

# Bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan'

**Plan ROS**

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# Bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan'

## Toelichting

Gemeente Papendrecht

Vastgesteld

Versiedatum 30 - 11 - 2021

NL.IMRO.0590.Vondellaan-3001



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Geldende beheersverordening .....	7
1.4.	Leeswijzer .....	7
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Gebieds- en projectprofiel.....</b>	<b>9</b>
2.1.	Gebiedsbeschrijving .....	9
2.2.	Kaders voor herontwikkeling .....	10
2.3.	Planbeschrijving .....	11
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>15</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	15
3.2.	Provinciaal beleid .....	17
3.3.	Regionaal beleid .....	21
3.4.	Gemeentelijk beleid .....	23
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Omgevingsaspecten.....</b>	<b>28</b>
4.1.	Erfgoed .....	28
4.2.	Water.....	30
4.3.	Natuur .....	33
4.4.	Verkeer en parkeren .....	37
4.5.	Kabels en leidingen.....	40
4.6.	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	40
4.7.	Geluid .....	41
4.8.	Luchtkwaliteit.....	42
4.9.	Bedrijven en milieuzonering .....	44
4.10.	Externe veiligheid .....	46
4.11.	Windhinder.....	48
4.12.	Bezinning.....	50
4.13.	M.e.r.-beoordeling .....	50

<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>52</b>
5.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	52
5.2.	Toelichting op de verbeelding.....	52
5.3.	Toelichting op de regels .....	52
<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>54</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	54
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	54
<b>Bijlagen bij de toelichting .....</b>		<b>56</b>
Bijlage 1.	Kaders voor herontwikkeling	
Bijlage 2.	Archeologisch vooronderzoek	
Bijlage 3.	Stikstofdepositie berekening	
Bijlage 4.	Quicksan flora & fauna	
Bijlage 5.	Nader onderzoek vleermuizen	
Bijlage 6 .	Verkeersonderzoek Veerweg	
Bijlage 7.	Verkennend en nader bodemonderzoek	
Bijlage 8.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	
Bijlage 9.	Akoestisch onderzoek (Effect reflectie woningbouwplan)	
Bijlage 10.	Kwalitatief windonderzoek	
Bijlage 11.	Bezonningsstudie	
Bijlage 12.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 13.	Verslag inloopavond 12 oktober 2021	

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens aan de Vondellaan in Papendrecht een appartementengebouw te realiseren op een gezamenlijke parkeergarage. In de huidige situatie is op deze locatie een autogarage, -verkoper en benzinestation gevestigd. Beoogd is de bebouwing te slopen en er twee volumes (met tussenstuk) te bouwen met een maximale bouwhoogte van circa 35 m en 23 m. In de twee gebouwen zijn maximaal 89 wooneenheden voorzien.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende “Reparatie Beheersverordening Papendrecht”. De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

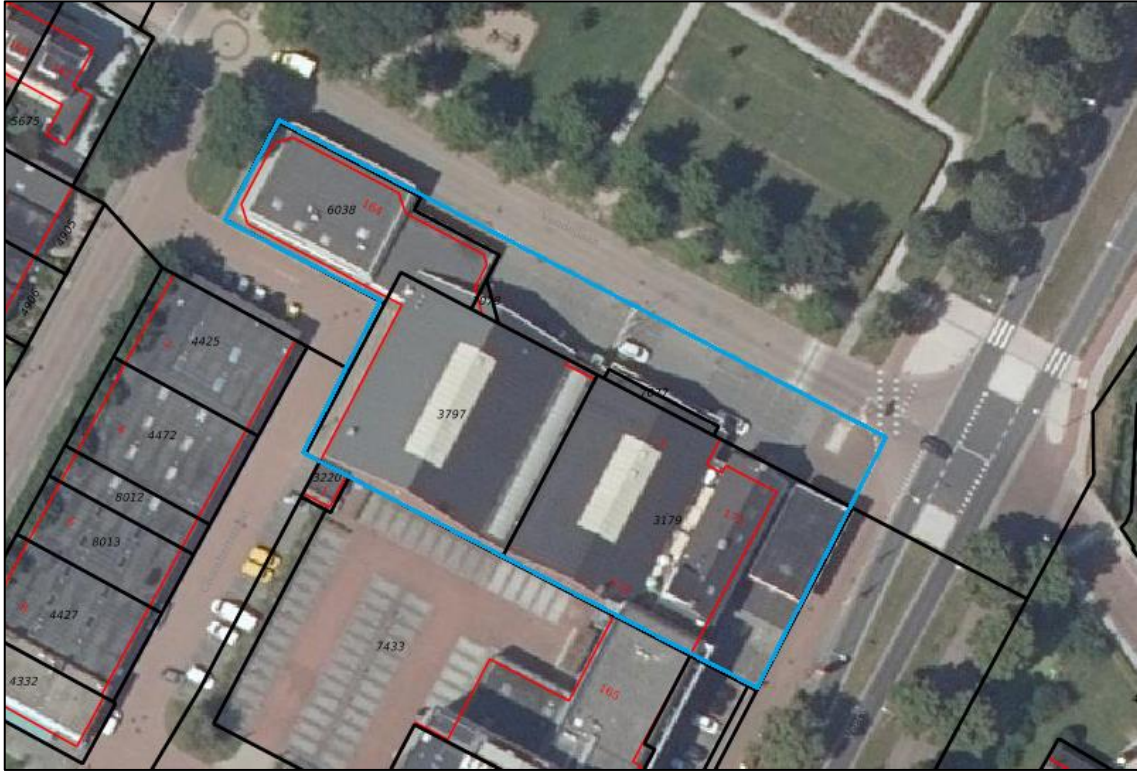
Het bestemmingsplan ‘Veerweg-Vondellaan’ bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

### 1.2. Ligging en plangrenzen



1. Topografische kaart (plangebied indicatief rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het midden van Papendrecht in de wijk Westpolder. Het plangebied is gesitueerd direct ten zuiden van de Vondellaan en ten westen van Veerweg. De locatie is gelegen ten zuiden van het Vondelpark. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.500 m<sup>2</sup>. Het betreffen de kadastrale percelen A6038, A3797, A7078, A3179, A7077 en een gedeelte van A7079.



2. Luchtfoto met kadastrale ondergrond (plangebied indicatief blauw omlijnd)



3. Luchtfoto uit 2019 (plangebied indicatief rood omlijnd)

### 1.3. Geldende beheersverordening

Het plangebied is gelegen binnen de geldende beheersverordening "Reparatie Beheersverordening Papendrecht", die is vastgesteld op 1 juli 2021. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De als 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 zoals deze in de beheersverordening zijn opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Ook zijn de gronden bestemd voor bedrijfsgebonden kantoren, dienstverlenende bedrijven en dergelijken. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak een maximum bouwhoogte van 6 meter mag hebben.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.



4. Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht (plangebied uitgelicht)

De beheersverordening laat de realisatie van 89 gestapelde wooneenheden niet toe. Ook biedt de beheersverordening geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan alsnog mogelijk te maken. Om het beoogde initiatief te kunnen realiseren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

### 1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt Hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van de verschillende overheden,

waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante sectorale aspecten. Dit betreffen zowel planologische- als milieuaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hierna volgen de bijlagen bij de toelichting.



## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

### 2.1. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is centraal in Papendrecht gelegen, in de wijk Westpolder. Westpolder is de grootste wijk van Papendrecht, wat betreft oppervlakte en inwonertal. Er wonen circa 9.000 mensen in de wijk. De wijk bevat tevens het centrum van de stad. De bebouwing in de omgeving is voornamelijk naoorlogs en dat vertaalt zich in een rechtlijnig stratenpatroon.



5. Oriëntatie plangebied in Papendrecht

De Veerweg is een belangrijke noord-zuid georiënteerde en gebiedsontsluitende weg waarop verschillende andere buurt- of wijkontsluitende wegen verticaal zijn aangehaakt. Ook de Vondellaan is op deze manier verbonden met de Veerweg, die zo is genoemd vanwege het feit dat deze weg uitkwam bij de voormalige veerpont Papendrecht-Dordrecht (bij het Oude Veer).

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het Vondelpark. Het betreft een rechtlijnig park met o.a. water en speel- en sportvoorzieningen. Bij dit park is ook de Bethlehemkerk gesitueerd. De bebouwing van de planlocatie grenst aan een kantoorgebouw. Bij dit gebouw ligt een eigen parkeerterrein, en dat ligt tevens aan de zuidzijde van de planlocatie.

Het plangebied is bebouwd en in gebruik als autobedrijf (voormalig "Van Wijngaarden"). Dit autobedrijf bestaat uit een showroom, service- en onderhoud en een tankstation. Ook zijn op de planlocatie een tweetal bedrijfswoningen aanwezig.



6. Huidige situatie (geel = showroom, rood = bedrijfswoning en service, blauw = tankstation)

## 2.2. Kaders voor herontwikkeling

De gemeente Papendrecht heeft te maken met een grote (regionale) woningbouwopgave. Nieuwbouw van woningen kan slechts plaatsvinden door herinrichting van het bestaande gebied. Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen in en nabij het centrum is het realiseren van hoogbouw vaak de enige optie. Om te bezien welke bouwhoogte(n) stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn, zijn voor de locatie Veerweg-Vondellaan stedenbouwkundige kaders opgesteld.

Op 7 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht de 'Kaders voor de herontwikkeling van de Locatie Veerweg/Vondellaan' vastgesteld (zie bijlage 1 bij deze toelichting).

De locatie ligt ten zuiden van het Vondelpark en ligt daardoor prominent in het zicht vanaf de Veerweg en vanuit het Vondelpark en de omgeving. Een ontwikkeling op deze plek moet met zorg worden ontworpen.

Langs de Veerweg dient de rooilijn van de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de rooilijn van het huidige kantoor van Lucassen en Boer. De Veerweg is samen met de Burgemeester Keyzerweg de belangrijkste ontsluitingsweg in Papendrecht, die van oudsher Dordrecht verbindt met de polder Alblasserwaard. De Veerweg vormt een belangrijke as binnen de

stedenbouwkundige structuur van Papendrecht, waarlangs op belangrijke knooppunten ruimte is voor een hogere ontwikkeling.

