	Milieucategorie	Richtafstand binnen gemengd gebied (m)
Diverse centrumfuncties	Centrum (o.a. detailhandel (incl. supermarkt), dienstverlening, horeca cat. 1 en 2, kantoren, wonen op de verdiepingen)	Diverse (centrum Parendrecht)	1	0
Makelaarskantoor	Kantoor	De Overtoom 87	1	0
Kerk	Maatschappelijk	Muilwijkstraat 1	2	10
Restaurant	Horeca (cat. 1 en 2) met aanduiding voor partycentrum	Muilwijkstraat 2A	2	10
Verpleeghuis	Maatschappelijk	Kleine Waal 6	2	10
Tankstation zonder lpg	Bedrijf met aanduiding verkoop motorbrandstoffen zonder lpg	Bosch 58	2	10

De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen. Daarbij komt dat in de bestaande situatie hier ook al een woonwijk ligt met in de meeste gevallen woningen dichterbij de omliggende bedrijven.

4.5.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geur agrarisch

4.6.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het

bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.6.2 Onderzoek

In en nabij het plangebied bevinden zich geen belemmerende veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geurbelastende werking. Dit onderdeel is dan ook niet van belang.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de woningen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en

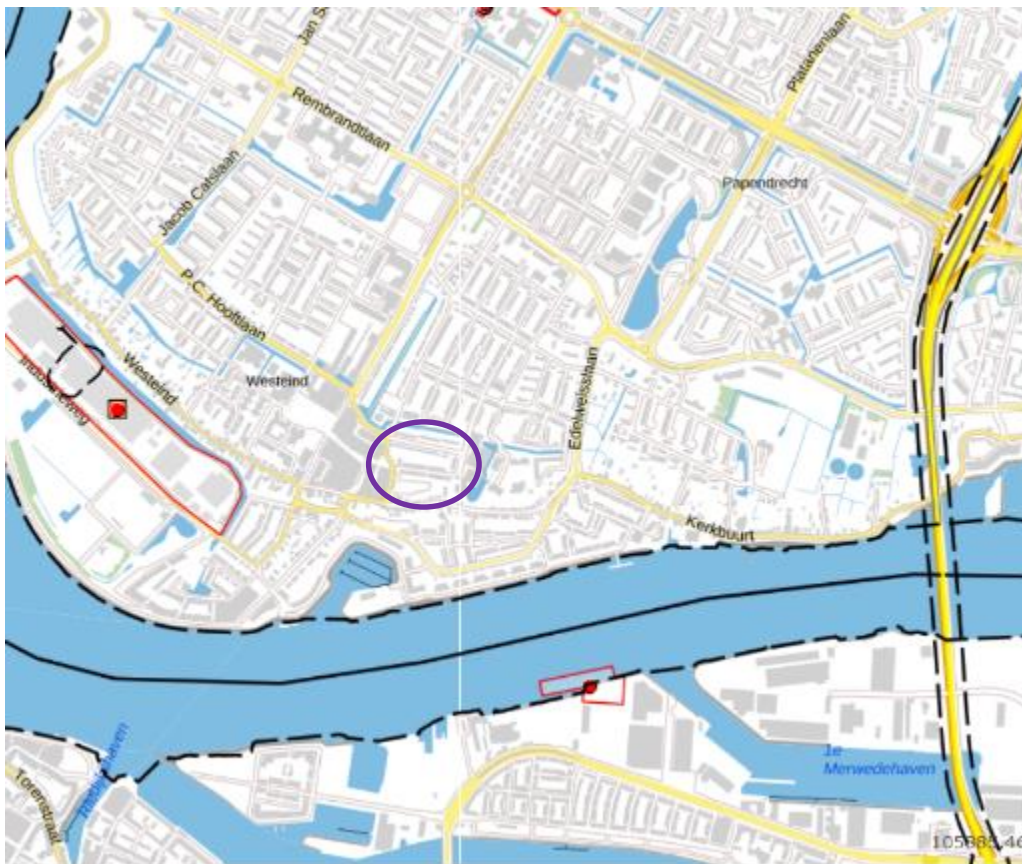
bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.8.2 Onderzoek

Eventuele externe veiligheidsrisico's kunnen worden achterhaald met behulp van de Risicokaart. Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied en haar omgeving zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart met aanduiding van het plangebied in paars

Binnen het plangebied worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi, het Bevb en het Bevt. In de directe omgeving van het plangebied komen meerdere risicobronnen voor. Het gaat om:

- transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A15;
- transport van gevaarlijke stoffen over de N3 (A15 – Burg. Keijzerweg);
- transport van gevaarlijke stoffen over de Beneden Merwede;

- transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Betuweroute;
- DuPont/Chemours BV, Baanhoekweg 22 Dordrecht;
- Fokker Aerostructures, Industrieweg 4 Papendrecht;
- Slurink, Merwedestraat 48 Dordrecht.

Transport van gevaarlijke stoffen over de A15 en N3

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,0 kilometer van de A15 en op 1,2 kilometer van de N3. Over de A15 en N3 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De A15 heeft ter hoogte van het plangebied een veiligheidszone van 46 meter, gemeten vanaf het midden van de weg en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, gemeten vanaf de buitenste rijstrook. Deze contouren reiken niet tot het plangebied. Omdat het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van de A15 en de N3, behoeft het groepsrisico op basis van het Bevt niet berekend te worden. Het plangebied is ook gelegen buiten het invloedsgebied van de A15 en de N3. Zodoende is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen over de Beneden Merwede

Over de Beneden Merwede, gelegen op circa 290 meter van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op grond van het Basisnet Water is de Beneden Merwede een zwarte vaarroute (belangrijke binnenvaartweg). Voor deze classificatie geldt dat de PR 10-6 contour niet verder reikt dan de oever en dat een groepsrisicoberekening alleen benodigd is indien sprake is van hoge personendichtheden (meer dan 1.500 personen per hectare). De bevolkingsdichtheid van de kern Papendrecht ligt ruimschoots onder de 1.500 personen per hectare, waardoor geen verantwoordingsplicht noodzakelijk is. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 25 meter vanuit de kade en reikt niet tot het plangebied. Een verantwoording, waarbij wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, is op grond van het Bevt wel benodigd, omdat het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen reikt tot het plangebied. Voor de verantwoording hoeft enkel rekening te worden gehouden met een toxisch scenario.

Spoorlijn Betuweroute

Ten noorden van het plangebied loopt de 'Betuweroute'. Deze spoorlijn kent een invloedsgebied van het groepsrisico van > 4 kilometer. Het plangebied ligt hierbinnen. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot aan deze spoorlijn (circa 2,0 kilometer) is een berekening niet noodzakelijk. Wel moet een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld.

DuPont/Chemours

Aan de Baanhoek 22 te Dordrecht is de Brzo-inrichting DuPont/Chemours gevestigd. Deze inrichting, waarvan de opslag van gevaarlijke stoffen op circa 2,5 kilometer van het plangebied is gelegen, vervaardigt onder andere kunstharsen, koel- en koudemiddelen en fluorproducten en slaat derhalve gevaarlijke stoffen op. Het bedrijf heeft een PR 10-6 contour, welke niet tot het plangebied reikt. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt circa 5.350 meter.

Het plangebied is gelegen buiten de PR10-6 contour van DuPont/Chemours. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet significant zal bijdragen aan het groepsrisico. Het uitvoeren van een berekening van het groepsrisico wordt daarom niet zinvol geacht. Volledigheidshalve dient in de verantwoording groepsrisico wel rekening gehouden te worden met het toxisch scenario van een incident bij DuPont/Chemours.

Fokker Aerostructures

Aan de Industrieweg 4 in Papendrecht is Fokker Aerostructures gevestigd, een bedrijf in de vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen. Het gaat hier met name om giftige vloeistoffen. Het plangebied ligt op circa 400 meter van deze inrichting. De risicoafstand voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) van Fokker bedraagt 71 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het maatgevend scenario van Fokker (520 meter, toxische wolk ten gevolge van brand in gebouw 94). Een verantwoording van het groepsrisico is daarom nodig.

