



papendrecht

centrum

bestemmingsplan

adviesbureau voor ruimtelijk beleid
ontwikkeling
en inrichting



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2. Ligging en huidig gebruik van het plangebied	5
1.3. Vigerende planologische regeling	7
1.4. Leeswijzer	7
2. Beleidskader	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3. Gemeentelijk beleid	12
3. Programma	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Detailhandel	15
3.3. Wonen	16
3.4. Horeca	17
4. Ruimtelijk plan	19
4.1. Inleiding	19
4.2. Analyse plangebied en omgeving	19
4.3. Ruimtelijke hoofdopzet	21
4.4. Uitwerking onderdelen	21
4.5. Fasering	24
5. Verkeer en vervoer	27
5.1. Inleiding	27
5.2. Gemotoriseerd verkeer	27
5.3. Ontsluiting langzaam verkeer	28
5.4. Openbaar vervoer	29
5.5. Parkeren	29
5.6. Wegverkeerslawaaï	30
6. Archeologie en cultuurhistorische waarden	33
6.1. Inleiding	33
6.2. Onderzoek, conclusies	33
6.3. Cultuurhistorische waarden	33
7. Milieuhygiënische aspecten	35
7.1. Inleiding	35
7.2. Duurzaam bouwen en milieukansenkaart	35
7.3. Beoordeling m.e.r.-plichtigheid	35
7.4. Waterhuishouding	36
7.5. Wegverkeerslawaaï	37
7.6. Industrielawaai	37
7.7. Bedrijven	38
7.8. Horeca	39
7.9. Luchtkwaliteit	39
7.10. Externe veiligheid	41
7.11. Leidingen	41
7.12. Bodem	41
8. Juridische planbeschrijving	43
8.1. Planvorm en opzet bestemmingsregeling	43
8.2. Toelichting op de bestemmingen	43

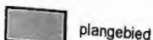
9. Economische uitvoerbaarheid

10. Inspraak en overleg

- 10.1. Inleiding
- 10.2. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO
- 10.3. Overleg ingevolge artikel 10 Bro
- 10.4. Resultaten eerste tervisielegging

Bijlagen:

- 1. Herijking DPO-berekeningen uit 1997.
- 2. Notitie overzicht rapportages verkeersstructuur.
- 3. Berekeningen wegverkeerslawaaï.
- 4. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- 5. Bedrijfsinventarisatie.
- 6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
- 7. Inventarisatie horecabedrijven.
- 8. Berekeningen luchtkwaliteit.
- 9. Verslagen inspraakavonden.
- 10. Inspraakverslag.
- 11. Reacties artikel 10 Bro.
- 12. Wijzigingskaart.



figuur 1
ligging plangebied

Overigens is het plangebied van het bestemmingsplan ruimer gekozen dan het gebied waarin daadwerkelijk veranderingen worden voorgesteld. De belangrijkste reden hiervoor is de keuze voor een logische begrenzing ten opzichte van naastegelegen bestemmingsplannen. Dit betekent dat een aantal gebieden ten oosten, westen en noorden van het centrumgebied ook binnen dit nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemmingslegging in die gebieden is over het algemeen conform het huidige gebruik (consoliderend).

Het centrumgebied van Papendrecht ligt excentrisch ten opzichte van de grootschalige woonwijken aan de zuidrand van de gemeente nabij de dijk en de Merwede (zie figuur 1). De ligging is weliswaar excentrisch, maar door de historische context en de wegenstructuur van Papendrecht, gevoelsmatig toch centraal en tevens goed bereikbaar.

Inleiding

Het plangebied omvat het hoofdwinkelcentrum, het woongebiedje ten westen daarvan, een deel van de wijk Kraaihoek-Zuid (oostzijde plangebied) en woon- en bedrijfsbebouwing aan weerszijden van de Veerweg (noordelijk plandeel). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar figuur 2.

Zoals hiervoor al aangeven herbergt het gebied een groot aantal verschillende functies, behorend bij een centrumgebied. Belangrijk daarbij is de al aanwezige combinatie van zowel het winkelcentrum als het bestuurlijk centrum en tevens maatschappelijke voorzieningen zoals de bibliotheek. De beoogde toevoeging van een cultureel centrum maakt het centrumgebied compleet.

Naast de meer gebruikelijke functies als winkels, kantoren, dienstverlening en woningen, is ook sprake van een aantal bedrijven (langs de dijk en aan de noordzijde ten oosten van de Veerweg) en een tweetal (gefuseerde) woonzorgcentra "De Stolpe" en "De Kleine Waal". De laatste genoemde vestiging voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en zal grotendeels worden gesloopt en vervangen door een eigentijds zorgcentrum bestaande uit een verpleeghuisvoorziening, een zorghotel en een multifunctioneel centrum. De bestaande aanleunwoningen (de twee Urban Villa's aan de Duivenstraat) zullen door middel van een gang bij het hoofdcomplex worden betrokken.

Deze veelheid aan functies maakt het centrum belangrijk als voorzieningengebied en werklocatie voor de bevolking van Papendrecht. Tevens is het een aantrekkelijk woongebied. De nabijheid van de rivier speelt daarbij zeker ook een rol. Opvallend is de grote diversiteit aan woontypes in het gebied. Naast de in een centrumgebied gebruikelijke gestapelde bebouwing, zijn ook eengezinsrijenhuisen, (half)vrijstaande woningen, patio-woningen en andere grondgebonden woonvormen ruim vertegenwoordigd. Daarnaast zijn door de aanwezigheid van de dijk ook bijzondere woningtypes aanwezig. Er is sprake van een bonte mengeling van bouwstijlen, behorend bij een "historisch" centrumgebied.

Tenslotte moet worden vermeld dat vanwege de aantrekkelijkheid voor vele functies de druk op de beschikbare ruimte in het centrumgebied groot is. Die druk vraagt om oplossingen waarbij sprake is van intensief en meervoudig ruimtegebruik.