Langs de Vondellaan sluit de bebouwingslijn aan op de woningen aan de Vondellaan.

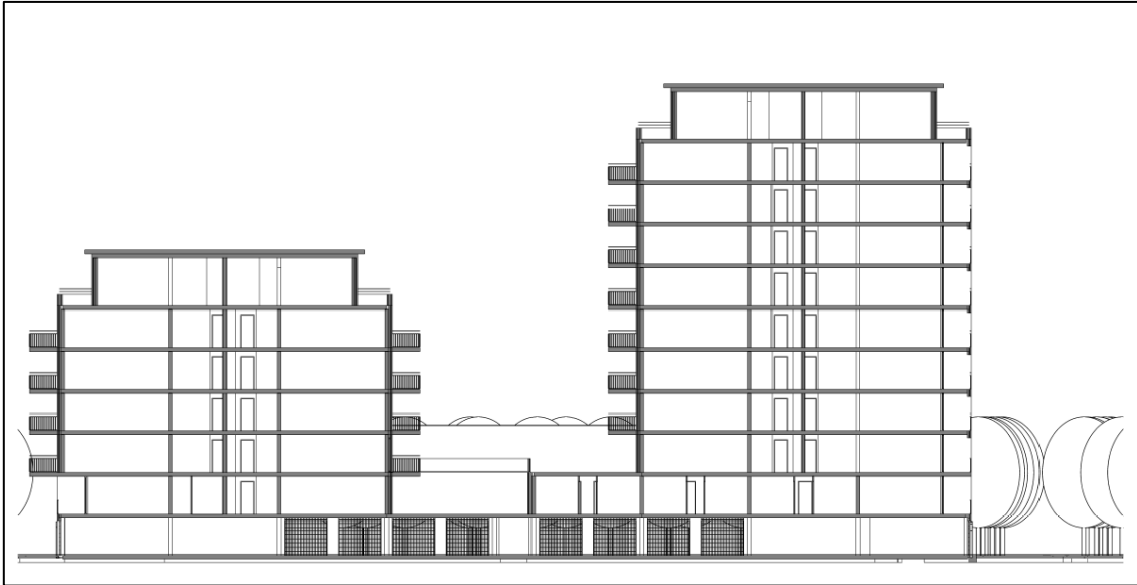
De hoogte van de nieuwbouw past in een serie van gebouwen langs de Veerweg. Zo wordt er tot negen lagen hoog gebouwd in het centrum, bij het kruispunt met de Burgemeester Keizerweg (het hotel). De verbinding met Dordrecht wordt nu ook visueel gelegd, doordat langs die verbindinglijn op verschillende plekken hogere bebouwing staat, ook aan het Otto Dickeplein in Dordrecht bij de waterbushalte. Nieuwe hogere bebouwing langs deze lijn is op deze belangrijke plek in de structuur van Papendrecht, namelijk aan het Vondelpark, vanuit stedenbouw passend.

De noordoost hoek van het gebouw is een belangrijk hoogte-accent als markering van de kruising Veerweg-Vondellaan en als markering van het Vondelpark aan de Veerweg. De open ruimte van het park biedt de ruimte om een stedelijke wand te vormen, maar omdat de woonwijk aan de westkant van de Constantijn Huygenslaan bestaat uit laagbouw, met éénlaagse bungalows en rijwoningen van twee lagen met een kap, moet de bebouwing aan de westkant in hoogte afnemen. Door aan de oostelijke zijde met de bebouwingshoogte aan te sluiten op de reeds aanwezige bebouwing vormt ook dit deel van het blok een stedelijke wand langs de Veerweg en ontstaat op deze wijze één geheel.

Het document 'Kaders voor de herontwikkeling van de Locatie Veerweg/Vondellaan' is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

### **2.3. Planbeschrijving**

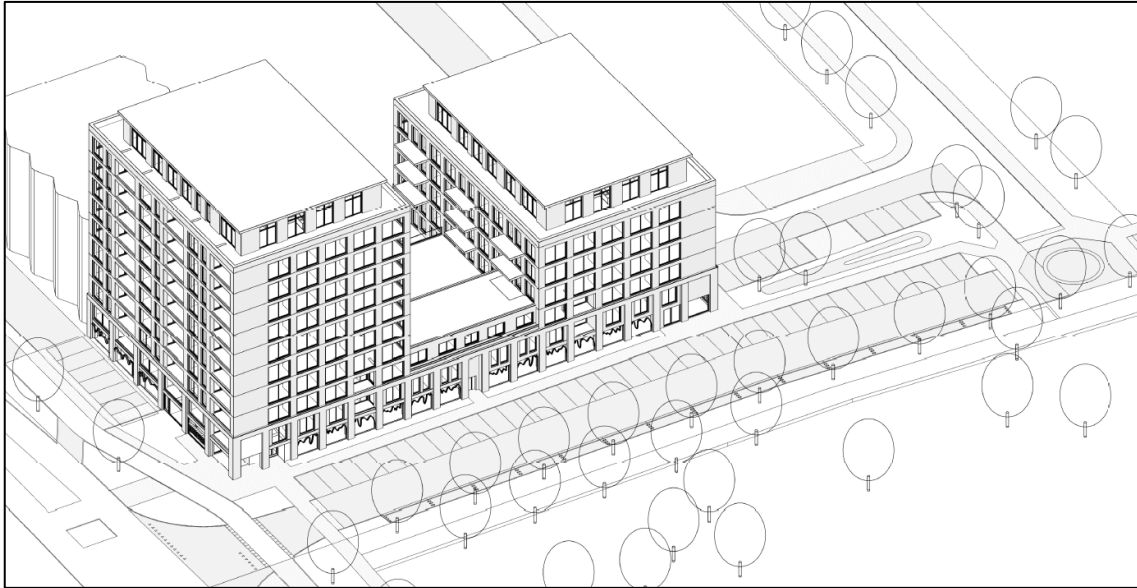
Het beoogde initiatief ziet op de realisatie van een tweetal appartementengebouwen met een gezamenlijke parkeervoorziening. Het gaat om maximaal 89 wooneenheden in de koopsector (duur en middenduur). Het gaat om één gebouw met 7 bouwlagen en één gebouw met 11 bouwlagen.



7. Een dwarsdoorsnede van de voorgenomen bebouwing, gezien vanuit de zuidelijke kant.



8. Bovenaanzicht van de voorgenomen bebouwing

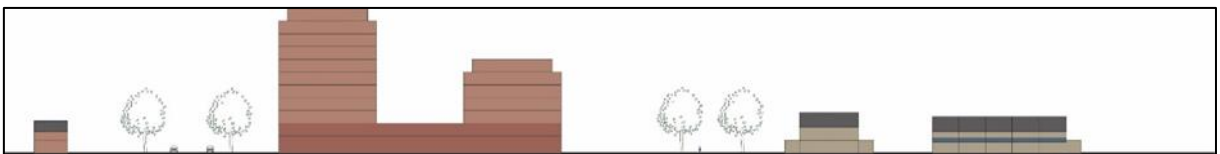


*9. Impressie van het volume, vanuit kruispunt Veerweg-Vondellaan*

Beoogd is de appartementen te voorzien van buitenruimtes in de vorm van loggia's (zijde Veerweg) en balkons. De setbacks op de bovenste etage zijn voorzien van dakterrassen.

Parkeren vindt plaats in het gebouw als plint van het gebouw (parkeergarage) en op het maaiveld in de openbare ruimte.

De privacy van woningen in de omgeving is met de ontwikkeling aan de Veerweg-Vondellaan niet in het geding. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen aan de overzijde van de breed opgezette Veerweg is circa 50 meter. Tussen de appartementen in het te ontwikkelen gebouw en de woningen in de omgeving staan tevens volwassen bomen. Als onderdeel van de ontwikkeling zijn bovendien langs de Veerweg twee extra bomen beoogd.



*10. Aanzicht vanaf de Vondellaan naar het zuiden.*



11.. *Indicatief 3D-sfeerbeeld met omgeving*

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

#### *Beoordeling plan*

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

#### 3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling.

### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 89 wooneenheden in een tweetal appartementengebouwen op een gezamenlijke parkeervoorziening. In de huidige situatie is een bedrijfsgebouw aanwezig (auto showroom, service en tankstation). Hiermee is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In het navolgende is de behoefte aan deze woningen beschreven aan de hand van recent vastgesteld woonbeleid "Woonplan 2020-2030" van de gemeente Papendrecht.

### Beschrijving behoefte

Om te bepalen hoeveel woningen gebouwd moeten worden, is de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Het aantal personen per huishouden is al enige tijd dalend en die trend zal zich onder andere als gevolg van de vergrijzing voortzetten. Dit betekent dat de gemeente meer woningen nodig heeft voor de huidige en toekomstige inwoners. In de Regionale Woonvisie 2017-2031 is er een bouwopgave opgenomen van bijna 15.000 woningen. Daarnaast is in de regionaal vastgestelde "Groeitagenda - goed leven in de Drechtsteden" bepaald dat een bijdrage geleverd moet worden aan de regionale groeiagenda. Hieruit is een lokale opgave bepaald voor elke gemeente van de regio.

De opgave voor Papendrecht is als volgt opgebouwd:

Volgens de prognose van RIGO neemt het aantal huishoudens tot 2030 met 460 toe. Dit betekent dus dat er minimaal 460 woningen moeten worden gebouwd om aan de zogenaamde autonome groei van het aantal huishoudens te kunnen voldoen. Daar bovenop moeten de woningen die gesloopt worden, worden gecompenseerd. Inmiddels zijn meer dan 123 woningen gerealiseerd. De verwachting is dat de komende 5 jaar nog 365 woningen worden gebouwd en dat er 99 woningen worden gesloopt. Daarnaast wordt er volop gekeken naar ontwikkelmogelijkheden. Veelal zijn dat herstructureringslocaties. In meer of mindere mate leiden deze studielocaties tot mogelijke woningbouwlocaties. Naar verwachting is een ontwikkelportefeuille beschikbaar van ongeveer 465 woningen. De gemeente houdt rekening met een planuitvalpercentage van 20%. Op basis hiervan is een netto toevoeging aan het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar te verwachten van ca. 370 woningen. In dit woningbouwprogramma is deze planlocatie opgenomen (100 woningen Westpolder). Kwantitatief gezien is er dus behoefte aan deze woningen.