Slurink

Aan de Merwedestraat 48 in Dordrecht, aan de zuidzijde van de Nieuwe Merwede is Slurink gelegen, een groothandel in brandstoffen en andere minerale olieproducten (brandbare vloeistoffen). Het betreft geen BEVI-inrichting. Volgens de gevarenkaart uit Leidraad is er geen PR 10-6 beschikbaar. Er zijn geen generieke risicoafstanden voor brandbare vloeistoffen van klasse 3 en 4. Dit vanwege de beperkte kans op ontsteking. De afstand van Slurink tot het plangebied bedraagt 520 meter. Dit is ruim voldoende zodat dit bedrijf geen belemmering vormt.

4.8.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico

Voor de Beneden Merwede, de Betuweroute, DuPont/Chemours en Fokker Aerostructures dient in de verantwoording van het groepsrisico een beschrijving gegeven te worden van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in relatie tot het toxisch scenario.

In de verantwoording groepsrisico wordt rekening gehouden met de volgende scenario's.

- Een ongeval met toxisch scenario op de Beneden Merwede;
- Een ongeval met toxisch scenario op de Betuweroute;
- Een brand met toxisch scenario bij DuPont/Chemours;
- Een brand met toxisch scenario bij Fokker Aerostructures.

Scenario

Door een incident op de Betuweroute met een tankwagon met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind.

Door een incident op het water met een binnenvaarttanker met een toxische vloeistof (bijvoorbeeld acrylnitril) scheurt de tankwand boven de waterlijn. Een deel van de toxische vloeistof stroomt gedurende een half uur uit. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. De vloeistof vormt een toxische plas die langzaam oplost in het water. Bij een toxisch gas (bijvoorbeeld ammoniak) ontstaat een toxische damp die met de wind meevoert.

Een toxisch incident met giftige gassen bij DuPont/Chemours of Fokker Aerostructures treedt op wanneer als gevolg van een brand toxische dampen vrijkomen. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor toxische stoffen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de

brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied. Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bronbestrijding is op het water niet mogelijk, aangezien de brandweer na afloop van de uitstroom ter plaatse komt (op het water). De brandweer zal zich daarom richten op het verdunnen van toxische dampen.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

DuPont/Chemours beschikt als Brzo-inrichting over een goed functionerend calamiteitenplan. In geval van calamiteiten worden omwonenden tijdig geïnformeerd en worden op het terrein zelf alle beschikbare middelen ingezet om de calamiteit zo snel mogelijk te verhelpen.

Het plangebied wordt ontsloten door De Overtoom/Muilwijkstraat en de Badhuisstraat. Via deze wegen is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is dan ook goed te noemen.

Zelfredzaamheid

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.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft aangegeven dat zij zich kan vinden in paragraaf 4.8 van de toelichting en dat de verantwoording groepsrisico akkoord is en zij geen nadere op- en/of aanmerkingen heeft.

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit, met een toxisch scenario, die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De veiligheidsregio wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

4.8.4 Conclusie

In de omgeving komen meerdere risicobronnen voor. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de Beneden Merwede, de Betuweroute, DuPont/Chemours en Fokker Aerostructures. Geen van de PR 10-6 contouren reikt tot het plangebied, waardoor er geen wettelijke belemmeringen gelden voor het plan. Voor de genoemde risicobronnen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De veiligheidsregio wordt om advies gevraagd.

4.9 Natuur

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.9.2 Onderzoek

Quickscan

Er is door Ecoresult een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied⁵. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Beschermde gebieden

Natura 2000

Significante negatieve effecten van stikstofemissie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen niet worden uitgesloten als gevolg van de aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw). Het nabij

⁵ Ecoresult, quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland, Kraaihoek fase 1 Papendrecht, d.d. 15 januari 2020

gelegen Natura 2000-gebied de Biesbosch heeft stikstof gevoelige habitattypen. Passend nader onderzoek naar stikstofemissies (van de aanlegfase en gebruiksfase) – middels de Aeries Calculator – is noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming kan van toepassing zijn. Voor de uitgevoerde Aeries-berekening wordt verwezen naar verderop in deze paragraaf.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Belangrijke weidevogelgebied en Strategische reservering natuur. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Beschermde houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. In dit geval is de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet van toepassing.

Beschermde soorten

Jaarrond beschermde nesten

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot schadelijke effecten op potentieel aanwezige verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw. Hierdoor kan verbodsbepaling Art 3.1 lid 2 van de Wnb worden overtreden. Nader veldonderzoek is nodig. Indien gierzwaluw aanwezig is en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het plaatsen van voorzieningen. Overige Vogelrichtlijnsoorten met jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht.

Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten

Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis). Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb worden overtreden. Nader onderzoek is nodig. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het plaatsen van tijdelijke voorzieningen.

Overige Habitatrichtlijnsoorten worden niet verwacht.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Invasieve exoten

Er is ook gekeken naar groeiplaatsen (voor zover waarneembaar – de achtertuinen konden vanwege de aanwezigheid van hoge schuttingen niet worden bekeken) van exoten als Japanse duizendknoop en reuzenberenklauw. Er werden geen groeiplaatsen van deze soorten aangetroffen. Wellicht is tijdens de quickscan nog geen volledig beeld van alle exoten verkregen.

Aanbevelingen

Los van de onderzoeksresultaten, maar als duurzame inrichtingsmaatregel “inclusief bouwen voor vleermuizen en vogels, heeft het de ecologische voorkeur om rekening te houden met de wensen van vleermuizen en vogels in het nieuwe ontwerp. Gebruik bijvoorbeeld inbouwkasten voor vleermuizen en broedvogels binnen het plangebied. Tevens kan worden ingespeeld op te verwachten ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

Vervolgonderzoek

Van april tot oktober 2021 zal ecologisch vervolgonderzoek plaatsvinden naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen worden. Indien nodig wordt een ontheffing aangevraagd en zullen mitigerende maatregelen getroffen worden.

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Biesbosch’ bevindt zich op het dichtstbijzijnde punt op 4,1 kilometer van het projectgebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen sloop van 99 huurwoningen en de realisatie van 139 huurwoningen betreft (69 seniorenappartementen en 78 rijwoningen), kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de sloop-, aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Daarom is er door BRO een AERIUS-berekening uitgevoerd⁶. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de sloopfase, aanlegfase 1 en gebruiksfase 3 geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

De rekenresultaten voor de gecombineerde berekeningen aanlegfase 2 + gebruiksfase 1 en aanlegfase 3 + gebruiksfase 2 laten echter wel rekenresultaten zien hoger dan 0,00 mol/ha/j, namelijk 0,01 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie niet uitgesloten worden.

⁶ BRO, AERIUS-berekening fase 1 Kraaihoek, d.d. 22 maart 2021

Wet Stikstofreductie en natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de sloop-, bouw- en aanlegfase van een ruimtelijk initiatief. Alleen een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase is nog noodzakelijk. De uitgevoerde berekeningen voor de gebruiksfase geven geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.9.3 Conclusie

De uitgevoerde AERIUS-berekeningen voor de gebruiksfase geven geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Van april tot oktober 2021 zal ecologisch vervolgonderzoek plaatsvinden naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw. De resultaten hiervan zullen voor vaststelling van het bestemmingsplan bekend zijn. Indien nodig wordt een ontheffing aangevraagd en zullen mitigerende maatregelen getroffen worden. Verder zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Dordrecht Research een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied⁷. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) wordt geconcludeerd dat:

- Tot de realisatie van de nu nog aanwezige woonwijk in de jaren vijftig van de vorige eeuw bevonden zich op het terrein enkele sloten.
- Het aangetroffen bodemprofiel op de onderzoekslocatie bestaat uit een toplaag van zandige klei op veen. Er zijn bij uitvoering van het onderzoek in de bodem geen duidelijke dempingsmaterialen

⁷ Dordrecht Research, Verkennend bodemonderzoek Weteringsingel e.o. Papendrecht, d.d. 9 november 2020 rev 6 december 2020

in deze gedempte sloten vastgesteld. Wel is op enkele plaatsen een lichte baksteen of kalksteen bijmenging vastgesteld.