1.3. Vigerende planologische regeling

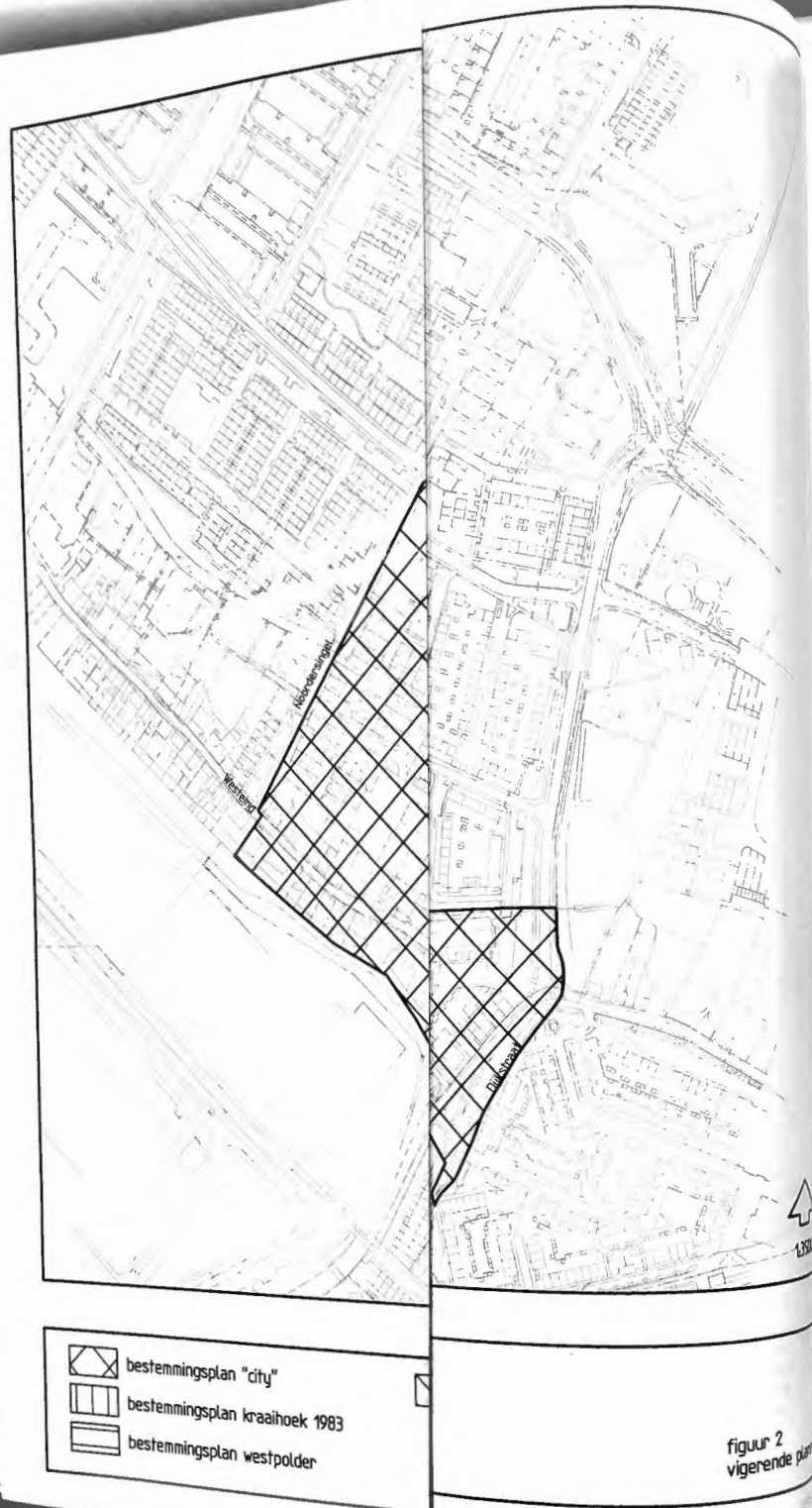
Tot goedkeuring van het voorliggende plan vigeren in het plangebied de bestemmingsplannen "City", "Kraaihoek 1983", "Westpolder" en "Buitenwaard", alsmede de hierop van toepassing zijnde herzieningen en uitwerkingen. De ligging van deze plannen binnen het plangebied is weergegeven op figuur 2.

De ouderdom en de juridische vormgeving van de genoemde plannen verschilt sterk. Het voert te ver hierop in dit kader nader in te gaan. Wel kan worden vermeld dat in de nieuwe regeling, zeker voor de consoliderend bestemde gebieden, de vigerende regelingen van de redelijk actuele plannen "Westpolder '95" en "Buitenwaard" in principe als uitgangspunt is gehanteerd. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het plan "City" een zeer hoge mate van flexibiliteit kent, dit in tegenstelling tot het gedetailleerde plan "Kraaihoek 1983".

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders waarbinnen de plannen voor het centrumgebied van Papendrecht zijn ontwikkeld. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van het functionele programma dat met de beoogde ontwikkeling zal worden gerealiseerd. Deze cijfermatige benadering vormt de basis voor het ruimtelijke plan dat wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de bestaande en toekomstige verkeersstructuur (voor alle verkeersdeelnemers) beschreven. Daarbij wordt ook ingegaan op aspecten als openbaar vervoer, parkeren en wegverkeerslawaai. Hoofdstuk 6 bevat een samenvatting van het archeologisch onderzoek dat heeft plaatsgevonden in het plangebied.

Hoofdstuk 7 bevat de relevante milieutechnische aspecten van het plan. Zaken als duurzaam bouwen en milieukansen, bodemkwaliteit, milieuhinder (waaronder luchtkwaliteit) en een overzicht van aanwezige bedrijvigheid, komen in dit hoofdstuk uitgebreid aan bod. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de regeling voor horecabedrijven.



In hoofdstuk 8 worden de juridische vormgeving van het bestemmingsplan, de methodiek van de voorschriften en de intentie van de gekozen bestemmingen toegelicht. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot is in hoofdstuk 10 een verslag opgenomen van het overleg ingevolge artikel 10 Bro en van de inspraak ingevolge artikel 6a WRO. Voor de planontwikkeling van het centrumgebied zijn meerdere (deel)onderzoeken verricht. Om de leesbaarheid en toegankelijkheid van het bestemmingsplan voor eenieder te waarborgen, zijn veelal alleen de relevante conclusies uit deze onderzoeken in het plan opgenomen.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

Met betrekking tot een specifiek binnenstedelijke locatie als het centrumgebied van Papendrecht worden in het rijksbeleid geen uitspraken gedaan die een directe ruimtelijke consequentie hebben voor de toekomst van het plangebied. Op dit moment geldt de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra. Deel 3 van de Vijfde Nota (kabinetsstandpunt) is in januari 2002 uitgebracht. Vooral nog is onduidelijk op welk moment en in welke vorm de Vijfde Nota zal worden vastgesteld.