Kwalitatief gezien is er in de regio en in de gemeente Papendrecht vooral vraag naar duurdere woningen, omdat regionaal gezien een grote voorraad goedkope woningen aanwezig is (circa 30% sociale huur). Door aan het hogere koopsegment woningen toe te voegen, komen uiteindelijk ook goedkopere woningen beschikbaar die geschikt zijn voor de huisvesting van starters. Daarnaast zijn in lokale regelgeving maatregelen getroffen waardoor het lastiger wordt om goedkope woonruimte aan de voorraad te onttrekken. Hierdoor wordt in de koopsector de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Met dit planvoornemen wordt beoogd dure en middeldure koopappartementen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit past binnen de kwalitatieve beleidsmatige behoefte conform de regionale en gemeentelijke woonvisies.

Zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is bevestigd in de jaarlijks rapportage 'Wonen in de Drechtsteden (2019)'. Deze op 30 november 2019 uitgebrachte rapportage brengt een



jaarlijkse actueel beeld van de ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Drechtsteden. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de regionale woonvisies.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan het planvoornemen, waardoor het plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Natuurnetwerk Nederland.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland**

#### *Algemeen*

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.

Deze ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta.

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

2. Naar een nieuwe economie: the next level.  
De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.
3. Naar een levendige meerkernige metropool.  
De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.
4. Energievernieuwing.  
Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.
5. Best bereikbare provincie.  
De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.  
Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

#### *Beleid ruimtelijke kwaliteit*

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. 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.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

#### *Toetsing*

De beoogde ontwikkeling valt binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij een aantal onderdelen van de Omgevingsvisie relevant zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling is de opgave 'Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied'. Deze opgave betreft 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 beleidskeuze hierbij is verstedelijking en wonen.

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 met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Op het gebied van bereikbaarheid zet de provincie in op versterking van openbaar vervoer en gebruik van de fiets in de mobiliteitsketens van reizigers. Daarnaast moet vervoer over water een volwaardig alternatief zijn voor vervoer over de weg. De provincie wil innovatie in het openbaar vervoer stimuleren door in de concessieverlening de creativiteit van aanbieders de ruimte te geven.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO<sup>2</sup>-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 bij voorkeur 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.

Het plan is in lijn met de beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie omdat het plan positief bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik, (woning)behoefte, bereikbaarheid en duurzaamheid.

### **3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021)**

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021). Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen uit de Omgevingsverordening relevant:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. stedelijke ontwikkelingen.

Hierna wordt per onderwerp getoetst aan de betreffende bepalingen van de verordening. Hieruit blijkt dat deze belangen zorgvuldig zijn onderbouwd en afgewogen.

#### Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

1. een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
  - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart;
  - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart;
    - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het 3<sup>e</sup> lid;
  - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart;
    - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het 3<sup>e</sup> lid.

#### *Toetsing art. 6.9*

Het planvoornemen is op de kwaliteitskaart aangegeven als 'Steden en dorpen'. De realisatie van twee appartementengebouwen draagt aan bij de versterking van de ruimtelijke karakteristiek van de stedelijke omgeving en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Daarbij is dit plan ook een functiewijziging, omdat de bestaande bedrijfsfunctie wordt gewijzigd naar een woonfunctie. De functiewijziging past binnen dit gebied, aangezien er in de wijk sprake is van zowel werk- als woonfuncties. Aan artikel 6.9 kan daarom worden voldaan.

#### Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

1. een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
  - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig art. 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro;
  - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 ha voor nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte;
2. in de toelichting van het bestemmingsplan kan - indien een regionale visie is vastgesteld - worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in art. 3.1.6, lid 2 Bro;
3. een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen in strijd met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

#### *Toetsing 6.10*

Zoals beschreven in paragraaf 3.1.2 is er sprake van duurzame verstedelijking, omdat er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan de beoogde woningen. In paragraaf 3.3.1 komt de regionale woonvisie aan bod, en in paragraaf 3.4.3 komt de gemeentelijke woonvisie aan bod. Hieruit blijkt dat er geen strijd is met de woonvisies. Het planvoornemen voldoet aan de gestelde regels in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020).

### **3.3. Regionaal beleid**

#### **3.3.1. Woonvisie 2017-2031**

Op 12 december 2017 heeft de Drechtraad de Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden" vastgesteld. De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak "Groeiagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden" met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaaleconomische positie van de regio.

Het doel in de Groeiagenda is helder: een maritieme topregio met 300.000+ inwoners die Goed Leven in een compleet, dynamisch, meerkernig gebied met unieke woon- en werkmilieus, een omvangrijk en divers aanbod aan bedrijvigheid, waar creativiteit bloeit en het onderwijs en de cultuur floreren, in een historische setting gelegen tussen drie rivieren in een uniek Hollands landschap.

De Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren. De Woonvisie (inclusief lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de afspraken met woningcorporaties. Met de woonvisie wordt beoogd een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht wil wonen. Deze ambitie is vertaald in 20 kernpunten, waarbij de focus sterk ligt op de realisatie van woningen met het oog op de (autonome) groei van de Drechtsteden. De zeven gemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Daarnaast gaan de gemeenten een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 (extra) woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031). Voorts is een groot aantal kwalitatieve opgaven benoemd, zoals duurzaam bouwen en het bouwen van woningen in het middeldure en dure segment.

De 20 ambities zijn als volgt:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaats-beleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.

13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.
16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'task-force uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

#### *Beoordeling plan*

In het plangebied worden maximaal 89 woonappartementen gerealiseerd in het middeldure- en dure koopsegment. De locatie is goed bereikbaar en centraal gelegen in Papendrecht. Deze woningbouwontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve opgaven uit de Regionale Woonvisie, zoals beschreven in ambities 1, 2 en 3. Kwalitatief gezien sluit het planvoornemen aan op ambities 6 (koop) en 7 (duurder segment). Hiermee voldoet het plan aan het regionaal beleidskader zoals vastgesteld in de Woonvisie 2017-2031.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. Structuurvisie Papendrecht 2020**

De kerndoelstelling van de op 2 juli 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Papendrecht 2020 "een venster naar de toekomst" is de kwaliteit van leven behouden en versterken, zodat het in Papendrecht ook in de toekomst goed wonen, leven, werken en recreëren is. Om deze doelstelling zowel tastbaar als toetsbaar te maken, is deze doorvertaald

en uitgesplitst in een aantal prioritaire thema's om te zorgen voor voldoende woningen, van voldoende kwaliteit, voor alle doelgroepen;

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

Het beleid voor wonen en woonomgeving is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- de gemeentelijk basis verantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving;
- extra ontwikkelingen voor wonen en woonomgeving realiseren;
- benutten van de kansen voor wonen en woonomgeving;
- bedreigingen voor wonen en woonomgeving voorkomen.

De gemeente beoordeelt plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering van de bestaande woningvoorraad op de bijdrage aan de kwaliteit van de woonwijk, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden en de bijdrage aan de volkshuisvestingsvraag voor geheel Papendrecht.

#### *Beoordeling plan*

Met het planvoornemen worden 89 appartementen beoogd. Dit sluit aan bij de volkshuisvestingsvraag voor Papendrecht, aangezien het aantal huishoudens (en dus de vraag naar woningen) in de gemeente stijgt. De appartementen zijn voorzien in een modern appartementengebouw met in de plint een parkeervoorziening. Ook zijn de appartementen voorzien van buitenruimtes. Deze voorzieningen voegen kwaliteit toe aan de woonomgeving, en dit is passend in het beleidskader van de structuurvisie. Ten slotte zijn de beoogde doelgroepen 'duur' en 'middelduur'. Hiermee wordt het woningaanbod in de directe omgeving meer divers en brengt dit een verhuisdynamiek op gang, zoals beleidsmatig gewenst is conform de structuurvisie. Concluderend past dit planvoornemen binnen de in de structuurvisie gevormde beleidskaders.

#### **3.4.2. Omgevingsvisie Papendrecht**

De Omgevingsvisie Papendrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2021, beschrijft strategische ambities en doelen voor de leefomgeving voor de lange termijn en dient daarmee als kapstok voor beleidsdocumenten, programma's en projecten in de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 3 kiest de gemeente voor een duurzame koers, een gemeente die investeert in een gezonde en veilige leefomgeving met oog voor de benodigde klimaatadaptatie en energietransitie.

Klimaatadaptatie biedt kansen om de leefomgeving te verbeteren, de betrokkenheid van de Papendrechtse bij hun leefomgeving te vergroten, de biodiversiteit en ecologie te versterken



en de waterbeleving te vergroten. De gemeente wil daarin het voorbeeld geven en inwoners en bedrijven ertoe aanzetten om aanwezige verharding in tuinen en op dakvlakken zo veel mogelijk om te zetten naar groen en water, het liefst in combinatie met zonnepanelen en zonnecollectoren. Dat zorgt voor een hoger waterbergend vermogen, het draagt bij aan de hittevermindering bij extreem warm weer en biedt kansen voor het vergroten van de biodiversiteit.

Hemelwater moet bij voorkeur worden verwerkt op de plek waar het valt. Ook is een kwalitatief en duurzaam afvalwatersysteem van belang. Bij renovatie en nieuwbouw wil de gemeente meer rekening houden met het vergroten van de natuurwaarden in woon- en werkgebieden. Denk hierbij aan neststenen en -kasten voor vogels en vleesmuizen, insectenhotels, groene daken en gevels, bloemrijke boomspiegels, ecologische oevers en groene kademuren.

Hoofdstuk 4 'Prettig wonen' beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad:

'In de nabije toekomst (2030) wordt er voor Papendrecht een bevolkingskrimp verwacht. Tegelijkertijd daalt de gemiddelde woningbezetting, waardoor er ondanks de krimp woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Naar verwachting zullen er voor 2030 minimaal 460 woningen moeten worden gebouwd. Daarbovenop wil de gemeente in het kader van de regionale Groeiagenda voor 2030 200 extra woningen bouwen om bij te dragen aan de versterking van sociaaleconomische positie van de Drechtsteden. Deze bijdrage kan ook de omvang van de verwachte bevolkingskrimp dempen. Nieuwbouwlocaties worden gezocht binnen de bestaande grenzen van Papendrecht.'