- Op één locatie, centraal op het terrein ter plaatse van boring 01 is in de bodemlaag van 0.7- meter minus maaiveld een matige verontreiniging vastgesteld met PAK. De verontreiniging is gering van omvang en de interventiewaarde wordt niet overschreden waardoor er geen saneringsverplichtig is in het kader van de Wet Bodembescherming.
- De grond op het overige terrein dient als licht verontreinigd met zware metalen (cadmium, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en PCB) te worden beschouwd.
- In de grond zijn verhoogde gehalten aan PFOA/PFOS vastgesteld. Ondanks dat er geen sprake is van overschrijding van risicogrenzen betekent dit dat grond die om civieltechnische redenen vrijkomt beperkte hergebruiksbeperkingen kan hebben. Dit kan (significante) kosten als gevolg hebben. Per partij af te voeren grond zal gekeken moeten worden of de af te voeren grond door verwerkers geaccepteerd kan worden. Het is niet uitgesloten dat men hiervoor aanvullende analyses wenst.
- In het grondwater zijn lichte verontreinigingen vastgesteld met barium, molybdeen, zink, nikkel, xylenen en naftaleen. De gehalten zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Gelet op de resultaten van het onderzoek zijn er ten aanzien van de bodemkwaliteit van het onderzoeksterrein geen belemmeringen voor realisatie van de voorgenomen bouwplannen/ten aanzien van de voorgenomen grondtransactie.

4.10.3 Conclusie

De bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van dit plan.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Conform Europese en nationale wetgeving is tevens een nieuw Stroomgebiedbeheerplan vastgesteld voor de regio Rijn-West voor de periode 2016-2021: het SGBP-2. De wijzigingen zijn voornamelijk van toepassing op de regionale waterkeringen.

Dit Waterplan is recent vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de in de nabije toekomst in werking tredende Omgevingswet. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Voor het grotere oppervlaktewaterstelsel zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het bestuur van Waterschap Rivierenland heeft met ingang van 27 november 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021: Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid vastgesteld. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De watergangen zijn opgenomen in de Legger. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij het oppervlaktewater kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap Rivierenland het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Binnen Rivierenland wordt voornamelijk ingezet op “vasthouden – bergen – afvoeren” van water.

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Ook vinden bij hevige buien vinden minder vuile overstortingen plaats vanuit het gemengde riool naar het oppervlaktewater en dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. Daarom heeft Waterschap Rivierenland in de rioleringsnota “Samen door een buis” (2019) de kaders geschetst om in gezamenlijkheid optimaal de lozingen vanuit riolering te beheersen. Herstructurering van bestaande woonwijken biedt kansen om het aanwezige riolsysteem aan te passen. Het is de bedoeling dat schoon hemelwater niet meer onnodig wordt afgevoerd via de riolering, maar in het grond- of oppervlaktewater terechtkomt.

De waterschappen werken integraal samen met gemeenten, die vaak het beheer over de ruimtelijke ordening en van de openbare ruimte hebben. De gemeente Papendrecht en Waterschap Rivierenland hebben samen het stedelijk waterplan voor Papendrecht vastgesteld. Het waterplan heeft betrekking op het oppervlaktewater en het grondwater. In het plan wordt een visie gegeven op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. Het maatregelenpakket uit het waterplan is in 2018 afgerond. Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving hebben geen wijzigingen plaatsgevonden. Daarnaast is een gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023 opgesteld. Doel is om klimaatbestendige gemeente te worden. Lokale verwerking / berging van hemelwater wordt gestimuleerd.

Vanuit de gemeente Papendrecht wordt bij particuliere nieuwbouw verwacht, dat een particulier 20 mm hemelwater op eigen terrein verwerkt. Indien dit redelijkerwijs niet van hem gevraagd kan worden, kan de particulier zijn hemelwater aanbieden aan de gemeente.

Wanneer volop oppervlaktewater aanwezig is, is het niet doelmatig een inzamelriool voor het hemelwater aan te leggen. Bij projecten in de openbare ruimte en grootschalige woningbouwtrajecten wordt getracht om een (verbeterd) gescheiden stelsel aan te leggen.

De gemeente maakt hierbij onderscheid tussen de volgende typen oppervlakken:

- Schoon oppervlak. Hieronder vallen alle daken, mits de uitlopende materialen niet meer dan 20% van dit oppervlak beslaan.

- Beperkt schoon oppervlak. Hieronder vallen onder andere vrijliggende voet- en fietspaden, schoolpleinen, parkeergelegenheden voor personenauto's in woongebieden en tijdelijke parkeerplaatsen. Maatwerk bepaalt of een oppervlak daadwerkelijk tot de beperkt schone of beperkt verontreinigd oppervlak behoort.
- Beperkt verontreinigd oppervlak. Hieronder vallen oppervlakken waarop PAK, minerale olie of zware metalen worden verwacht zoals bij: gebiedsontsluitingswegen, winkelstraten, marktpleinen, grotere (dag)parkeerterreinen, laad- en losplaatsen.
- Verontreinigd oppervlak: De verontreinigde oppervlakken betreffen busstations, tunnels en overslag en opslagterreinen.

Bij schone en beperkt schone oppervlakken kan direct afgekoppeld worden naar oppervlaktewater. Bij de overige oppervlakken zijn mogelijk zuiverende voorzieningen of verwerking via het dwa-stelsel noodzakelijk.

De digitale watertoets is een instrument om het planvoornemen vroegtijdig aan te geven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. Een eerste afstemming voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (dossiercode 20201215-9-25090). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is een normale watertoetsprocedure met vooroverleg met het waterschap. Een onderbouwing van het bestaande en toekomstige watersysteem is in het rapport opgenomen, rekening houdend met de aangeleverde uitgangspuntennotitie. Bij het definitieve bouwplan dient rekening gehouden te worden met de genoemde aandachtspunten in de rapportage.

4.11.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld⁸. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonwijk met 99 woningen uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Het voorgenomen projectplan is om na de sloop 139 nieuwe woningen te realiseren, waarvan 78 grondgebonden woningen en 61 appartementen. Het plangebied heeft een licht maaiveldverloop naar het noorden en ligt grotendeels op ca. -1,0 m NAP en de wegen op ca. -1,3 m NAP. De zuidelijke Boomgaardstaat ligt iets hoger op ca. -0,45 tot -0,65 m NAP.

Het plangebied ligt in peilbeheerst gebied waarbij gestreefd wordt naar vast peil op -1,92 meter NAP (NDW029). In combinatie met de aangelegde drainage wordt een vrij constant grondwaterniveau verkregen en is er geen grondwateroverlast aanwezig. Om te voldoen aan de benodigde drooglegging wordt geadviseerd om de wegen op circa -0,9 m NAP aan te leggen en het vloerpeil op minimaal -0,6 m NAP. Ter plaatse is derhalve geen of een lichte ophoging benodigd om hieraan te voldoen. Hierdoor wordt ook voldaan aan het minimum aanlegniveau dat in Papendrecht gehanteerd wordt ter compensatie voor de optredende bodemdaling in de polder. Ook wordt net als bestaand geadviseerd om onder de wegen drainage aan te leggen om piekgrondwaterstanden af te kunnen vangen (overstortpeil hoger als het oppervlaktewaterpeil). Dit kan eventueel gecombineerd worden met een aan te leggen hemelwaterstelsel.