Er worden in de Vijfde Nota echter meerdere aspecten en aandachtspunten genoemd die indicatief zijn voor een duurzame ontwikkeling van het centrumgebied, zoals de thema's stedelijkheid, intensief of meervoudig ruimtegebruik en het wonen voor ouderen. De plannen die voor het centrumgebied van Papendrecht worden ontwikkeld, worden gekenmerkt door hun omvang en hun grote intensiteit. In verband met de toekomstgerichtheid en het op een sterke vernieuwing gerichte karakter van het voorliggende bestemmingsplan, zal daarom ten aanzien van het beleid van de rijksoverheid met name worden ingegaan op de in ontwikkeling zijnde Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening.

Wonen en ouderen

In de Vijfde Nota wordt geconstateerd dat er gemiddeld steeds minder mensen in één woning wonen en dat de bewoners steeds meer woonruimte wensen. Er tekent zich een tekort af aan woningen binnen centrum-stedelijke milieus met een hoge dichtheid.

Het rijk verwacht een bijzondere stijging van het aantal ouderen en bovendien een verdere emancipatie. De trend is dat deze mensen, veel meer dan in het recente verleden, zullen participeren in een net zo gedifferentieerde omgeving als mensen uit andere leeftijdsgroepen. Dit vraagt onder meer om een betere afstemming van de ruimtelijke omgeving op de oudere mens.

Stedelijkheid en stadscultuur

Kenmerkend voor een centrumgebied acht de rijksoverheid het gelijktijdig voorkomen van een verscheidenheid aan functies en een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte. Het combineren van wonen met werken, infrastructuur, natuur, recreatie en water wordt als een belangrijk item gezien voor de verdere ontwikkeling van een zekere mate van stedelijkheid.

Intensief ruimtegebruik

Een uitgangspunt van het rijk is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geaccommodeerd door het intensiveren van ruimtegebruik, het combineren van functies en door herstructurering. De afgelopen jaren heeft de overheid in diverse publicaties aangegeven hoe met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, aan intensief ruimtegebruik inhoud kan worden gegeven.

Intensivering van het ruimtegebruik kan in het algemeen op drie manieren plaatsvinden, namelijk door:

- bij mono-functionele gebieden of gebouwen een intensivering na te streven in tijd en ruimte (verlengen van de gebruikstijd, respectievelijk bouwen of inrichten in hogere dichtheden);
- het meervoudig gebruik van ruimten en gebouwen te bevorderen door het toevoegen van een extra gebruiksvorm en door opeenvolgend gebruik na te streven;
- het beperken van de indirecte effecten door minder afwenteling op andere gebieden of naar de toekomst.

Nota Wonen (2000)

In de Nota Wonen zijn vijf kernopgaven geformuleerd:

1. vergroten van de zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit (ambities stedelijke vernieuwing);
5. tegemoetkomen aan de groene woonwensen (in verband met de grote belangstelling om ruim en groen te wonen).

Over het gemeentelijk woonbeleid wordt in de Nota Wonen gesteld dat het integraler moet worden: woonbeleid is meer dan een goed beheer van een betaalbare voorraad. Voor de vitaliteit van steden en dorpen is het van belang dat meer relaties worden gelegd met sociaal beleid, milieu, verkeer- en vervoersbeleid en dat woonbeleid wordt gevoerd voor alle huidige en toekomstige bewoners van de gemeente. Daarnaast zal het vraagstuk van de regionale woonmilieudifferentiatie en de mate waarin daarover intergemeentelijke afstemming wordt bereikt zwaarder in de ontwikkelingsplannen worden meegenomen.

De kwaliteit van het wonen wordt niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waar de woning staat. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen woonmilieus: centrum-stedelijk (hoge dichtheid), buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen. Het woonmilieu in het centrumgebied van Papendrecht kan worden gekarakteriseerd als centrum-stedelijk.

In de huidige situatie is er in Nederland in het algemeen sprake van een tekort aan centrum-stedelijke milieus, aan groen-stedelijke milieus en iets minder aan echt landelijk wonen. In buiten-centrum milieus (met name die van na de oorlog) dreigen (in het algemeen in Nederland) overschotten te ontstaan.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In juni 2001 is het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4) door het kabinet vastgesteld en aangeboden aan de 2^e Kamer. In het NMP 4 wordt aangegeven dat het NMP 3 onverkort van kracht blijft, tenzij anders is vermeld. Het NMP 3 bevat de strategie voor het milieubeleid op de korte termijn, 1998-2002, met een doorkijk naar 2010. Het NMP 4 bevat de strategie voor de langere termijn (tot 2030). Zowel in het NMP 3 als het NMP 4 is deze strategie gericht op het bereiken van duurzame ontwikkeling. In het NMP 4 worden verschillende milieuproblemen aangekaart, waarvoor aantasting van de leefomgeving en bedreiging van de gezondheid voor het plangebied van belang is. Maatregelen voor het oplossen van de problemen zijn in verschillende clusters ondergebracht. Relevant voor het plangebied hierbij zijn de omschakeling naar een duurzame energiehuishouding (emissies, energie en mobiliteit) en nieuwe doelstellingen voor grootschalige luchtverontreiniging.

Conclusie rijksbeleid

Het intensiveren van het ruimtegebruik, zoals dat door de rijksoverheid wordt voorgesteld, vormt een belangrijk item voor de toekomstige ontwikkeling van het centrumgebied van Papendrecht. Daarnaast voorziet de herstructurering van het centrum in de behoefte aan woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu en in de behoefte aan woningen voor ouderen nabij voorzieningen. Ook voor jongeren is het centrumgebied door de nabijheid van tal van voorzieningen een aantrekkelijke woonlocatie.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Zuid (2000)

In het recent verschenen Streekplan Zuid-Holland Zuid wordt ten aanzien van de verstedelijking binnen het streekplangebied een sterk accent gelegd op de Stadsregio Drechtsteden. Deze stadsregio maakt deel uit van een kwalitatief hoogwaardig stelsel van stadsregio's. In de stadsregio's is het verdichten en bouwen van woningen in hoge dichtheden in en aan de stad nog steeds belangrijk in afstemming op maatregelen die de leefbaarheid bevorderen.