#### *Beoordeling plan*

Met het planvoornemen worden 89 appartementen beoogd. Dit sluit aan bij de volkshuisvestingsvraag voor Papendrecht, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie. De appartementen zijn voorzien in een modern appartementengebouw met in de plint een parkeervoorziening. Ook zijn de appartementen voorzien van buitenruimtes in de vorm van balkons, dakterrassen of loggia's. Deze voorzieningen voegen kwaliteit toe aan de woonomgeving, en dit is passend in het beleidskader van de omgevingsvisie. Ten slotte zijn de beoogde doelgroepen 'duur' en 'middelduur'. Hiermee wordt het woningaanbod in de directe omgeving meer divers en brengt dit een verhuisdynamiek op gang. Ten slotte wordt het aandeel groen ten opzichte van de huidige situatie vergroot en wordt er meegedacht over het toepassen van klimaatadaptieve oplossingen. Concluderend past dit planvoornemen binnen de in de Omgevingsvisie gevormde beleidskaders.

#### **3.4.3. Papendrechts Woonplan 2020-2030**

Met dit plan geeft de gemeente Papendrecht aan hoe de gemeente het goed wonen in Papendrecht ook in de toekomst wil borgen voor de (toekomstige) inwoners. Tevens geeft de gemeente hiermee op het terrein van wonen uitvoering aan de 'Groeiagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden' en de 'Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden'. De gesprekken met andere partijen, zoals Woonkracht10, Combiraad, ontwikkelende partijen, Drechtstedengemeenten en inwoners vormden input voor het woonplan.

De gemeente is tot de volgende strategische uitgangspunten gekomen:

- voldoende woningen realiseren om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen
- woningen realiseren 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
- de gemeente staat open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen.
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad worden ondersteund
- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving
- de gemeente streeft naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen
- de gemeente houdt de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zal deze waar mogelijk verbeteren.

De Groeiagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden, de Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden en het Papendrechts woonplan 2020-2030 vormen de basis voor het woonbeleid.

#### *Beoordeling plan*

In het plangebied worden maximaal 89 woonappartementen gerealiseerd in het middeldure- en dure koopsegment. Deze woningbouwontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven uit het Woonplan 2020-2030, omdat hiermee een groot aantal woningen worden gerealiseerd in het gewenste duurdere koopsegment. Hiermee voldoet het plan aan het beleidskader zoals vastgesteld in het Woonplan 2020-2030.

#### **3.4.4. Visie op het groenblauwe netwerk**

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad van Papendrecht de visie op het groenblauwe netwerk vastgesteld. In deze ruimtelijke visie wordt een ambitie neergezet voor het verder versterken van de groene leefomgeving in Papendrecht.

Met deze visie op het groenblauwe netwerk presenteert het college een schets, een mogelijk toekomstbeeld voor de Papendrechtse groen- en waterstructuur. De visie laat zien waar kansen liggen, waar winst te behalen is en welke keuzemogelijkheden er zijn. Met het vaststellen van de visie wordt geen uitvoeringsprogramma vastgesteld. De visie zal gebruikt worden als inspiratiekader bij initiatieven en ontwikkelingen.

Het plangebied grenst aan onderdelen van de hoofdgroenstructuur: het Vondelpark, een prachtig voorbeeld van een jaren 60 -70 park met een strakke uitstraling, en de Veerweg, één van de twee hoofdassen in de stevige laanstructuur die een raamwerk vormt voor de stad. De Veerweg is historisch gezien altijd al een belangrijke verbinding geweest tussen Papendrecht aan de rivier en de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Ook nu nog is dit de meest directe verbinding vanuit het centrum naar het Groene Hart. Om het cultuurhistorische karakter en de recreatieve verbinding te versterken kan een vrijliggend voetpad van centrum tot aan de polder aangelegd worden.

Het Vondelpark is een cultuurhistorische parel van jonge leeftijd. Dit park is een park voor genietters, kort gras, strakke hagen en bloemrijke perken. Hier kan men zitten, verblijven, flaneren en een rondje lopen. Het Vondelpark ligt centraal in Papendrecht en leent zich voor meer activiteit. Het park ligt aan de voorzieningszone Van der Palmpadgebied, deze relatie zou versterkt mogen en kunnen worden. Zo kan het park door de verschillende scholen gebruikt worden voor buitenactiviteiten.

#### **3.4.5. Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht**

Eind 2017 heeft de gemeente Papendrecht de Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht vastgesteld, die aangeeft hoe we Papendrecht klimaatadaptief maken.

De strategie onderscheidt vijf richtingwijzers om tot een klimaatbestendig Papendrecht te komen. Eén daarvan is het benutten van ontwikkelingen in de stad: bij renovatie en nieuwbouw van de gebouwde omgeving wordt klimaatadaptatie onderdeel van het programma van eisen. Bij herinrichting, renovaties en nieuwbouw wordt lokale verwerking van hemelwater gestimuleerd. Door deze ambitie in een vroegtijdig stadium mee te geven, zijn extra investeringen minimaal. Een combinatie van 'vertellen, verleiden en verplichten' is hierbij nodig.

In de paragraaf Duurzaamheid van de 'Kaders voor herontwikkeling van de locatie Veerweg-Vondellaan' is over klimaatadaptatie het volgende opgenomen:

Vanuit de provincie komt een convenant klimaatadaptief bouwen met de eis om 45 tot 75 mm waterberging op eigen terrein vast te houden. Dit is belangrijk om aan toekomstige klimaatveranderingen aan te passen en problemen in en om een gebouw te voorkomen. Een groen dak of een waterdak kan water absorberen en draagt bij aan koeling en isolatie van het gebouw, waarmee het dus meteen bijdraagt aan vermindering van hittestress. Ook zorgt een groen dak voor een hoger rendement van zonnepanelen op dat dak. Hiervoor heeft de provincie een programma van eisen voor klimaatadaptief bouwen opgesteld. Dit Programma van Eisen biedt een goede richtlijn waaraan ontwikkelingen moeten gaan voldoen. Dit Programma van Eisen geldt op dit moment dus niet als eis, maar als nadrukkelijke wens.

#### **3.4.6. Welstandsnota Papendrecht 2012**

De welstandsnota Papendrecht 2012 omschrijft het toe te passen kader voor de welstandstoets bij bouwplannen. In deze nota zijn de beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren.

Het project is een "Grotere project", als benoemd in de Welstandsnota. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan aan ten grondslag ligt.

Om de kwaliteit en uitstraling voor deze herontwikkeling te waarborgen heeft het college kaders voor herontwikkeling vastgesteld. Deze zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd (p.9-13).

## Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

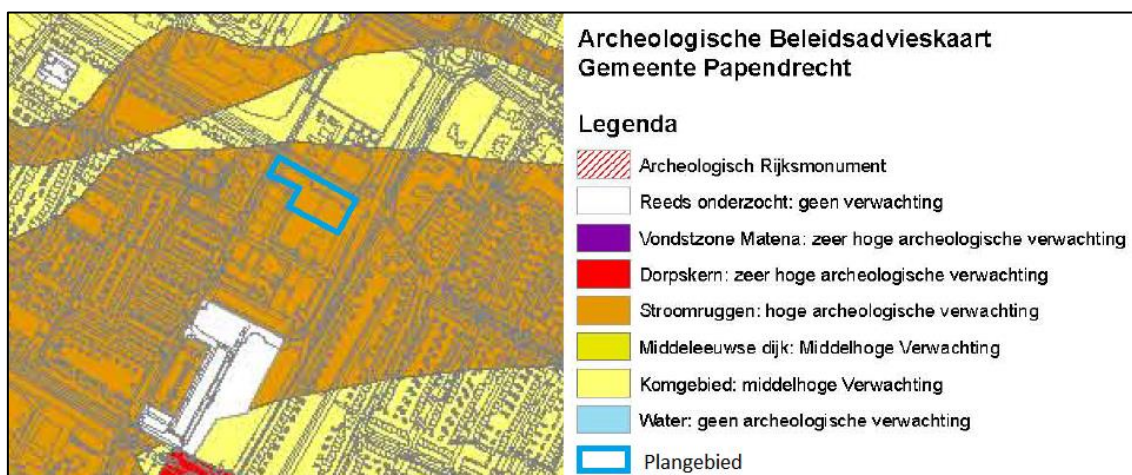
In dit hoofdstuk worden de relevante sectorale aspecten behandeld. Dit betreffen planologische aspecten, zoals archeologie, water en flora & fauna en milieuaspecten, zoals bodem, geluid en externe veiligheid. Hiermee zal worden aangetoond dat er vanuit sectorale wetgeving geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### 4.1. Erfgoed

#### 4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen, archeologische waarden en verwachtingen moeten opnemen op de verbeelding en ze beschermen middels regels.

Op gemeentelijk niveau is het beleid vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie (2012) en de Archeologische verwachtings- en beleidskaart. Hierin is o.a. vermeld hoe en welke archeologische vondsten worden beschermd en hoe er advies wordt ingewonnen. Dit archeologiebeleid is vervolgens juridisch-planologisch vertaald in bestemmingsplannen.



11. Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Papendrecht

In de geldende beheersverordening is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Ter inventarisatie en bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem dient, onder bepaalde voorwaarden, voorafgaand aan nieuwe bouwontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden verricht om eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen.

De Archeologische Waarden- en Beleidskaart geeft aan dat de noodzaak van een archeologisch onderzoek dient te worden getoetst bij grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld en/of die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

#### *Beoordeling plan*

Voor dit bouwplan is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

- Vanaf 4,35 m diepte (4,95 m –NAP) kunnen resten van bewoning uit de Romeinse Tijd worden aangetroffen.
- Vanaf maaiveld kunnen in theorie ook resten van bewoning uit de Late Middeleeuwen worden aangetroffen, maar deze zijn door recente bouwingrepen vrijwel zeker verstoord.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dus dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Deze reiken echter niet diep genoeg om het verwachte niveau van de intacte archeologische resten te raken. Uitzondering hierop vormen de funderingspalen, die naar verwachting een zo kleine verstoring zullen veroorzaken dat archeologisch onderzoek – zeker op deze diepte – verder niet aan de orde is.

Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Dit rapport geeft (selectie)adviezen. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Papendrecht, deze al dan niet over te nemen in de vorm van een (selectie)besluit.

#### **4.1.2. Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische kaart (CHW) van provincie Zuid-Holland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn historische topografische kaarten beschouwd.



12. Uitsnede Cultuurhistorische kaart (Bron: provincie Zuid-Holland)

#### *Beoordeling plan*

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn. Het plangebied ligt in de 'Waterdriehoek'. De 'Waterdriehoek' wordt gevormd door UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk, de Biesbosch en de Drechtsteden. De grote rivieren verbinden deze drie iconen. In dit gebied komen de Zuid-Hollandse verhalen van het water samen: van overstromingen en inpolderingen, molens en gemalen, scheepsbouwers en baggeraars. Het water als levensader voor de handel en welvaart.

Deze cultuurhistorische elementen worden met dit planvoornemen niet verstoord. Het aspect cultuurhistorie is dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen.

#### **4.2. Water**

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Rivierenland. In deze paragraaf wordt daarom eerst ingegaan op het waterbeleid van het waterschap. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

#### 4.2.1. Beleid

##### *Waterschap Rivierenland*

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Waterschap Rivierenland. Het Algemeen Bestuur van het Waterschap Rivierenland heeft in november 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. De doelen in de planperiode zijn onderverdeeld in drie thema's: waterveiligheid, watersysteem en waterketen. Waterveiligheid gaat over maatregelen aan dijken en het beheer hiervan. Tevens is het waterschap verantwoordelijk voor voldoende en schoon water in het gehele watersysteem. Er wordt gezorgd voor de aan- en afvoer van water, een goed waterpeil en goede grondwatercondities. Het derde thema hangt hier nauw mee samen, het zuiveren van het water in de waterketen.

Daarnaast is het doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2016 tot en met 2021 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten wordt in de planperiode verder ingegaan op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

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. Voor Rivierenland wordt voornamelijk ingezet op “vasthouden – bergen – afvoeren” van water. 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.



13. Uitsnede legger waterschap Rivierenland (plangebied rood omlijnd)

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 plannen plaatsgevonden. Vanuit de gemeente Papendrecht wordt bij nieuwbouw van de particulier verwacht, dat hij 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. Dit hemelwater moet gescheiden zijn van het huishoudelijk afvalwater.

Gebruikelijk voor stedelijk ontwikkeling is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt hier in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk, dan kan de particulier het hemelwater, bij voorkeur bovengronds, aanbieden aan de gemeente in de openbare ruimte. Wanneer volop oppervlaktewater aanwezig is, is het niet doelmatig een inzamelriool voor het hemelwater aan te leggen.

#### **4.2.2. Waterhuishouding**

Op de beoogde bouwlocatie zal een appartementengebouw worden gerealiseerd.

##### *Huidige situatie*

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied is momenteel in zijn geheel verhard, met uitzondering van een kleine groenstrook in het westen van het plangebied à circa 140 m<sup>2</sup>. De planlocatie is bebouwd met bedrijfsbebouwing, een tankstation en voor het overige met oppervlakteverharding (klinkers en stoeptegels).

Ten noorden van het plangebied is het Vondelpark gesitueerd. Dit park bevat oppervlaktewater rondom de Bethlehemkerk. Dit oppervlaktewater is verbonden met een A-waterloop. Ten oosten van de planlocatie is een B-waterloop aanwezig evenwijdig aan de Veerweg.

##### *Toekomstige situatie*

In dit geval voorziet het planvoornemen in de realisatie van een appartementengebouw met inpandige en omliggende parkeervoorzieningen. Het parkeren rondom het gebouw wordt onderbroken door een ontworpen hagenstructuur en verrijkt met bomen voor een groen karakter van de openbare ruimte. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, adviseert het waterschap dat hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. In dit geval neemt het verhard oppervlakte niet toe vanwege dit planvoornemen. Door het groen rondom het parkeerterrein neemt het aandeel groen (onverhard) toe. Er wordt een lange strook groen toegevoegd tot aan de bestaande groenstrook in het westen, zoals op navolgende afbeelding is weergegeven. Deze strook gaat mogelijk dienen als wadi, waarbij hier ter plaatse regenbuien van 20 mm kunnen worden vastgehouden conform het Gemeentelijk Rioleringsplan. Door de aanleg van meer onverharde terreinen is er sprake van een positief effect op de lokale waterhuishouding, ten opzichte van de huidige situatie. Dit is klimaatadaptieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De hemelwaterriolering wordt verplicht aangeboden aan de gemeente Papendrecht. Deze zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.





14. Bovenaanvicht is een indicatie van de toekomstige situatie

### 4.3. Natuur

#### 4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij staat de Wet natuurbescherming in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

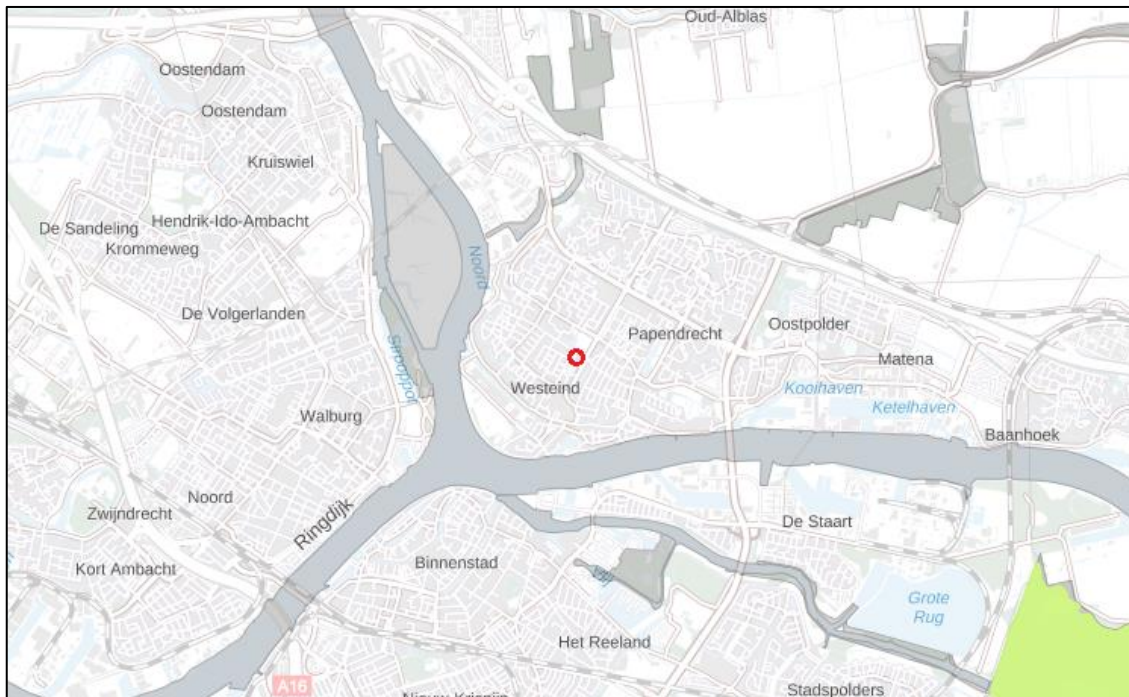
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Ten behoeve van dit planvoornemen is een quickscan flora & fauna uitgevoerd om na te gaan of het bouwplan mogelijk negatieve invloed heeft op flora & fauna en om te onderzoeken of kan worden voldaan aan de Wet natuurbescherming. Daarna is een nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen en vlermuizen. Beide rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### 4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Biesbosch op circa 4,3 km afstand

van het plangebied. Dit natuurgebied is tevens stikstofgevoelig. Het plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied of stiltegebied. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied - zijnde de Beneden-Merwede is gelegen op circa 900 m ten zuiden van het plangebied.



15. Omliggende natuurgebieden (grijs = NNN, groen = Natura 2000, plangebied = rood omlijnd)

Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij maximaal 89 wooneenheden in de vorm van een appartementengebouw worden gerealiseerd in een bestaande woonbuurt in stedelijk gebied, zijn als gevolg van dit project geen significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland gebied of het Natura 2000-gebied. Met een stikstofdepositieberekening met de laatste versie van AERIUS is aangetoond dat geen sprake is van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Biesbosch. De rapportage van deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### 4.3.3. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wet natuurbescherming, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

#### Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen

geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

#### *Vogels*

Het aanwezige woonhuis is voorzien van een pannendak en is geschikt als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor de huismus. Op verschillende plaatsen bevinden zich openingen in het dak die toegang kunnen bieden aan vaste verblijfplaatsen van deze soort. Om deze reden is er nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen vaste verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn en dat er geen huismussen zijn waargenomen. Gezien het vorenstaande zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten hebben op huismussen.

Er zijn geen andere vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nesten verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

#### *Vleermuizen*

In het aanwezige woonhuis zijn openingen aangetroffen die geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Hierdoor is aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van vijf veldbezoeken. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van het Netwerk Groene Bureaus van de Zoogdierenvereniging.

Hieruit is gebleken dat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied wordt gefoerageerd door de gewone dwergvleermuis. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied, de omliggende tuinen zijn geschikter als foerageergebied en worden ook als zodanig gebruikt. Tevens zijn er geen significante vliegroutes aangetroffen.. Gezien het vorenstaande zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten hebben op vleermuizen.

#### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

#### *Ongewervelden/ overige soorten*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

#### **4.3.4. Zorgplicht**

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

#### **4.3.5. Conclusie**

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen aangetroffen, waardoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soortgroep;
- binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van huismussen aangetroffen, waardoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- na een stikstofdepositie onderzoek is gebleken dat dit project geen stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden.

## 4.4. Verkeer en parkeren

### 4.4.1. Verkeer

De Veerweg is een belangrijke gebiedsontsluitende weg voor Papendrecht. De Vondellaan is een buurtontsluitende weg. Deze takt aan op de Veerweg. Door de aanwezigheid van deze twee wegen direct bij het plangebied is sprake van een goede bereikbaarheid.