Direct noordelijk van het plangebied stroomt een A-watergang (001381). Aan weerszijden van deze primaire watergang is een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek aanwezig. Deze raakt noordelijk net het plangebied. Met deze beschermingszone is rekening gehouden bij het ontwerp door

⁸ Aeres Milieu, Waterparagraaf Kraaihoek fase 1 Papendrecht, d.d. 6 januari 2021

deze vrij te houden. Bij de inrichting van de groenstrook langs de A-watergang dient met nieuwe bomen rekening gehouden te worden met regels over de aanplant van bomen langs watergangen.

Ter plaatse is momenteel een gemengd rioolstelsel aanwezig waarop al het hemel- en afvalwater aangesloten is. In het rioolstelsel zijn enkele overstortpunten voorzien naar het oppervlaktewater om overlast bij piekneerslag te vermijden. Bij de planontwikkeling zal een gescheiden stelsel aangelegd worden door de gemeente omdat de wegen toch heraangelegd worden. Hiermee kunnen eventuele knelpunten tevens verholpen worden zodat een goede doorstroming gerealiseerd wordt dat goed functioneert. De lichte toename aan afvalwater door de bijkomende woningen kan verwerkt worden door het tevens nieuw aan te leggen rioolstelsel dat uiteindelijk afvoert naar de RWZI te Papendrecht.

Door de nieuwbouw treedt er een wijziging op aan de verharde oppervlakken. Hieronder is een overzicht opgenomen van de toekomstige verharde situatie. Deze berekening is gebaseerd op de oppervlakten zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De toekomstige tuinen zijn voor 90% verhard meegenomen bij het overig verhard oppervlak.

Tabel 4.6 Overzicht toekomstig verhard oppervlak binnen plangebied

Bruto (verharde) oppervlakten	Toekomstige situatie [m ²]
Dakoppervlak, circa	5.050
Overig verhard oppervlak, circa	2810 parkeren 5100 wegen en paden 2340 tuinen
Totaal verhard oppervlak, circa	15.300

Bij de planontwikkeling van Kraaihoek fase 1 is een lichte afname van het totaal verhard oppervlak te verwachten (bestaand verhard oppervlak betreft circa 15.520 m²). Hiervoor is geen hemelwatercompensatie verplicht. Om toekomstige wateroverlast verder in te perken en om de wijk klimaatrobuuster in te richten, zijn wel aanvullende voorzieningen toepasbaar bij de heraanleg van de bestaande stelsels en geplande nieuwbouw.

Het afstromend hemelwater van de daken en lokale wegen in de woonwijk is door de toepassing van niet uitlogende bouwmaterialen en voldoen aan de milieu hygiënische randvoorwaarden als schoon te beschouwen.

Dit gescheiden gehouden hemelwater kan op de noordelijk gelegen A-watergang aangesloten worden. Omdat de wegen en het gemeentelijk rioolstelsel heraangelegd wordt, kan er ondergronds aanvullende waterberging (bijvoorbeeld 20 mm of ca. 306 m³ hemelwaterberging) ingepast worden middels een HWA-riool van 600 mm of middels een bergingsvoorziening zoals kratten of Rockflow. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en de stroming kan centraal van noord naar zuid aangelegd worden. Hierdoor wordt de afvoersnelheid in het plangebied verder vertraagd zodat het oppervlaktewater minder direct belast wordt. De noordelijke weg kan onder afschot gelegd worden naar de A-watergang zodat hierbij dan geen kolken aangelegd dienen te worden.

Naast het zoveel mogelijk beperken van nieuwe gesloten verharding kan tevens een maximale verhardingspercentage ter plaatse van de kleine tuinen opgenomen worden. Ter plaatse van de woningen is naar beheer en functionaliteit toe geen aanvullende, kleine waterbergende voorziening geadviseerd.

Het is beter om hiervoor grotere, centrale voorzieningen onder de parkeervelden of straat aan te leggen. Aanvullend kunnen de bergingen en platte daken (zoals op de appartementen) wel voorzien worden van een sedum- of polderdak waarop buien tijdelijk vastgehouden worden. Dit geeft ook een groenere uitstraling van de wijk.

Ter plaatse van het dwarsparkeerplaatsen west- en oostelijk kan gekozen worden voor een waterpasserende bestrating of ondergrondse hemelwaterberging. Aandachtspunt hierbij is de verwachte hoge grondwaterstand, het benodigde onderhoud en het uitzicht bij frequente wisseling van verkeer.

Geadviseerd wordt om het openbaar groen lager dan de weg aan te leggen zodat deze aanvullend water kunnen bergen bij bovennormatieve piekbuien. Bij de voorzieningen dient ook rekening gehouden te worden met de eerder beperkte drooglegging binnen Kraaihoek.

Gezien de bestaande situatie is geen (grond)wateroverlast te verwachten door het planvoornemen. Het toekomstig verhard oppervlak neemt af door de herontwikkeling. Door het maaiveldniveau te behouden of licht op te hogen, wordt voldaan aan de benodigde drooglegging. Door het aanleggen van een gescheiden stelsel neemt de vuilvracht naar de RWZI af en zorgt het schone hemelwater voor doorstroming in het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zijn er aanvullende maatregelen toepasbaar om de ontwikkeling klimaatbuuster in te richten. In de bestemmingsplanfase is dit niet nader onderzocht gezien de afname aan verhard oppervlak.

Bij de verdere planuitwerking dienen de toekomstige DWA- en HWA-stelsels/voorzieningen concreet opgenomen te worden conform het geldende beleid van de gemeente en/of het waterschap. Bij het definitieve bouwplan zal een herberekening plaatsvinden van het uiteindelijk aanwezig verhard oppervlak en de eventueel benodigde waterberging.

Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten ten tijde van de omgevingsvergunning in het kader van de Waterwet vergunningen of een melding aangevraagd te worden via de daarvoor bedoelde procedure (Omgevingsloket).

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen.

4.12 Archeologie

4.12.1 Toetsingskader

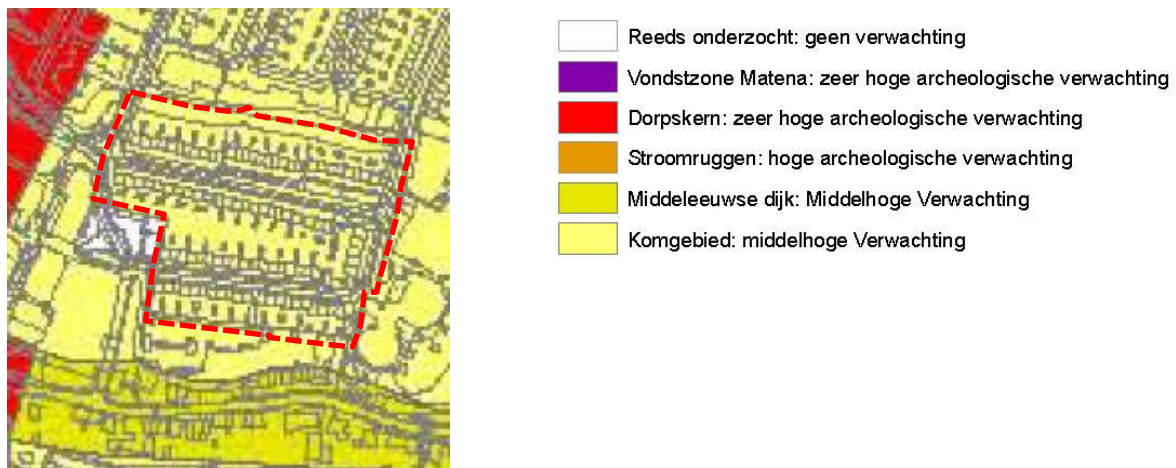
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.12.2 Onderzoek

De gemeente Papendrecht beschikt over een eigen Archeologische Verwachtingskaart en een Archeologische Beleidsadvieskaart. Op de Verwachtingskaart staat aangegeven wat de archeologische verwachting is voor het plangebied. Het plangebied is op de Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Papendrecht gelegen in ‘Komgebied’ met een middelhoge verwachting. Voor ‘Komgebied’ geldt een onderzoeksgrens bij verstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.