De Drechtsteden moeten niet alleen voorzien in hun eigen woningbehoefte, maar vervullen ook een opvangtaak voor onder andere het Groene Hart, de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. Het merendeel van de binnen het streekplangebied voor de periode 2005-2010 te realiseren woningbouw (circa 4.500 woningen) zal worden geconcentreerd binnen de verstedelijkingscontour van de Drechtsteden. Er wordt gestreefd naar hoogwaardige en gedifferentieerde woonmilieus en naar het vrijhouden van interne groene geleidingszones.

Uit een oogpunt van integrale stedelijke vernieuwing en vermindering van de mobiliteitsbehoefte, wordt de prioriteit gelegd bij de inbreidings- en verdichtingslocaties en bij het Drechttoeverproject. Dit project behelst de op kwaliteitsverbetering gerichte herstructurering van het aan de rivierensplijting van de Beneden-Merwede, de Noord en de Oude Maas gelegen stedelijk gebied van de Drechtsteden. Het centrumgebied van Papendrecht maakt deel uit van deze

ontwikkeling. Het Drechttoeverproject moet leiden tot de vorming van een centraal gelegen stedelijk gebied dat een belangrijke centrumfunctie vervult voor alle Drechtsteden.

De stedelijke vernieuwing richt zich ook op de toename van de woningvoorraad in de stedelijke gebieden door een binnenstedelijke verdichting en nieuwe stadsuitleg en op de herstructurering van de naoorlogse woonwijken.

De provincie streeft naar de ontwikkeling van een mede op de Rotterdamse regio gerichte, sterke en samenhangende openbaar vervoersstructuur. Deze vervoersstructuur moet bestaan uit spoor, metro, bus en uit de toekomstige regiorijnglijen en "waterbus" en moet een goed alternatief bieden voor het autovervoer.

De provincie benadrukt het belang van een bovengemeentelijke samenhang bij de stedelijke vernieuwing. De gemeenten in de Drechtsteden stellen dan ook gezamenlijk een regionaal ontwikkelingsscenario stedelijke vernieuwing op. Over de samenwerking betreffende de ontwikkeling van voorzieningen en kernspecialisatie, zullen de gemeenten van de Drechtsteden in vervolg op de Scenariostudie Drechtsteden 2030 nadere afspraken maken.

De Drechtsteden en de provincie zijn overeengekomen om de stedelijke groei zo min mogelijk ten koste van het landelijke gebied te laten gaan en de Drechtsteden tot een compacte, stedelijke agglomeratie te ontwikkelen, onder andere door de prioriteit te leggen bij inbreiding en herstructurering van het bestaande stedelijk gebied.

Ontwikkelingsplan en -programma Stedelijke Vernieuwing Drechtsteden 2000-2004 (ISV)

In het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Drechtsteden 2000-2004 (ISV), vastgesteld door de gemeenteraad van Papendrecht op 22 juni 2000, zijn voor de gezamenlijke Drechtsteden drie belangrijke ambities verwoord:

- versterking van de economische positie van de Drechtsteden;
- versterking van de positie van de Drechtsteden als gevarieerde en gemengde regio voor wonen, cultuur en recreatie;
- versterking van de groen- en waterstructuur binnen het stedelijk gebied en in de verbindingzones met het landelijk gebied.

De in het ISV aangegeven centrale thema's voor het centrumgebied van Papendrecht zijn de verbetering van het functioneren van het winkelgebied, het versterken van de relatie van het centrum met de rivier en de ontwikkeling van een regionaal subcentrum. Aansluitend op het provinciaal beleid worden voor het woningvraagstuk regionale oplossingen gezocht. Bij de herstructurering van het centrumgebied van Papendrecht wordt daarom bijzondere aandacht gevraagd voor de behoefte aan woningen voor ouderen, koopwoningen en woningen in de duurzame stedelijke milieus zoals in het centrum of aan de rivier.

In het ISV worden de volgende doelstellingen voor het centrumgebied van Papendrecht genoemd:

- vergroting van de aantrekkelijkheid van het winkelgebied en van de functie als recreatief verblijfsgebied;
- verlenging van de gemiddelde verblijfsduur in het winkelgebied;
- voorzieningenniveau laten uitstijgen boven de wijkwinkelcentra in Papendrecht;
- verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte en de verblijfsruimten;
- verhoging van de levendigheid van het winkelgebied in de avonden onder andere door meer stedelijke functies waaronder horeca en (eventueel) een cultureel centrum;
- verbeteren van de samenhang tussen het winkelcentrum de Meent en de Markt;
- verbeteren van de verkeersstructuur met aandacht voor het openbaar vervoer en de fiets;
- creëren van een breder woningaanbod met aandacht voor duurzaam bouwen en energie;
- ontwikkeling tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig stedelijk (subcentrum) woonmilieu, met name in relatie tot de aangrenzende Drechttoevers;
- vermindering van de dominantie van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

Jaarplan Wonen Drechtsteden 2002

De visie op de gewenste ontwikkeling in de regio is als volgt geformuleerd: "...meer aandacht voor dure woningbouw in het binnenstedelijk en stadsrand-woonmilieu, aanpak van de herstructurering in de tussenliggende wijken en woningen voor ouderen. Voor de lage inkomens dienen voldoende woningen in stand te blijven, verspreid over de verschillende woonmilieus en wijken in de regio".

Binnen de woningmarkt in de Drechtsteden groeit de vraag naar woningen voor ouderen in alle prijsklassen en de vraag naar duurere woningen. De vraag naar dure, grote en luxe woningen richt zich op het binnenstedelijke en het stadsrand-woonmilieu. De vraag naar luxe appartementen neemt steeds toe.

Belangrijk is het besef dat de toegenomen vraag naar kwaliteit en de grotere bestedingsvrijheid van de consument noopt tot een gericht aanbod en tot meer mogelijkheden voor het uitvoeren van invloed op het eindproduct. De thema's zeggenschap en particulier opdrachtgeverschap vragen derhalve om een nadere uitwerking.

Vooralsnog wordt een vertraging in de nieuwbouw gesignaleerd, stagnatie van de herstructurering en spanningen in de huursector. Om het gewenste beleid te kunnen uitvoeren, heeft het op gang brengen van de nieuwbouwproductie prioriteit. Dit geldt voor alle nieuwbouw, dus ook de nieuwbouw in de herstructurering.