Het fietspad langs de Veerweg maakt aan de parkzijde een wat vreemde oversteek bij de Vondellaan. Fietsers steken schuin over en komen samen met auto's op een ventweg terecht. Dat zorgt voor een erg onoverzichtelijk kruispunt. Bij de ontwikkeling van dit planvoornemen wordt dit knelpunt opgelost. Dat betekent dat fietsers een rechte oversteek zullen krijgen en dat autoverkeer niet langer vanaf de Vondellaan de ventweg op kan rijden. Dat biedt ook ruimte om de groenstructuur langs de Veerweg te versterken, wat belangrijk is om het profiel te versterken van deze belangrijke groene laan in de groenstructuur.

Op navolgende afbeelding 16 is dit weergegeven.

De parkeergarage in de plint van het gebouw wordt ontsloten via de Coornhertstraat. In de openbare ruimte worden parkeerplaatsen gerealiseerd die bereikbaar zijn via de aanliggende wegen Vondellaan, Coornhertstraat en de ventweg van de Veerweg.

Wat betreft verkeersgeneratie en -veiligheid met betrekking tot de beoogde parkeeroplossing is er een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting.

De nieuwbouwwoningen genereren uiteindelijk 541 motorvoertuigbewegingen op een weekdagetmaal. De huidige situatie genereert 358 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal. Dit resulteert uiteindelijk in een toename van 183 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal. Omgerekend is dit een toename van ca. 2 motorvoertuigbewegingen per 5 minuten tijdens de twee maatgevende momenten op een dag (ochtend- en avondspits). Verkeerskundig gezien is een dergelijke toename van het aantal motorvoertuig-bewegingen verwaarloosbaar.

Met de Wegenscan en de NEN 2443:2013 is geanalyseerd of de parkeervakken en de parkeewegbreedte voldoen aan de gestelde inrichtingseisen en of de haakspareervakken vanuit verkeersveiligheidsoogpunt eigenlijk wel wenselijk zijn. Vanuit de inrichtingseisen zoals gesteld in de NEN-norm voldoen de parkeervakken en de parkeewegbreedte. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt zijn de haakspareervakken liever niet wenselijk.

Om de verkeersveiligheid op de Vondellaan in de toekomst te blijven waarborgen wordt geadviseerd de Vondellaan te verbreden naar 6,5 meter. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is dit wenselijk om de parkeermanoeuvres goed uit te kunnen voeren. Naast het verbreden van de Vondellaan is het advies een optische versmalling toe te passen. Dit kan door aan beide kanten van de weg rabatstroken van 0,3 tot 0,4 meter in het ontwerp mee te nemen. De verbreding van de Vondellaan naar 6,5 meter en het toepassen van optische versmalling zijn als maatregelen meegenomen in het ontwerp (zie afbeelding 16).

#### 4.4.2. Parkeren

##### *Beleid*

Op 6 februari 2018 is het parkeerbeleid door de gemeenteraad vastgesteld, genaamd 'Parkeernormennota Papendrecht 2018'.

De gemeente Papendrecht wil de vraag naar parkeergelegenheid op zodanige wijze faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte blijft behouden. In de kern is de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het streven zal altijd zijn om de initiatiefnemer parkeren op eigen terrein te laten realiseren. Indien dit niet mogelijk is wordt gekeken naar andere parkeermogelijkheden.

Doel van deze nota is om de parkeernormen vast te stellen, op basis van de kencijfers (met publicatienummer 317) van het CROW. Bij het bepalen van de parkeernormen zijn er drie aspecten van belang: de stedelijkheidsgraad, de gebiedstypering (ligging) en de hoogte van de parkeernorm binnen de bandbreedte.

##### *Beoordeling plan*

###### Auto

Met het planvoornemen worden 51 dure koopappartementen en 38 middeldure koopappartementen voorzien. Hiertoe wordt alle bebouwing in het plangebied gesloopt en wordt de bedrijfsfunctie gewijzigd naar woonfunctie. Dit betreft één functie, waardoor van dubbelgebruik binnen het plangebied geen sprake is. In de huidige situatie is eveneens geen sprake van dubbelgebruik binnen het plangebied.

Uit de gemeentelijke parkeernota en de op 7 april 2020 door B&W vastgestelde 'Kaders voor herontwikkeling locatie Veerweg-Vondellaan' volgt dat de volgende parkeernormen gelden voor de beoogde woningen (inclusief bezoekers):

- Koop, etage, duur: 1,6 pp
- Koop, etage, midden 1,5 pp

Uitgaande van de parkeernorm zijn er respectievelijk minimaal  $(1,6 \times 51 = 82 + 1,5 \times 38 = 57)$  139 parkeerplaatsen benodigd.



16. Situatietekening parkeerterrein en inpandige parkeergarage

Binnen het plangebied worden in de gebouwde parkeervoorziening in de plint van het gebouw 75 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast zijn er rondom het gebouw (binnen het plangebied) 64 parkeerplaatsen beschikbaar in de toekomstige situatie. Hiervan zijn er 6 aanwezig aan de ventweg Veerweg, 14 parkeerplaatsen langs de Vondellaan, 9 parkeerplaatsen langs de Coornhertstraat en 35 parkeerplaatsen op het aan te leggen parkeerterrein. De donkergrijze parkeervakken zijn openbaar. De parkeerplaatsen zijn aan de zijkant en voor het gebouw voorzien. Hiermee wordt aan de Parkeernormnota Papendrecht 2018 voldaan. De parkeernorm is in de regels van dit bestemmingsplan geregeld.

Sinds 10 maart 2020 geldt op grond van het Bouwbesluit de eis dat bij nieuwe woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein voor elk parkeervak, dat aan een woning wordt toegekend, leidinginfrastructuur (loze leidingen) wordt aangelegd voor de aanleg van laadpunten.

#### Fiets

Bij het bepalen van de behoefte aan fietsparkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouwing of functiewijziging wordt eveneens uitgegaan van 'parkeernormen'. De parkeernormen voor

fietsen zijn gebaseerd op de Publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW 317, Oktober 2012".

Voor appartementen met fietsenberging dient deze ruimte te bieden aan minimaal 2 plekken per woning. Voor een appartement zonder fietsenberging is dit 0,5 - 1 plaats per woning t.b.v. een buurtstalling met fietstrommels. Uitgaande van deze fietsparkeernorm moeten de maximaal 89 bergingen bij de woonappartementen ruimte bieden aan minimaal 178 fietsen (2 per berging). Op de eerste verdieping worden 89 bergingen gerealiseerd waarin minimaal 2 fietsen kunnen worden gestald. Aan de fietsparkeernorm kan worden voldaan.

#### **4.5. Kabels en leidingen**

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit**

##### *Algemeen*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek conform NEN5740 plaats te vinden. Met dit verkennend onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

In dit geval is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit verkennend en nader bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

##### *Verkennend en nader bodemonderzoek*

Op basis van het verkennend en nadere bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- door het langdurig gebruik van het terrein als garagebedrijf en tankstation zijn diverse delen van het terrein verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- de grond en het grondwater is ter plaatse slechts licht verontreinigd met olieproducten;
- de bovengrond bevat op twee plaatsen bijmenging met kolengruis of baksteen;
- asbestverdachte bijmengingen zijn in de bodem niet aangetroffen;
- de bovengrond bevat op twee plaatsen matig tot sterk verhoogde gehalten zink en/of lood;
- in de grond zijn verder licht verhoogde gehalten zware metalen, minerale olie, PCB's en PAK gemeten;
- de omvang van de grondverontreiniging met lood en zink is vastgesteld. Er blijkt sprake van een niet-ernstige bodemverontreiniging met zink en lood.



Het volgende wordt aanbevolen:

- sanering van de sterke verontreiniging met lood en zink met een verontreinigd oppervlakte van circa 10 m<sup>2</sup> bij herontwikkeling van het terrein;
- uitvoering eindsituatie en/of afperkend bodemonderzoek ter plaatse van het pompeiland na buiten gebruik stelling van het tankstation.

Wanneer grond van het perceel wordt afgevoerd om elders te worden gebruikt, dan dient in principe op de af te voeren partij grond een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Bij de realisatie wordt een eindsituatie en/of afperkend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het dan voormalige pompeiland. Tevens wordt de geconstateerde lood en zink verontreiniging gesaneerd. Wat betreft het aspect bodem is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

#### **4.7. Geluid**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

##### *Wegverkeerslawaaï*

De appartementen zijn gelegen binnen de zone van de Veerweg. Daarnaast ligt het bouwplan binnen de invloedssfeer van enkele 30 km/uur wegen, namelijk de Vondellaan, de Rozenstraat, de Constantijn Huygenslaan, de Scheidingslaan, de Muilwijckstraat, de Marnixstraat, de Pieter Langendijkstraat en de Gerrit van Dalenstraat. Hierdoor is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om te bepalen wat de geluidsbelasting is ter plaatse van de te realiseren appartementen vanwege het wegverkeer op de in de omgeving gelegen wegen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege zowel de Veerweg als de Vondellaan, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De geluidsbelasting deze wegen ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB Lden. Er dienen voor de Veerweg hogere grenswaarden aangevraagd te worden bij het college van B&W.

Voor de Vondellaan hoeven geen hogere grenswaarden aangevraagd te worden omdat dit een 30 km/uur-weg betreft. Bij de meeste woningen is reeds sprake van een geluidluwe gevel of buitenruimte. Bij de woningen waar in de huidige situatie nog geen sprake is van een geluidluwe gevel (of buitenruimte) zal een afsluitbaar balkon (loggia) of ten minste akoestisch vergelijkbare maatregelen gerealiseerd worden. Er dient in het kader van het Bouwbesluit nog een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient

uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wetgeluidhinder.

Tevens is de weerkaatsing van het geluid van de Veerweg en de N3 tegen de gevel van het woningbouwplan aan de Veerwegzijde onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op het effect van eventuele reflectie door de komst van het woningbouwplan.

De situatie zonder en met woningbouwplan zijn doorgerekend. Ter plaatse van de beschouwde woningen is sprake van een toename van de geluidbelastingen vanwege de reflectie door het woningbouwplan van:

- maximaal 0,1 dB bij beschouwing van alle wegen gezamenlijk;
- maximaal 0,6 dB voor de maatgevende weg (Scheidingslaan).