Figuur 4.3: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Papendrecht met aanduiding van het plangebied

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd⁹. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de natuurlijke afzettingen vooral zijn gevormd in een komgebied van de stroomgordel van Papendrecht of eventueel in een laagte als een restgeul. Hierboven op zijn is een pakket klei afgezet met siltrijke of zandige kleilagen. De crevasseafzettingen zijn aangetroffen in het centrale en zuidwestelijke deel van het plangebied. De top van de ondergrond van het plangebied bestaat uit een overwegend minstens 45 centimeter dik pakket modern ophoogzand.

In de top van de mogelijke crevasseafzettingen kunnen archeologische resten aanwezig zijn vanaf de ijzertijd. Echter, het gaat hierbij om een kleinschalig en geen hooggelegen deel van een crevassecomplex. Op basis hiervan is de waarde dit archeologisch niveau laag, mede gezien de aard van de bekende archeologische resten in de omgeving van het plangebied.

⁹ Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Kraaihoek fase 1 Papendrecht, d.d. 26 april 2021

Voor het plangebied wordt om deze redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Selectieadvies

Het bevoegd gezag heeft op 20 april 2021 besloten conform de aanbeveling in het rapport (hoofdstuk 7 en zoals hieronder geciteerd) en het plangebied wat betreft archeologie voor de voorgenomen herontwikkeling vrij te geven:

"Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de natuurlijke afzettingen vooral zijn gevormd in een komgebied van de stroomgordel van Papendrecht of eventueel in een laagte als een restgeul. Hierboven op zijn is een pakket klei afgezet met siltrijke of zandige kleilagen. De crevasse-afzettingen zijn aangetroffen in het centrale en zuidwestelijke deel van het plangebied. De top van de ondergrond van het plangebied bestaat uit een overwegend minstens 45 centimeter dik pakket modern ophoogzand. In de top van de mogelijke crevasse-afzettingen kunnen archeologische resten aanwezig zijn vanaf de ijzertijd. Echter, het gaat hierbij om een kleinschalig en geen hooggelegen deel van een crevasse-complex.

Op basis hiervan is de waarde dit archeologisch niveau laag, mede gezien de aard van de bekende archeologische resten in de omgeving van het plangebied. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht."

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.13.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen overige waardevolle gebouwen aanwezig.

Conform de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland is het zuidelijk gedeelte van het plangebied gelegen binnen 'Dijklinten (dijklint voor 1850)'. Feitelijk gezien ligt het plangebied niet in een dijklint, maar achter een dijklint. Het is de eerste binnendijkse uitbreiding van Papendrecht. Het

noordelijke gedeelte ligt binnen 'Dijklinten (dijklint 1940-1965)'. Voor beide geldt dat er geen waarde van toepassing is.

4.13.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Toetsingskader

Bij het besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling¹⁰ opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

¹⁰ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Kraaihoek fase 1 te Papendrecht, d.d.18 mei 2021

4.15 Duurzaamheid

De gemeente Papendrecht streeft naar een toekomstbestendige wijk met een hoge duurzaamheids-waarde, geënt op haar Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, waarin het gemeentelijk duurzaamheids-beleid is vertaald.

Duurzame Stedenbouw

In Papendrecht gaat inbreiding voor uitbreiding. In het ruimtegebruik is daarom gezocht naar een opti-male benutting, met oog voor de identiteit van Kraaihoek en de ligging ten opzichte van het centrum van de gemeente. De stedenbouwkundige opzet borduurt voort op het historische ontwikkelingspa-troon. De gemeente hecht er waarde aan dat ook de aansluiting op het centrum zorgvuldig wordt ont-worpen. Om deze reden is budget beschikbaar om De Overtoom anders –en groener –in te richten. De gemeente verwacht op het gebied van leefbaarheid dat een nieuw ingerichte woonwijk, waarin on-der andere het parkeren en het openbaar groen beter zijn georganiseerd, zal bijdragen aan de ge-meenschapszin en versterking van de sociale cohesie. Deze sociale cohesie komt ook voort uit de aandacht voor goede visuele zichtlijnen in de wijk, plekken voor spontane ontmoetingen en goede ver-lichting met veilige looproutes. Hoewel in fase 1 nog niet aan de orde, zal in latere fasen functiemen-ging en woningdifferentiatie in koop en huur plaatsvinden. Daarmee komt een gemêleerde wijk in ba-lans en ontstaat een duurzame gemeenschap waarin de sterkeren de zwakkeren in de wijk kunnen helpen.

De noodzakelijke verdichtingsslag die in fase 1 wordt gemaakt staat op gespannen voet met de wens om ook meer groen toe te voegen aan de wijk. Niet alles kan. Daarom is nadrukkelijk de keus ge-maakt de bestaande watergang op de grens van fase 1 en de toekomstige fase 2 van Kraaihoek te betrekken bij de wijk, daar waar deze in de huidige situatie wordt afgeschermd door bebouwing.

Groene elementen voor klimaatbestendigheid en sociale veiligheid

Binnen de straten wordt nadrukkelijk gezocht naar ruimte voor meer bomen, om schaduwrijke looprou-tes te creëren en hittestress te voorkomen en waarbij spontane ontmoetingen kunnen plaatsvinden tussen wijkbewoners. Dergelijke ontmoetingsplekken zullen bijdragen aan het veiligheidsgevoel van de buurtbewoner. In het kader van Operatie Steenbreek zullen ook de toekomstige bewoners van de buurt worden aangespoord hun tuinen zo groen mogelijk in te richten. Met Woonkacht10 zullen nog nadere afspraken worden gemaakt over een zo groen mogelijke permanente inrichting van de voortui-nen, daar deze ook van groot belang zijn voor het straatbeeld. Groen draagt bij aan meer biodiversiteit en aan een betere leefkwaliteit en leefbaarheid. Groen absorbeert geluid en heeft een positief effect op gezondheid, herstel en welzijn van mensen.

Ons klimaat verandert, hoosbuien en langere perioden van droogte en hitte komen vaker voor. Door het aanbrengen van steeds meer verharding vermindert de waterdoorlaatbaarheid van de bodem. De versnelde afvoer van regenwater leidt tot overbelasting van het riool en het stedelijk water en kan zo schade veroorzaken in straten en gebouwen. Door meer waterberging te realiseren met bijvoorbeeld meer groen, kan waterschade worden voorkomen en overlast als gevolg van hitte en droogte worden beperkt. Voor het volledige plangebied –zowel privaat als openbaar -geldt een waterbergingseis van 20 mm. Dit water dient tenminste 24 uur te worden vastgehouden en na uiterlijk 48 uur weer beschik-baar zijn.

Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt gekozen voor volledige vervanging. Straatmeubilair en materialen worden gekozen op basis van duurzaamheid, veiligheid en zo energetisch zuinig mogelijk.

Bij de inrichting gaat bijzondere aandacht uit naar een overzichtelijk toekomstig goed verlicht straatbeeld. Zo worden maatregelen genomen om parkeren buiten de vakken te voorkomen en dienen trafo's en bijvoorbeeld warmtestations in pandig of buiten het directe straatbeeld te worden gerealiseerd.

Mobiliteit met aandacht voor ouderen

Helaas beschikt de gemeente Papendrecht niet over een uitgebreid aanbod van openbaar vervoer. Dit leidt ertoe dat relatief veel gebruikt gemaakt wordt van de auto. De gemeente streeft ernaar het auto-gebruik in de toekomst meer te gaan reguleren en het fietsgebruik aan te moedigen. De parkeerplaatsen in Kraaihoek zullen daarom op uitgegeven gronden worden gekoppeld aan adressen en in het openbaar gebied geldt een parkeerregime. Voor de mobiliteit van ouderen is Woonkracht10 in overleg met zorgpartijen om haar concept Senior+ verder af te stemmen.