De herstructurering van het centrumgebied in Papendrecht vormt een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het wonen in de regio en voorziet in de behoefte aan woningen in het binnenstedelijke woonmilieu.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

De intensivering van het ruimtegebruik en van de woonfunctie binnen het centrumgebied van Papendrecht past binnen het beleid van de provincie waarin is aangegeven dat de Drechtsteden, met name door inbreiding en verdichting van de stedelijke structuur, in het grootste deel van de regionale woningbehoefte moeten voorzien.

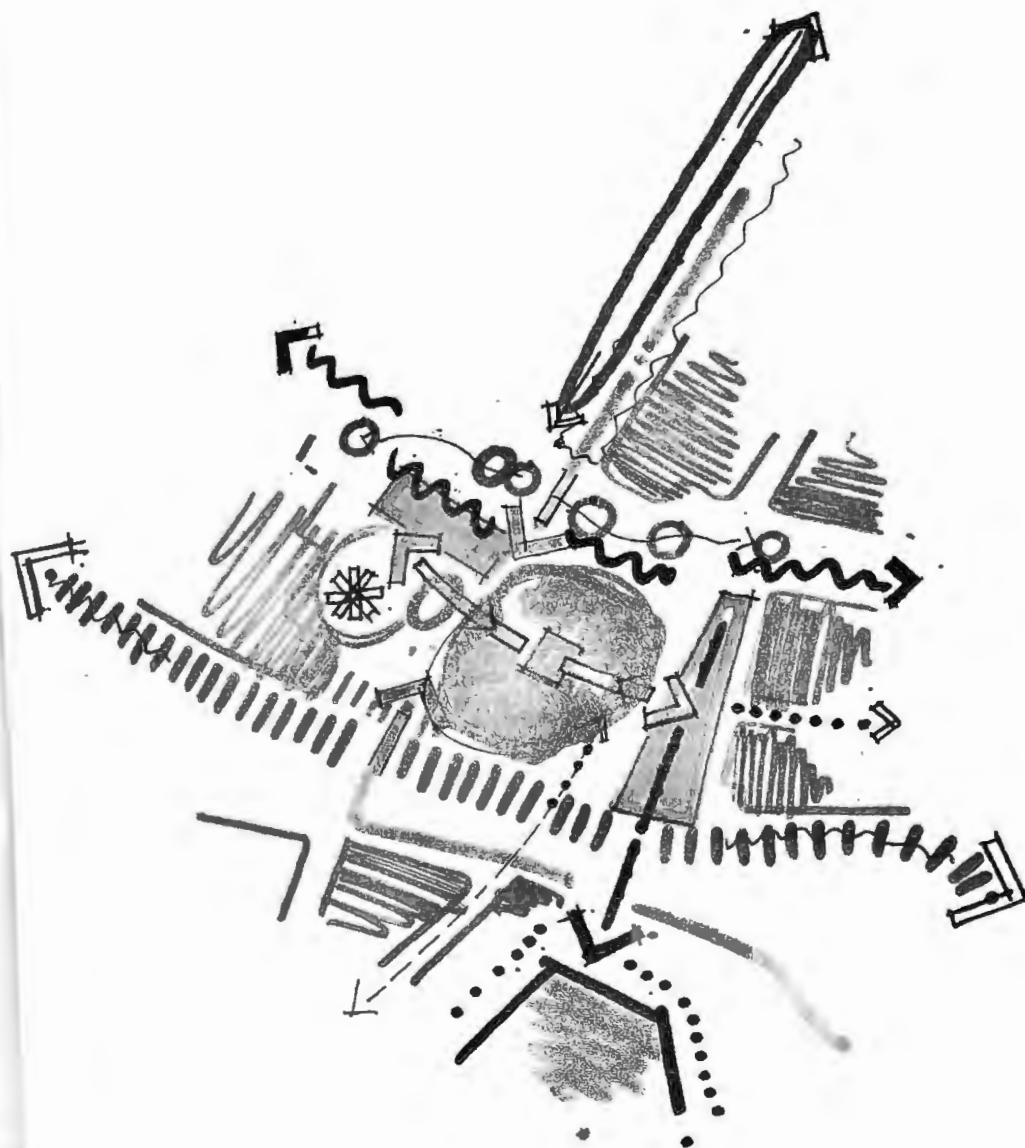
2.3. Gemeentelijk beleid

Papendrecht visie 2015 (concept)

De opgave die in deze toekomstvisie verwoord wordt is, hoe er ook in de toekomst ingespeeld kan worden op de veranderende behoeften van de inwoners. De gemeente wil de beschikbare gronden zo goed mogelijk benutten, waarbij duurzaamheid en kwaliteit de sleutelwoorden zijn. Revitalisering en herinrichting bieden kansen tot vernieuwing en verbetering.

Papendrecht wil zijn oevers, maar ook zijn centrum en wijken, een kwaliteitsimpuls geven. Het centrum moet zich ontwikkelen tot "de huiskamer van de gemeente". Een bruisend hart waar men kan winkelen en gezelligheid vindt. Een veelzijdige ontmoetingsplaats voor alle Papendrechtse, de kern voor activiteiten van de gemeenschap. De gemeente ziet het als haar taak om het voorzieningenniveau in Papendrecht op peil te houden.

Het aantal 55-plussers zal ook in Papendrecht de komende jaren sterk toenemen. Daarom dienen toekomstige voorzieningen ook te voorzien in de behoeften van deze bevolkingsgroep en moeten ze goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor 55-plussers. Het feit dat het aantal ouderen in de gemeente zal toenemen vraagt om extra aandacht op het gebied van wonen, zorg en vrijetijdsbesteding. Met de bouw van levensloopbestendige woningen, (bijvoorbeeld bij herinrichtingsprojecten) en het "opplussen" van bestaande woningen, wil de gemeente de senioren een op maat gesneden woningaanbod bieden.



centrumvisie 2000+

Centrumvisie 2000+

De "Centrumvisie 2000+" geeft de stedenbouwkundige visie met de gewenste toekomstige functionele en ruimtelijke structuur voor het centrumgebied van Papendrecht. Deze visie is totstandgekomen nadat allerlei (onder andere sectorale) vooronderzoeken zijn verricht. De meest relevante onderzoeken worden hieronder kort beschreven.