Er is geen sprake van een significante toename.

#### *Industrie en spoorweglawaai*

Het plangebied is gelegen buiten geluidszones van gezoneerde industrieterreinen en spoorwegen. Derhalve hoeft met deze geluidbron geen rekening te worden gehouden.

#### *Conclusie*

Voor wegverkeerslawaai dient het bevoegd gezag hogere grenswaarden vast te stellen. De aspecten industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor dit plan.

## **4.8. Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet

meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

#### Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

#### Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	577
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,39
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

17. Worst-case berekening bijdrage van extra verkeer op luchtkwaliteit

### *Beoordeling plan*

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 89 appartementen. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat direct ten zuiden van het plangebied - ter plaatse van het rekenpunt aan de Veerweg - zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## **4.9. Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden

verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

#### *Beoordeling plan*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties. Dit betreffen onder andere de winkelfuncties aan de Constantijn Huygenslaan en Coornhertstraat, zoals een voedselbank, een vuurwerkverkoopwinkel, een meubelzaak en een apotheek. Ook is er een kantoorgebouw aanwezig aan de Veerweg, direct grenzend aan het plangebied.

Vanwege de aanwezigheid van meerdere bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, is het plangebied aan te duiden als 'gemengd gebied'. De oorspronkelijke richtafstanden worden daarom verminderd met één afstandsstap. Hierna is ingegaan op de verschillende niet-woonfuncties in de directe omgeving.

#### [Kantoorgebouw Veerweg](#)

Op het adres Veerweg 165 is een kantoorgebouw gesitueerd. Voor kantoorgebouwen geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter (na verlaging met één afstandsstap). Het kantoorgebouw grenst aan het plangebied. Gezien bovenstaande kan worden voldaan aan de richtafstanden.

#### [Bedrijven Coornhertstraat 2 tot en met 8 en Constantijn Huygenslaan 41](#)

De bedrijven die op deze adressen zijn gevestigd hebben planologisch gezien de bestemming Bedrijf. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Het plangebied is gesitueerd op een afstand vanaf 11 meter. Aan de richtafstand kan dus worden voldaan.

In de huidige situatie zijn er de huidige bedrijven gevestigd:

Coornhertstraat 2	Groenten en Fruithandel J. Verhey
Coornhertstraat 4	Stichting Voedselbank Papendrecht
Coornhertstraat 6	niet bekend (was een bouwmarkt)
Coornhertstraat 8	Korteland Vuurwerk
Constantijn Huygenslaan 41	Apotheek Papendrecht Centrum

Bovenstaande bedrijven zijn allemaal detailhandel bedrijven (met uitzondering van de apotheek). Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter. Deze richtafstand geldt ook voor de apotheek.

Voor de vuurwerkwinkel geldt het Vuurwerkbesluit. In Bijlage III, onderdeel B, onder 1.2a is opgenomen dat bij een inrichting waarin in totaal niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig mag zijn, een afstand van 8 meter in acht genomen moet tussen (bepakt) kwetsbare objecten en de bewaarplaats. Hieraan wordt voldaan.

#### [Bedrijfsverzamelgebouw Coornhertstraat 10-16 en Constantijn Huygenslaan 43](#)

In dit gebouw zijn meerdere bedrijven gevestigd. Dit betreffen hoofdzakelijk kleine dienstverlenende bedrijven. Planologisch zijn hier bedrijven tot en met milieucategorie 2

toegestaan. Dit betekent dat er een richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 55 meter, waardoor kan worden geconcludeerd dat aan de richtafstanden kan worden voldaan.

#### *Conclusie*

Er kan worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de beoogde woningbouw. Anderzijds brengt het planvoornemen geen belemmering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat deze functies niet in de bedrijfsvoering worden gehinderd. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### **4.10. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

#### *Wettelijk kader*

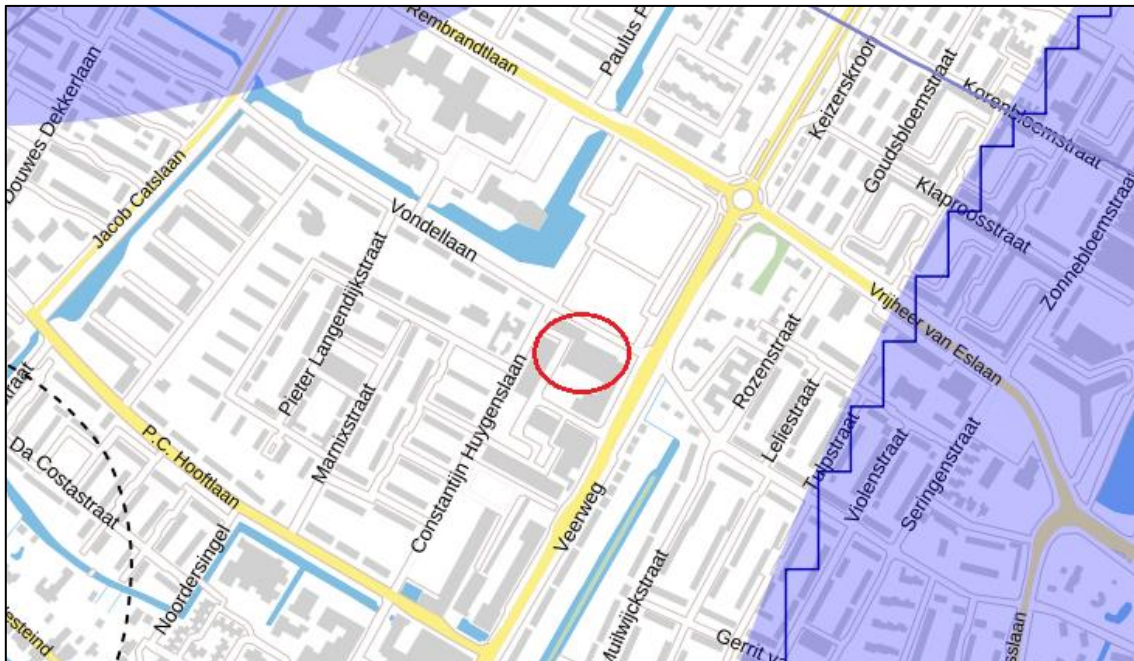
Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### [Plaatsgebonden Risico \(PR\)](#)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### [Groepsrisico \(GR\)](#)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.



18. Uitsnede Professionele Risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

#### Beoordeling plan

Het invloedsgebied van de N3 (wegvak Z115) is maximaal 880 meter. Het plangebied is gelegen op circa 1,3 km afstand van de N3. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de vaarweg Beneden Merwede/Noord. Het invloedsgebied bedraagt 1.070 meter en de afstand bedraagt circa 1.000 meter. Hierdoor is hierna een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt opgenomen. Voor het overige zijn er geen risicobronnen van invloed op het planvoornemen.

#### Beperkte verantwoording groepsrisico

Bij het scenario van een BLEVE (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie) zijn personen binnen 150 meter onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Het plangebied ligt op voldoende afstand waardoor schuilen hier een beste advies is, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Er zijn voldoende mogelijkheden om in tegenstrijdige richting van het incident te vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden, is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

De (regionale) brandweer kan in het geval van een calamiteit met toxische gassen het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem activeren (WAS: de sirenes) om de bevolking te alarmeren om te gaan schuilen. Uit een overzicht van de WAS-dekking in de gemeente Papendrecht valt op te maken dat het WAS-systeem voor het plangebied dekkend is.

Met betrekking tot zelfredzaamheid speelt risicocommunicatie een belangrijke rol. Risicocommunicatie is het voorlichten van mensen over de risico's die gelopen worden, en welke handelingspatronen (vluchten of schuilen) daarbij het meest gewenst zijn. Het opstellen van een risicocommunicatieplan op objectniveau is daar een goed voorbeeld van.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden.

Met in achtneming van de omschreven situatie en maatregelen wordt het restrisico acceptabel geacht.

#### Advies VRZHZ

Op 7 juni 2021 heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) advies uitgebracht m.b.t. dit bestemmingsplan. De VRZHZ stemt in met de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in deze paragraaf. Daarnaast zijn de volgende adviezen gegeven:

- 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 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 VRZHZ 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.
- Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor deze woongebouwen, in het kader van het aantal geplande woonlagen en verminderd zelfredzame personen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.
- Daarnaast zijn adviezen gegeven t.a.v. brandveiligheid omtrent elektrische fietsen en auto's.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde realisatie van maximaal 89 wooneenheden.

#### 4.11. Windhinder

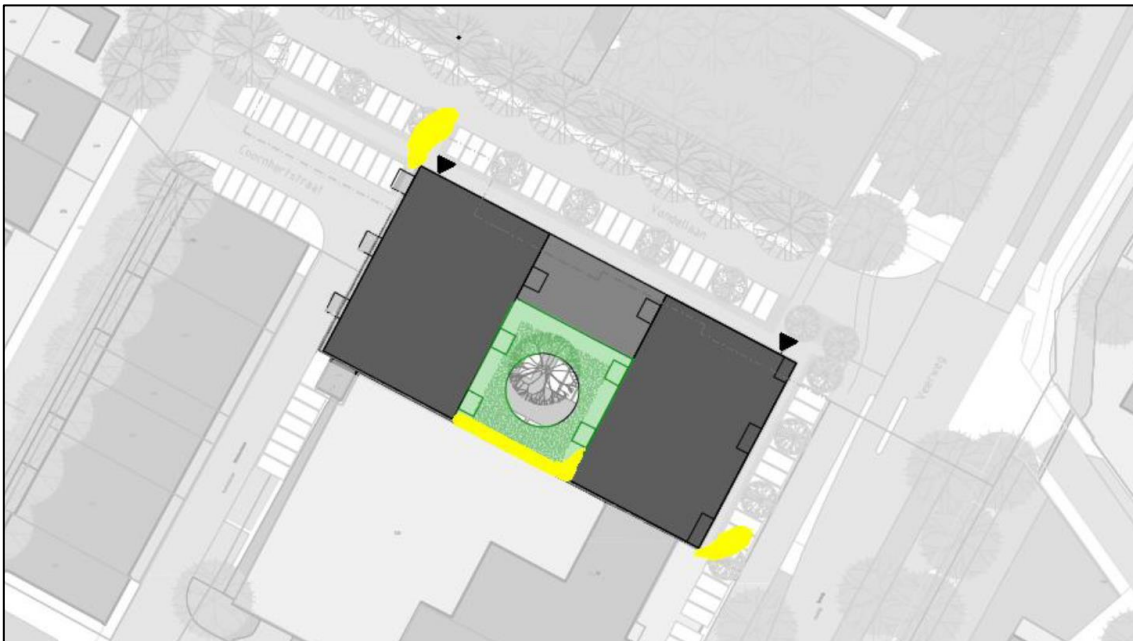
In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening echter bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft.