Aansluiting met de opgave van Woonkracht10

De huidige woningvoorraad binnen Kraaihoek wordt gekenmerkt door een zeer slechte isolatie. De nieuwe woningen/gebouwen worden getoetst met de methode GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw). Dit is een middel om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Het gaat hierbij om duurzaamheid in brede zin. Bij GPR-Gebouw worden prestatie-eisen geformuleerd op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden zijn afspraken vastgelegd over de minimaal te behalen scores. Door nieuwbouw aan kwaliteitseisen te toetsen, hopen wij dat het aanpassen van woningen in de toekomst eerder uitzondering dan regel zal zijn. Woningen die aan GPR Gebouw voldoen, zijn namelijk in principe aanpasbaar en levensloopbestendig.

Er is sprake van duurzaam bouwen. De woningen worden gerealiseerd met een zo laag mogelijke CO₂ footprint, gedeeltelijk circulair gebouwd worden, gebouwd worden door een conceptbouwer en de woningen zullen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Op het gebied van energie wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling van een gasloze aanleg van woningen en CO₂-neutrale gemeente in 2050 met de realisatie van een warmtenet, dat op termijn gevoed zal worden door een duurzame energiebron. De gemeente is coördinator van de activiteiten van de nutsbedrijven binnen fase 1 en draagt vanuit die verantwoordelijkheid zorg voor het tijdig ter beschikking stellen van digitale plankaarten aan de nutsbedrijven, daaronder begrepen de warmtenet leverancier.

4.16 Bezinning

Er is door Studio Hartzema een Schaduwstudie opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

De conclusie is dat er wordt voldaan aan de minimum normering van TNO. De streefnorm wordt door een paar woningen niet behaald, dit betreft de meest zuidelijke woningen van het rijtje dat tegenover het makelaarskantoor staat.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht' van de gemeente Papendrecht. In onderstaande paragraaf zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.3 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan en overige regelgeving.

Groen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een groenstrook. Deze heeft conform de geldende beheersverordening reeds een bestemming 'Groen'. Deze is overgenomen in dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn o.a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden toegestaan. Gebouwen mogen niet gebouwd worden. Wel sommige 'andere' bouwwerken, zoals verlichtingsarmaturen, kleinschalige speelvoorzieningen en culturele kunstwerken.

Verkeer - Verblijfsgebied

Bij 'Verkeer - Verblijfsgebied' gaat het om wegen en gebieden met verblijfsfunctie en erftoegangswegen, waaronder de verlegde De Overtoom en de nieuwe wegen binnen de wijk Kraaihoek fase 1. Ook parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen worden met dit artikel mogelijk gemaakt. Op deze gronden mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van de bestemming (voorzieningen van openbaar nut) en andere bouwwerken worden gebouwd.

Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen in eengezinsrijenwoningen. Het maximum aantal woningen is vastgelegd op 78. Onder voorwaarden is bij deze bestemming de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en webshops toegestaan.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn buiten het bouwvlak toegestaan. De maximale oppervlakte is afhankelijk van de omvang van het achtererfgebied. De maximale bouw- en goothoogte van de woningen zijn op de verbeelding aangeduid.

Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mogen niet meer bedragen dan 2 meter. Voor de voorgevelrooilijn mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter.

Voor de voorgevel is de 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen voor de zogenaamde intermediaire zone tussen voorgevel en openbaar gebied. Hier zijn o.a. erkers, luifels, franse balkons, entrees, uitkragingen en andere architectonische elementen toegestaan. Tevens zijn stedenbouwkundige accenten zoals de bewerking van de kopgevel en een plaatselijke verspringing van de voorgevelrooilijn toegestaan. Dit alles tot een bepaald percentage.

Wonen - 3

De gronden met de bestemming 'Wonen - 3' zijn bestemd voor de 2 nieuw te bouwen appartementengebouwen. Het maximum aantal appartementen is vastgelegd op 62, mits het totale aantal woningen van de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen - 3 niet meer dan 139 bedraagt. Onder voorwaarden is

bij deze bestemming de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en webshops toegestaan.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen is op de verbeelding aangeduid. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, maar vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mogen niet meer bedragen dan 2 meter. Voor de voorgevelrooilijn mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen – 3' te wijzigen in 'Maatschappelijk'. De 62 appartementen mogen gewijzigd worden naar 62 zorgwoningen, mits voldaan is aan een aantal voorwaarden.

Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel wordt ingegaan op bouwregels die algemeen gelden, zoals overschrijding van bouwgrenzen, boomgeleidingsconstructies en de bouwhoogte van andere bouwwerken met dak als daar in de bestemmingsregels niets over is vastgelegd. Dit artikel bevat ook een regel over het parkeren.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Dit artikel bevat ook een regel over het parkeren.

Algemene afwijkingsregels

Door middel van de 'Algemene afwijkingsregels' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, bouwwerken van openbaar nut, straatmeubilair enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

Overige regels

In de 'Overige regels' is een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en een dynamische verwijzing naar de Bomenverordening Papendrecht 2017 opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. Deze plicht vervalt als het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie)
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

In voorliggend geval is sprake van een bouwplan en is kostenverhaal dus verplicht. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn een vijftal reacties ontvangen. Stedin, Oasen, Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid en de provincie Zuid-Holland hebben positief gereageerd en zien geen aanleiding tot opmerkingen.

Waterschap Rivierenland heeft een aantal opmerkingen. Het waterschap verzoekt om bij de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-3 “waterhuishoudkundige voorzieningen” toe te voegen aan artikelen 5.1.d en 6.1.d. Dit is toegevoegd aan de betreffende artikelen.

Het waterschap geeft aan dat het goed te lezen is dat er al zoveel nagedacht is over klimaatadaptatie in het plan. Het waterschap ziet graag een onderbouwing dat het toekomstige verhard oppervlak in de waterparagraaf een juiste inschatting is van de toekomstige situatie. De tabel “overzicht toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied” uit de waterparagraaf is gebaseerd op de oppervlakten zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is al redelijk gedetailleerd uitgewerkt en naar inzien van de gemeente de juiste inschatting van het toekomstig verhard oppervlak. De toekomstige tuinen zijn voor 90% verhard meegenomen bij het overig verhard oppervlak. Tevens geeft het waterschap aan dat bij de inrichting van de groenstrook langs de A-watgang met nieuwe bomen rekening gehouden dient te worden met de regels over de aanplant van bomen langs watgangen. Dit is toegevoegd aan de waterparagraaf in de toelichting. Met de beschermingszone is rekening gehouden bij het ontwerp door deze vrij te houden. Het waterschap verzoekt het stuk “Samen door een buis” toe te voegen aan het beleidskader in de waterparagraaf. Deze is toegevoegd. Tenslotte geeft het waterschap een contactpersoon aan die kan adviseren over de uitwerking van het HWA- en DWA-stelsel. Er wordt aangegeven dat dit niet in de toelichting opgenomen hoeft te worden, omdat dit bij de verdere uitwerking aan bod komt.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure zal het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzage legging worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.3 Beroep / hoger beroep

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking**
- Bijlage 2: Parkeerkundige onderbouwing**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 4: Quicksan Flora en fauna**
- Bijlage 5: AERIUS-berekening**
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 7: Waterparagraaf**
- Bijlage 8: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek**
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling**
- Bijlage 10: Schaduwstudie**

Kraaihoek, fase 1

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Groen	14
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 5	Wonen - 1	16
Artikel 6	Wonen - 3	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 12	Overgangsrecht	28
Artikel 13	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

het bestemmingsplan 'Kraaihoek, fase 1' van de gemeente Papendrecht met identificatienummer NL.IMRO.0590.BPKraaihoekFase1-2001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt. Een aanbouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.3 aan huis gebonden beroep of bedrijf:

het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, dan wel het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 achterpad:

het pad aan de achterzijde van een woning dat bij de oorspronkelijke bouw bij de woning aanwezig was.