De basis voor de pro-actieve aanpak van de centrumontwikkeling, zoals in de Centrumvisie tot uiting komt, ligt in het rapport "Het Centrumgebied als totaal centraal". Hierin wordt het centrumgebied in een brede (ruimtelijke) context geplaatst en wordt gekozen voor een open planvormingsproces, waarin betrokkenen en belanghebbenden nadrukkelijk worden betrokken.

De "Discussienota kwaliteit van het centrumgebied" geeft aan de hand van een viertal kwaliteitsaspecten een overzicht van bestaand beleid en (beoogde) ontwikkelingen van het centrum. Ingezoomd wordt op het aanbod van centrumfuncties, de bereikbaarheid daarvan, veiligheid en vertrouwdeheid en de kwaliteit en uitstraling van de fysieke omgeving. Hierbij wordt tevens ingegaan op het belang van beheer.

De notitie "Marktmogelijkheden Papendrecht-centrum" gaat in op de uitbreidingsmogelijkheden van detailhandelsfuncties en centrumondersteunende niet-detailhandelsfuncties en op de ruimtelijke en functionele relaties tussen het winkelcentrum en de omgeving.

In het rapport "Heroverweging omleidingen centrum" zijn uitgangspunten voor de gewenste verkeersstructuur in Papendrecht opgenomen. Voor verdere details wordt verwezen naar de visie.

De stedenbouwkundige visie (Centrumvisie 2000+) heeft na overleg en bestuurlijke behandeling de basis gevormd voor het samen met betrokken partijen opgestelde Masterplan. Vanaf september 2001 zijn in het kader van het Masterplan verschillende inspraakavonden voor betrokkenen georganiseerd.

Beleidsplan Wonen Papendrecht 2001 (concept)

Het lokale Beleidsplan Wonen vormt een uitwerking van het regionale beleidsplan. De belangrijkste lokale thema's zijn de ouderenhuisvesting en goedkope woningbouw. Voor de woningbouw die gepland is bij de herstructurering van het centrumgebied spelen twee opgaven: het toevoegen van appartementen voor ouderen in de nabijheid van voorzieningen (waarbij tevens verdicht wordt) en daarnaast een veruiming van de differentiatie door het doorbreken van de grote concentratie sociale huurwoningen in het centrumgebied.

Conclusie lokaal beleid

De herontwikkeling van het centrumgebied past binnen de toekomstvisie van de gemeente en zal tevens voorzien in een belangrijke woningbehoefte in de gemeente.

3. Programma**3.1. Inleiding**

In het kader van het Masterplan is een functioneel programma ontwikkeld dat uitgaat van de sloop van circa 135 woningen en de realisatie van circa 330 woningen, 21.750 m² bedrijfsvloeroppervlak voor winkels, 8.050 m² voor overige functies en van circa 1.800 bestaande en nieuwe parkeerplaatsen. Dit betekent een uitbreiding van het winkelaanbod en de woningvoorraad.

Aangezien over de reconstructie van het woongebied Boomgaardstraat nog geen overeenstemming tussen de verhuurder en de bewoners is bereikt, wordt in het voorliggende plan de bestaande situatie vastgelegd met uitzondering van de aanleg van een oostelijke omleidingsroute. Voor de aanleg van de omleidingsroute is de sloop van maximaal 12 woningen noodzakelijk. Dit betekent dat binnen het centrumgebied de woonfunctie met ruim 160 woningen wordt versterkt. De uitbreiding van de winkels ligt vrijwel volledig in het centrale deel van het plangebied. Het betreft een ontwikkeling in twee winkellagen. Voor de invulling van het nieuwbouwprogramma aan woningen binnen het centrumgebied, wordt vooral gedacht aan de bouw van gestapelde woningen (appartementen) nabij/op de winkels en deels aan grondgebonden woningen in de omgeving van de Schooldwaarsstraat en het Westeind. Het toegevoegde parkeren zal vooral plaatsvinden in gebouwde voorzieningen. Dit betekent dat het aandeel parkeren in de open lucht sterk zal afnemen.

3.2. Detailhandel

Om inzicht te krijgen in hoeverre de uitbreiding van het winkelaanbod in het vernieuwde centrum verantwoord is in distributie-planologische zin, is een herijking uitgevoerd van de DPO-berekeningen uit 1997, indertijd uitgevoerd door D&P. De uitbreidingen zijn bezien in relatie met geplande uitbreidingen in Oostpolder, Westpolder en Wilgendonk. Voor een uitgebreide weergave van de herijking wordt verwezen naar bijlage 1.

Programma

In totaal wordt het centrum met 7.000 m² bvo (brutovloeroppervlak) = circa 5.500 m² vvo (verkoopvloeroppervlak) uitgebreid. Dit zal voor circa 1.000 m² vvo in de dagelijkse goederen zijn en voor het overige (circa 4.500 m² vvo) in de niet-dagelijkse goederen. Vraag is in hoeverre deze uitbreiding verantwoord is. Hierbij dient ook te worden verrekend dat buiten het centrum in de dagelijkse goederen nog een uitbreiding van circa 2.500 m² vvo gepland is (Oostpolder, Westpolder, Wilgendonk).

Normatieve vergelijking

Een vergelijking op normatieve basis leert dat het winkelaanbod in Papendrecht in oppervlakte ruim achterblijft bij wat mag worden verwacht. In totaal is het winkeloppervlak 12.500 m² vvo (25%) lager dan mag worden verwacht. Vooral centrumspecifieke branches als kleding en schoenen blijven achter. Dit normatieve tekort neemt nog toe als de bevolkingstoename in de komende jaren wordt meegenomen in de vergelijking.

Tabel 3.1

	2001	2011
normatief tekort in m ² vvo		
dagelijkse goederen	3.000	4.000
niet-dagelijkse goederen	15.000	18.500

Vraag-aanbodanalyse

Een over het algemeen preciezere methode om marktruimte in de detailhandel te berekenen, is het tegen elkaar afzetten van de omzetspotentie (wat is de vraag in een woonplaats) tegen de omzetbehoefte (welke omzet heeft de detailhandel nodig om levensvatbaar te kunnen zijn). In de dagelijkse sector laat deze berekeningsmethode zien dat er ruimte is voor uitbreiding van het aanbod, en wel met ongeveer 1.400 m² vvo. In de toekomst neemt deze uitbreidings-

ruimte toe tot ongeveer 3.400 m². Als alle plannen die momenteel bekend zijn in Papendrecht worden uitgevoerd dan zal er zo'n 3.500 m² tot 3.600 m² vvo worden gerealiseerd. Dit ligt weliswaar boven de berekende ruimte, maar niet in een mate die zal leiden tot overbewinning.