In 2006 is de privaatrechtelijke norm NEN8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen. Deze norm geeft richtlijnen (methodes) voor het uitvoeren van windtunnel- en CFD onderzoek. Het doel van het onderzoek is om een indicatie te krijgen van het te verwachten windklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in windhinder en windgevaar. Bij overschrijding van een bepaalde windsnelheid en afhankelijk van de activiteit (doorlopen, slenteren of langdurig zitten) wordt inzichtelijk gemaakt of sprake is van goed, matig of slecht windklimaat. Van windgevaar is sprake indien zodanig hoge windsnelheden ontstaan dat mensen daarvan ernstige problemen ondervinden tijdens het lopen. Voor het beoordelen ervan worden de gradaties gevaarlijk, beperkt risico en geen gevaar/voldoet gebruikt.

Voor dit bestemmingsplan is een kwalitatief windonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten. Het windonderzoek is op het plan van figuur 19 gebaseerd. Inmiddels is het plan nader uitgewerkt en is de boom en daksparring komen te vervallen, zie figuur 8 op blad 12. Dit heeft verder geen enkele invloed op het uitgevoerde windonderzoek.

Op navolgende afbeelding is de inschatting van de kans op windhinder visueel weergegeven. Met grijs is de nieuwbouw weergegeven. Met groen het gemeenschappelijk terras op de plint. De zwarte driehoekjes geven de toegangen tot het gebouw weer. De lichte kans op windhinder is met geel weergegeven.



19. Kans op windhinder op maaiveld (geel = lichte kans op windhinder)

Gezien de oriëntatie van het gebouw en de overheersende windrichting vanuit het zuidwesten is er op de noordwesthoek en de zuidoosthoek een lichte kans op windhinder. Deze gebieden zijn bedoeld voor de activiteit 'doorlopen'. Het windklimaat is dus goed.

De twee toegangen liggen aan de noordelijke gevel en zijn daarmee goed beschermt tegen wind vanuit het zuidwesten. De toegangen hebben dus een goed windklimaat.

Het gemeenschappelijk terras op de plint heeft over het algemeen een goed windklimaat. Nabij de hoekpunten is de windsnelheid iets hoger. Dit effect zal alleen nabij de rand merkbaar zijn. Alleen langs de rand zal het windklimaat minder goed zijn. Ons advies is om eventuele zitbankjes niet langs deze rand te plaatsen, maar juist wat verder van de rand af.

Uitkomst is dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat er geen onevenredige windhinder of windgevaar ontstaat.

#### **4.12. Bezinning**

Er gelden geen wettelijke normen voor bezinning van woningen. De gemeente Papendrecht hanteert de door TNO gestelde normen welke zijn afgeleid van de Engelse wetgeving. De normen die door TNO zijn opgesteld luiden als volgt:

- *Minimumnorm*: er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari-21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.
- *Streefnorm*: er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 januari-21 november (gedurende 10 maanden) in de woonkamer.

Voor de bezinning van tuinen zijn geen normen door TNO opgesteld. Omdat met name de schaduw van de voorgestelde (nieuwe) bebouwing op de omringende tuinen bepalend is voor de kwaliteit van de woonomgevingsbeleving, is ervoor gekozen de volgende norm hiervoor te hanteren:

Tuinen:

Op 21 maart (en 23 september) minimaal vijf uren zon op een strook grond (terras) van 16 m<sup>2</sup> direct achter de woning tussen 7.40 uur en 17.40 uur.

Ten behoeve van dit project is een bezonningsstudie uitgevoerd om na te gaan of er nadelige gevolgen zijn voor omwonenden. De bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting.

De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat voor een aantal percelen sprake zal zijn van een toename van schaduwwerking als gevolg van het plan. Ook blijkt uit de bezonningsstudie dat wordt voldaan aan de normen die Papendrecht stelt ten aanzien van schaduwwerking.

#### **4.13. M.e.r.-beoordeling**

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen.

In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### *Beoordeling plan*

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. De activiteit komt voor in kolom 3 als onderdeel D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Vanwege de aard en omvang van het project is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hieruit is gebleken dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## **Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving**

### **5.1. Onderdelen bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Veerweg-Vondellaan'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0590.Vondellaan-3001.

### **5.2. Toelichting op de verbeelding**

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### **5.3. Toelichting op de regels**

#### **5.3.1. Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen, overeenkomend met 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht' (01-07-2021). Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

#### **5.3.2. Bestemmingsregels**

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

#### [Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied](#)

Deze bestemming is opgenomen t.b.v. de openbare ruimte, zoals de erftoegangswegen, paden, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en afvalinzamelingsvoorzieningen.

#### Artikel 4 Wonen - 3

De bestemming Wonen - 3 is opgenomen voor de bouw van maximaal 89 woonappartementen in een gebouw met een maximum bouwhoogte van 35 en 23 meter. Het gebouw moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. De bestemming staat de bouw van gestapelde hoofdgebouwen toe evenals bijhorende bouwwerken en andere bouwwerken zonder dak.

#### Artikel 5 Waarde - Archeologie

Om de archeologische waarden en verwachtingen veilig te stellen, is deze dubbelbestemming opgenomen conform de Beleidsnota Archeologie (2012) en de Archeologische verwachtings- en beleidskaart.

#### **5.3.3. Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

#### **5.3.4. Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 6.      Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht bij een procedure waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.12 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

In artikel 3.1.6 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgesteld dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om de gronden te gebruiken voor de appartementen als vanwege kosten de realisatie onmogelijk is. De realisatie van het bouwplan komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Er zijn geen gemeentelijke investeringen mee gemoeid. Dit is vastgelegd in de getekende anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is hierin geregeld. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Bij de verlening van de vergunning besluit het bevoegd gezag geen exploitatieplan vast te stellen zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de plankosten anderszins verzekerd zijn. De initiatiefnemers kunnen de kosten voor de ontwikkeling dragen.

Het plan wordt gerealiseerd op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De kosten en baten van de ontwikkeling passen binnen het kader van de wettelijke grondexploitatie doordat de hogere kosten van de gemeente door middel van de anterieure overeenkomst verhaald worden. Een planschadeovereenkomst maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro**

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie, de veiligheidsregio, Oasen en het waterschap. Het advies van de veiligheidsregio d.d. 7 juni 2021 is in paragraaf 4.10 beschreven. Het advies van waterschap Rivierenland d.d. 18 juni 2021 betrof vragen over klimaatadaptatie, hoe het hemelwaterbeleid

wordt toegepast op de locatie en hoe het hemelwater wordt afgevoerd. Deze punten zijn meegenomen in paragraaf 4.2.2. Oasen had geen opmerkingen (d.d. 11 juni 2021).

Tijdens het vooroverleg is het onderhavige bestemmingsplan ter advisering bij de Natuur- en Vogelwacht Alblasserwaard (NVWA) neergelegd. Op 21 mei 2021 heeft de NVWA naar aanleiding daarvan schriftelijk adviezen gegeven. Op 11 juni 2021 zijn deze adviezen telefonisch besproken en is de heer den Ouden aangeboden ten tijde van de inrichting van de groenvoorziening mee te denken aan een concrete invulling daarvan. Doelstelling daarbij is om de biodiversiteit daar waar mogelijk te vergroten ten opzichte van de huidige situatie.

### **6.2.2. Samenspraak**

Op 30 oktober 2020 zijn direct omwonenden per brief geïnformeerd dat er van 31 oktober 2020 tot 6 november 2020 in de etalage op locatie planinformatie zou worden aangeplakt. Naar aanleiding hiervan zijn diverse e-mails met vragen ontvangen en beantwoord. De betreffende vragen gingen met name om bezonning en schaduwwerking. Zoals in hoofdstuk 4 van deze toelichting is toegelicht kan worden voldaan aan wet- en regelgeving.

Op 12 oktober 2021 is door de gemeente Papendrecht en de initiatiefnemers een inloopavond georganiseerd voor omwonenden, omdat er veel vragen waren die betrekking hadden op o.a. bezonning en privacy. De verslaglegging van deze avond is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### **6.2.3. Zienswijzenprocedure**

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op de gemeentepagina, het Gemeentebled en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis.

Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn diverse aanpassingen doorgevoerd in de toelichting en regels van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn gebundeld en van repliek voorzien in een 'Nota van zienswijzen'. Deze nota is als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd.

## **Bijlagen bij de toelichting**

<b>Bijlage 1.</b>	<b>Kaders voor herontwikkeling</b>
<b>Bijlage 2.</b>	<b>Archeologisch vooronderzoek</b>
<b>Bijlage 3.</b>	<b>Stikstofdepositie berekening</b>
<b>Bijlage 4.</b>	<b>Quickscan flora &amp; fauna</b>
<b>Bijlage 5.</b>	<b>Nader onderzoek vleermuizen</b>
<b>Bijlage 6 .</b>	<b>Verkeersonderzoek Veerweg</b>
<b>Bijlage 7.</b>	<b>Verkennend en nader bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 8.</b>	<b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai</b>
<b>Bijlage 9.</b>	<b>Akoestisch onderzoek (Effect reflectie woningbouwplan)</b>
<b>Bijlage 10.</b>	<b>Kwalitatief windonderzoek</b>
<b>Bijlage 11.</b>	<b>Bezonningsstudie</b>
<b>Bijlage 12.</b>	<b>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</b>
<b>Bijlage 13.</b>	<b>Verslag inloopavond 12 oktober 2021</b>