1.8 ander bouwwerk:

bouwwerk geen gebouw zijnde. Een ander bouwwerk met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het perceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw waar het bij hoort. Een bijgebouw bij een woning is ondergeschikt aan de woonfunctie, bijvoorbeeld een garage of berging. Een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.16 boomgeleidingsconstructie:

een bouwwerk ten dienste van de geleiding van de groeirichting van bomen.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 **bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 **bruto-vloeroppervlak:**

de vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.22 **carport**

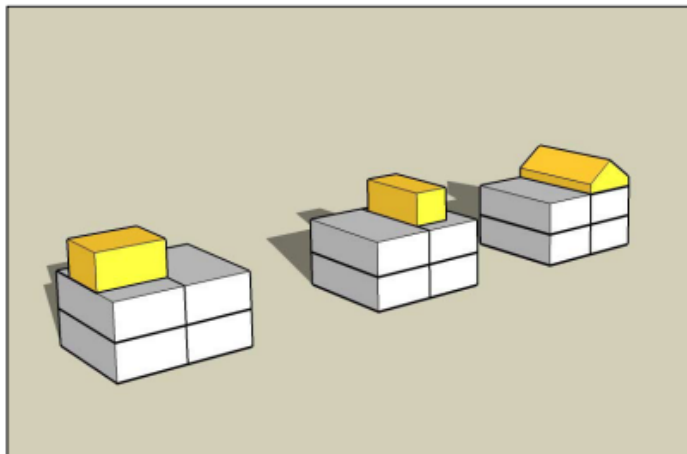
een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping. Een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.23 **dakkapel**

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht. Hiermee worden de bestaande goot- en bouwhoogte niet verhoogd en het hoofdgebouw niet vergroot.

1.24 **dakopbouw**

uitbreiding van de woning waarbij een (gedeeltelijke) verdieping bovenop de woning wordt aangebracht, waarmee een nieuwe ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in een wijziging van de vorm en het profiel van het dak, waarbij de bestaande bouw- of goothoogte meestal wordt verhoogd.



Verskillende vormen van dakopbouw

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals schoenmakers en vergelijkbare bedrijven.

1.26 erf:

al dan niet bebouwd perceel exclusief hoofdgebouw, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.27 erfafscheiding:

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.28 erftoegangsweg:

een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen en die gekenmerkt wordt door het ontbreken van rijbaanscheiding en een scheiding van snel- en langzaam verkeer.

1.29 erker

ondergeschikte toevoeging van maximaal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw. Een erker wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.30 garage(box):

een stallingsruimte hoofdzakelijk bedoeld voor het stallen van een auto, motor of ander vervoermiddel op het maaiveld (niet onder de grond), alsmede een berg- en/of bewaarplaats voor niet bedrijfsmatige opslag van particuliere goederen.

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Het hoofdgebouw bij de woonbestemmingen is aangegeven door middel van een bouwvlak.

1.33 horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.34 kampeermiddel:

- een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.35 kunstwerk:

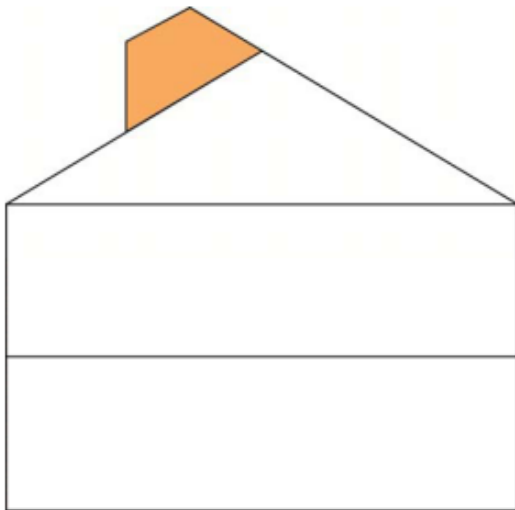
een dragende bouwconstructie in weg, spoorlijn of watergang, waaronder begrepen zijn viaducten, bruggen, tunnels, duikers, alsmede hiermee vergelijkbare bouwwerken.

1.36 luifel:

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een constructie tegen weersinvloeden tegen de muur van een gebouw aangebracht meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Een luifel wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.37 nokverhoging

vergroting van de ruimte onder een zadeldak, waarbij het voordakvlak wordt verlengd en de nok hoger en verder naar achter komt te liggen. Aan de achterkant wordt een nieuwe goot gecreëerd, met tussen die goot en het dakvlak een kozijn.



Nokverhoging

1.38 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de warmte-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, gemalen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.39 openbaar toegankelijk gebied:

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is.

1.40 overkapping:

een op de grond staand bouwwerk geen gebouw zijnde van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak zonder wanden. Een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.41 peil:

- a. voor hoofdgebouwen waarvan de voorgevel direct grenst aan een weg of een dijk, waarbij een afstand van maximaal 10 meter uit de as van de dijk is inbegrepen: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg of dijk ter plaatse van de voorgevel;
- b. voor hoofdgebouwen waarvan de voorgevel op meer dan 10 meter uit de as van de dijk grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
- c. voor hoofdgebouwen waarvan de voorgevel niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.42 perceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.43 perceelsgrens:

een grens van een perceel.

1.44 seksinrichting:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.45 serre:

een grotendeels uit glas bestaande uitbouw op de begane grond aan de achterzijde van een huis.

1.46 speelvoorziening:

openbaar toegankelijke voorziening bestaande uit een of meer speeltoestellen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.47 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d..

1.48 tuin:

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen.

1.49 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.50 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg (danwel evenwijdig aan de dijk) en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.51 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel van een gebouw, zoals dat blijktens de verbeelding aanwezig is, en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

1.52 voorkant:

die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.54 webshops:

verkoop van goederen zonder dat sprake is van uitstalling ten verkoop en een baliefunctie of anderszins een publieksaantrekkende werking, waarbij uitsluitend contact wordt gelegd via internet en het enkel verzending van goederen vanuit de woning betreft.

1.55 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.56 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.57 wonen:

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerverhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

1.58 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de achtergevel of meer dan 50% van de breedte van de overige gevels, is de goot, de druiplijn of het boeiboord van die dakkapel of dakopbouw maatgevend voor het bepalen van de goothoogte.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 hoogtematen

de in deze regels genoemde maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogtes van gebouwen mogen worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen, trappenhuisen, liftkokers, schoorstenen en ander aan het bouwwerk ondergeschikte bouwdelen.

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden bij overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- e. calamiteitenontsluiting.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten behoeve van of in de vorm van:

- a. de regeling van het verkeer;
- b. de verlichting van wegen, rijwielen- en voetpaden;
- c. het openbaar nut;
- d. recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- e. straatmeubilair, kleinschalige speelvoorzieningen, pergola's, culturele kunstwerken en daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

3.2.3 Overige regels

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen;
- b. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- c. pergola's, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- d. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen met de daarbij behorende kunstwerken en voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen);
- b. fietspaden;
- c. voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen,
- f. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder duikers, overkluizingen en bruggen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- i. voorzieningen behorend bij en/of passend in de genoemde functies, zoals culturele kunstwerken;
- j. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend kleine gebouwtjes toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen,abri's fietsenhokken e.d.;
- b. de maximale oppervlakte per gebouwtje bedraagt 15 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. vaste bouwwerken ten behoeve van terrassen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen;
 2. culturele kunstwerken, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
 3. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 4. pergola's, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in maximaal 78 eengezinsrijenwoningen;
- b. aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops) met inachtneming van het in artikel 5.3.1 bepaalde;
- c. erven, tuinen, parkeerplaatsen en overige verhardingen en (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen ten behoeve van toegelaten functies;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - 1 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen in de vorm van eengezinsrijenwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van hoofdgebouwen dient voldaan te worden aan het geluidbeleid van de gemeente Papendrecht;
- c. uitbreiding van hoofdgebouwen is niet toegestaan;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
- f. nokverhogingen en dakopbouwen zijn niet toegestaan.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd in het achtererfgebied, op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', waar ook bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied zijn toegestaan;
- b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedragen, tot een maximum van:
 1. 50 m² bij percelen met een oppervlakte tot 250 m²;
 2. 75 m² bij percelen met een oppervlakte van 250 m² tot 500 m²;
 3. 100 m² bij percelen met een oppervlakte groter dan 500 m²;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen bijbehorende bouwwerken ook op het voorerfgebied worden gerealiseerd, waarbij:
 1. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het voorerf niet meer dan 30% van het voorerfgebied mag bedragen;
 2. uitbreiding aan de voorzijde van de woning in de vorm van een erker is toegestaan onder de

volgende voorwaarden:

- de breedte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 30% van de breedte van de voorgevel;
 - de bouwhoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3 meter;
3. luifels, franse balkons, entrees, uitkragingen en andere architectonische elementen zijn toegestaan;
 4. stedenbouwkundige accenten zoals de bewerking van de kopgevel en een plaatselijke verspringing van de voorgevelrooilijn zijn toegestaan;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m ten opzichte van het aangrenzend maaiveld;
 - e. de bouwhoogte van een overkapping of luifel mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - f. de oppervlakte van bijbehorende overkappingen (zonder of met maximaal twee wanden) en daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 25 m²;
 - g. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel en zijgevel mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - h. opbouwen op (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
 - i. het oprichten van dakterrassen en balkons is niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in 5.2.3 onder c sub 3.

5.2.4 *Andere bouwwerken zonder dak*

Voor het bouwen van andere bouwwerken zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zonder dak mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. de welstandscommissie dient een positief advies uit te brengen.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Aan huis gebonden beroep of bedrijf*

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen en bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de uitoefening van de bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in het hoofdgebouw met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 25% van het bebouwde brutovloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- d. er is niet meer dan één arbeidsplaats;
- e. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- f. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of winkelstraat worden uitgeoefend;
- g. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- h. degene die de bedrijfs- of beroepsactiviteit uitoefent bewoont permanent de woning;
- i. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft;
- j. horeca is niet toegestaan;
- k. het onbebouwde deel van het perceel mag niet voor bedrijfs- of beroepsactiviteiten worden gebruikt;
- l. aan de buitenzijde of elders op het perceel mogen slechts reclame-uitingen overeenkomstig het gemeentelijk reclame- en welstandsbeleid worden opgericht;
- m. de activiteit maakt niet dat er een inrichting ontstaat als genoemd in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;

- n. er is geen sprake van een duurzame ontvricting van bestaande distributievoorzieningen en/of verstering van de verzorgingsstructuur;
- o. de parkeerdrnk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen.

Artikel 6 Wonen - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in maximaal 62 appartementen, mits het totale aantal woningen van de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3 niet meer dan 139 bedraagt;
- b. aan huis gebonden beroep of bedrijf (inclusief webshops) met inachtneming van het in artikel 6.3.1 bepaalde;
- c. erven, tuinen, parkeerplaatsen en overige verhardingen en (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen ten behoeve van toegelaten functies;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - 3 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen in de vorm van appartementengebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken zonder dak.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van appartementengebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van hoofdgebouwen dient voldaan te worden aan het geluidbeleid van de gemeente Papendrecht;
- c. uitbreiding van het hoofdgebouwen is niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
- e. nokverhogingen en dakopbouwen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.2.4 Andere bouwwerken zonder dak

Voor het bouwen van andere bouwwerken zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zonder dak mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen en bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de uitoefening van de bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in het hoofdgebouw met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 25% van het bebouwde brutovloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- d. er is niet meer dan één arbeidsplaats;
- e. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- f. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of winkelstraat worden uitgeoefend;
- g. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- h. degene die de bedrijfs- of beroepsactiviteit uitoefent bewoont permanent de woning;
- i. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft;
- j. horeca is niet toegestaan;
- k. het onbebouwde deel van het perceel mag niet voor bedrijfs- of beroepsactiviteiten worden gebruikt;
- l. aan de buitenzijde of elders op het perceel mogen slechts reclame-uitingen overeenkomstig het gemeentelijk reclame- en welstandsbeleid worden opgericht;
- m. de activiteit maakt niet dat er een inrichting ontstaat als genoemd in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;
- n. er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van bestaande distributievoorzieningen en/of verstoring van de verzorgingsstructuur;
- o. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen - 3' te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het totaal aantal zorgwoningen bedraagt niet meer dan 62;
- b. de wijziging is zowel vanuit milieuoogpunt, als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- c. de behoefte aan zorgwoningen dient aangetoond te worden;
- d. er dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 8.5 en 9.3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit bestemmingsplan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is geen overschrijding van de bouwgrenzen toegestaan, met uitzondering van hetgeen geregeld is in 5.2.3 sub c.

8.3 Boomgeleidingsconstructies

Voor het bouwen van boomgeleidingsconstructies gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de afstand tot de erfrens, zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening, bedraagt minimaal 0,5 meter;
- c. het aantal staanders is maximaal gelijk aan het aantal stammen van de bomen die door de constructie worden geleid, vermeerderd met één.

8.4 Bouwhoogte andere bouwwerken met dak

8.4.1 Maximum hoogte

Voor zover in de bestemmingsregels over de (goot)hoogte van andere bouwwerken met dak niets is bepaald, mag de bouwhoogte van andere bouwwerken met dak niet meer bedragen dan 3 meter.

8.4.2 Afwijken van de maximum hoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1 tot een hoogte van maximaal 5 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen.

8.5 Parkeren

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of het veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wordt slechts verleend indien gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate ruimte aanwezig is of blijft voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
2. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan de hand van de Parkeernormennota Papendrecht 2018, vastgesteld op 6 februari 2018, bepaald of er sprake is

van voldoende parkeergelegenheid.

3. In afwijking van het bepaalde onder 2. geldt voor appartementen een parkeernorm van 0,8.
4. Als de Parkeernormennota Papendrecht 2018 gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in het bestemmingsplan te gebruiken en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt, tenzij in de afzonderlijke bestemming anders is geregeld, in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

- a. voor de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-) materialen, afval, puin, grind, grond en brandstoffen anders dan in het kader van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- d. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-) materialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
- e. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- h. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfsmiddelen;
- i. voor (permanente) bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen en zomerhuizen;
- j. voor het uitoefenen van een ambachtelijk, industrieel- of handelsbedrijf, horeca, detailhandel of zelfstandig kantoor tenzij dit expliciet is toegelaten;
- k. voor straatprostitutie, het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- l. als coffeeshop;
- m. als standplaats voor kampeermiddelen.

9.3 Parkeren

1. Bij het veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is of blijft om op eigen terrein in de behoefte aan gelegenheid voor parkeren en eventueel laden en lossen te kunnen voorzien.
2. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of het veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden wordt aan de hand van de Parkeernormennota Papendrecht 2018, vastgesteld op 6 februari 2018, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

3. In afwijking van het bepaalde onder 2. geldt voor appartementen een parkeernorm van 0,8.
4. Als de Parkeernormennota Papendrecht 2018 gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, mits hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maten (waaronder percentages) met maximaal 10%;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3 meter en geen grotere oppervlakte dan 50 m² hebben;
- c. de bouw van straatmeubilair en andere bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeerskundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers of keermuren, mits de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- d. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedraagt;
- e. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits deze overschrijdingen niet meer bedraagt dan 3 meter en het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

10.2 Parkeren

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.5 en 9.3:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

11.2 Velverbod Beschermd houtopstand

1. Het is verboden een Monumentale of Waardevolle houtopstand, Belevingsbomen, of in Boomzones staand hakhout of bomen (indien groter of gelijk aan 20 cm stamdiameter), zoals aangewezen in de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017, vastgesteld op 14 september 2017, te vellen, te doen vellen of te laten vellen;
2. Afwijken van lid 1 is mogelijk binnen de kaders gesteld in de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017;
3. Indien de Bomenverordening gemeente Papendrecht 2017 wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met de gewijzigde of herziene verordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kraaihoek, fase 1