Realisatie van de centrumplannen in Papendrecht zal leiden tot een aantrekkelijker winkelcentrum dan nu bestaat. Het is reëel te veronderstellen dat de binding van de lokale bevolking aan het eigen centrum hierdoor zal groeien. De veronderstelde groei van de binding zal vooral betrekking hebben op de **niet-dagelijkse sector**. Indien de binding van de lokale bevolking met 3% toeneemt, is een totale uitbreidingsruimte te berekenen met een omvang van ongeveer 3.800 m² vvo, oplopend naar 9.500 m² vvo in 2011. Indien sprake is van groei van de binding tot 65%, dan loopt de uitbreidingsruimte op tot 12.500 m² vvo.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorziene uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak verantwoord is. De mogelijkheden die er blijken de vraag-aanbodberekeningen zijn, worden met de uitvoering van de plannen ten aanzien van het centrumgebied niet geheel opgevuld. Dit geldt met name voor de detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Ook bij een geringe groei van de binding van de Papendrechtse consument is er sprake van voldoende ruimte voor uitbreiding. De vergelijking van de normoppervlakten op basis van het inwonertal, zoals opgenomen in de bijlage, biedt vooral inzicht in de verhouding van de groeimogelijkheden tussen de verschillende branches. Het spreekt voor zich dat bij invulling van de distributieve ruimte gestreefd dient te worden naar een evenwichtig en aantrekkelijk aanbod. Een goede invulling zal de attractiviteit van het winkelcentrum alleen maar verhogen.

3.3. Wonen

Programma

Wonen is een belangrijke functie in het centrum van Papendrecht. Naast bestaande woonlocaties is in het Masterplan voor uitbreiding van het wonen binnen het plangebied onder meer ruimte gevonden boven het centraal gelegen winkelcomplex, langs de Schooldwarsstraat, boven de bebouwing langs het noordelijk deel van de Veerweg. Het nieuwbouwprogramma voor het centrumgebied bestaat, uitgaande van realisering van al die plannen, in totaal uit circa 200 woningen, als volgt verdeeld over verschillende locaties:

Tabel 3.2

locatie	capaciteit
centraal winkelblok	115
Oude Veer	6
Schooldwarsstraat – Westeind	16
pand Riske/pand Super De Boer	26
busstrook – Veerweg	39
totaal	202

Bron: Akro Consult, 2001.

Uitgaande van de nieuwbouw van 202 woningen zullen in het centrumgebied in totaal 40 woningen gesloopt moeten worden (28 appartementen aan de Meent en 12 woningen in het gebied Boomgaardstraat e.o.). In het voorontwerp werd bij het bepalen van de aantallen te slopen en nieuw te bouwen woningen uitgegaan van een volledige reconstructie van het woongebied rond de Boomgaardstraat. Aangezien het overleg tussen de woningstichting en de bewoners nog niet is afgerond, wordt alleen de sloop van maximaal 12 woningen voor de aanleg van een oostelijke omleidingsroute in het plan opgenomen.

Tenslotte is in het voorliggende plan een mogelijkheid geboden (uit te werken woonbestemming) om de gronden van het aannemingsbedrijf Verschoor (Westeind-Schooldwarsstraat) in te vullen met woningbouw. Het betreft circa 12 nieuwe woningen.

Onderbouwing programma

Uit de Woningmarktanalyse Papendrecht (Akro Consult, 2000) blijkt dat in Papendrecht met name behoefte is aan koopwoningen (in alle prijs categorieën) en goedkope eengezinswoningen en dure appartementen in de huursector. De woningbehoefte spitst zich toe op twee typen woonmilieus, namelijk: binnenstedelijke woonmilieu en stadsrandmilieu. Het centrum van Papendrecht is hét binnenstedelijke woonmilieu en kan dus goed voorzien in de vraag. De invulling van het woningbouwprogramma bestaat uit veelal gestapelde bouw (appartementen) en in enige mate stadswoningen. De vraag bestaat voor een substantieel deel uit huishoudens bestaande uit tweeverdieners zonder kinderen. Daarnaast dient voor zowel oude ren als voor starters voldoende aanbod aanwezig te zijn in het centrumgebied (in relatie tot het woonzorgcomplex). Dit zal gebeuren door veel levensloopbestendige woningen te bouwen (zonder trappen), die voor ouderen geschikt zijn, maar tevens voor starters en andere huishoudens. Van belang is dat in het centrum een gedifferentieerde huishoudenssamenstelling ontstaat. De realisatie van stadswoningen bieden mogelijkheden voor jonge gezinnen met eventueel kinderen. Door middel van toevoeging van woningen in het binnenstedelijk woonmilieu kan worden voorzien in de vraag.

Binnen de woningdifferentiatie ligt het accent op de volgende woningtypen:

- appartementen in de koop- dan wel huursector;
- voor de woningen in de koopsector een evenwichtige verdeling tussen het goedkope, middeldure en dure segment;
- in de huursector met name kwalitatief goede woningen in de vrije sector.

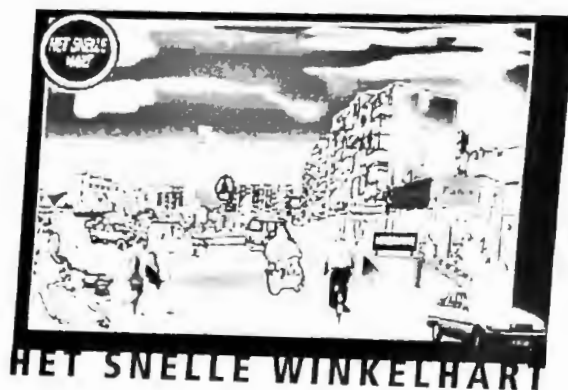
De in het Masterplan 2000+ gepresenteerde plannen voor de Boomgaardstraat en omgeving spelen in op de, door de provincie in het kader van de stedelijke vernieuwing gevraagde, aansluiting op de herstructurering van naoorlogse woonwijken en stedelijke groenvoorzieningen. Er is in dit deelgebied een grote variatie aan woningtypen en een grote diversiteit in woonmilieu gepland. Zo kan er onder meer sprake zijn van: wonen aan het winkelplein, wonen aan de tot parkzone om te vormen Weteringzone, wonen rondom binnenhoven en wonen in de nabijheid van een verzorgingshuis (aanleunwoningen). Het in het Masterplan voorgestelde programma voor deelgebied Boomgaardstraat e.o. (circa 130 woningen in totaal) bestaat uit:

- een gelijke verdeling tussen goedkoop en vrije sector, waarbij binnen de goedkope categorie overwegend huurwoningen worden gerealiseerd;
- voor de huursector zowel appartementen als laagbouw;
- voor de koopsector met name appartementen en stadswoningen, goedkoop, middelduur en duur.

Aangezien deze ontwikkeling nog volop onderwerp van overleg is, is in het voorliggende plan de huidige situatie vastgelegd, met uitzondering van sloop van maximaal 12 woningen voor de aanleg van een oostelijke omleidingsroute.

3.4. Horeca

Naast een uitbreiding van het winkelaanbod in Papendrecht, kan de attractiviteit van het winkelcentrum verder worden verhoogd door het toevoegen van horeca. Met name daghoreca, zoals lunchgelegenheden en tearooms die in het winkelgebied gelegen zijn, kan een belangrijk recreatief element toevoegen aan winkelcentra. Ze draagt bij aan een prettig verblijfsklimaat. Tevens kan daghoreca een functie hebben voor het personeel en de bezoekers van de kantoren in het centrumgebied. Naast deze winkelondersteunende functie heeft de horeca ook een belangrijke functie als ontmoetingsplaats voor de plaatselijke bevolking. Juist in combinatie met het nieuw cultureel centrum is de aanwezigheid van horeca gewenst. Een avondje uit kan dan worden begonnen en/of afgesloten in één van de nabijgelegen horecagelegenheden. Ook hier geldt dat de functies elkaar versterken: het geheel is meer dan de som der delen. Om overlast van horeca te beperken en te voorkomen dat ongewenste vormen van horeca in het plangebied kunnen worden gerealiseerd, is een specifieke regeling opgenomen. Hierop wordt in het hoofdstuk "Milieuaspecten" (paragraaf 7.8) nader ingegaan.



4. Ruimtelijk plan

19

4.1. Inleiding

Bij de totstandkoming van een visie op de gewenste toekomstige functionele en ruimtelijke structuur van het centrumgebied, heeft de gemeente al in een zeer vroeg stadium de bevolking van Papendrecht in de planontwikkeling betrokken, door aan de hand van drie scenario's de mening van de bevolking te onderzoeken ("het groengrijze hart", "het levendige hart" en "het snelle winkelhart"). Hieruit bleek dat de voorkeur lag bij een mengvorm van de gerepresenteerde sferen en dat ook voor de overgangen tussen het centrumgebied en de omliggende gebieden karakteristieke sferen werden gewenst. Bij het opstellen van de Centrumvisie 2000+ voor het totale centrumgebied is daarom gezocht naar een combinatie van sferen toegespitst op zowel de bestaande als de te ontwikkelen situatie.

Het ambitieniveau voor het centrumgebied is hoog. Om dit te bereiken is veel energie gestopt in de planvorming en het overleg met betrokkenen. De plannen zijn uiteengezet in meerdere rapporten, documenten en folders. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft de visie weer op de verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimten en laat zien hoe de diverse overgangsmilieus zowel binnen het centrumgebied als tussen het centrumgebied en de aangrenzende gebiedsdelen vormgegeven moeten worden. Het beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor de verdere uitwerking en de individuele invulling van de verschillende deelgebieden. Maar minstens zo belangrijk is dat het beeldkwaliteitsplan een functie heeft vervuld in de communicatie over de plannen.

Om niet alle beschikbare rapporten te herhalen, worden hieronder zeer beknopt het plan en de analyse die aan het plan ten grondslag ligt in woord en beeld geschetst. Daarbij wordt vooral ingegaan op aspecten die van belang zijn voor de regeling in het bestemmingsplan. Het voert te ver om alle (sectorale) aspecten ook in dit kader te bespreken. Bedacht moet worden dat bijvoorbeeld het beeldkwaliteitsplan – als sturingsinstrument voor de architectonische uitwerking – een eigen status krijgt.

4.2. Analyse plangebied en omgeving

In de Centrumvisie 2000+ is een ruimtelijk-functionele analyse van het centrumgebied gerepresenteerd die vergezeld gaat van een overzicht van sterke en zwakke punten. Een sterk punt is de situering van het centrum binnen het totale dorpsgebied, die mede door de goede ligging ten opzichte van de hoofdwegenstructuur als logisch wordt ervaren. De vrij compacte opzet van het winkelgebied en de mogelijkheid om een koppeling tot stand te brengen tussen een commercieel en een bestuurlijk centrum, worden eveneens positief beoordeeld. Ook de nabijheid van woonbebouwing (met name voor ouderen) en de historische context (de dijk, de rivier en de wetering) worden als een sterk punt aangemerkt.

Zwakke punten zijn er ook. De Veerweg vormt een belangrijke as naar het centrumgebied, maar heeft niet de daarbijbehorende uitstraling door een gebrek aan centrumfuncties en ruimtelijke accenten. Dit geldt ook voor andere wegen naar het centrumgebied. Daarnaast vormt de Veerweg een barrière in het centrumgebied.

Het winkelcentrum wordt gekenmerkt door een gefragmenteerde opbouw en een grotendeels gedateerde vormgeving. De huidige winkelrouting is niet helder en de continuïteit wordt op meerdere plaatsen onderbroken door functies die minder goed passen in een winkelcentrum. De bereikbaarheid en de toegankelijkheid, die sterk worden bepaald door het hoogteverschil tussen het dijk- en het polderniveau, zijn mede door een onduidelijke parkeerouting voor verbetering vatbaar.

De ruimtelijke relaties tussen het kernwinkelgebied, de aangrenzende woongebieden, de Markt en het rivierfront zijn zwak.

4.3. Ruimtelijke hoofdopzet

In de volgende paragrafen wordt de ruimtelijke opzet beschreven zoals vastgelegd in de Centrumvisie 2000+ en het masterplan, inclusief reconstructie van het woongebied Boomgaardstraat. Bedacht moet worden dat over de aangegeven reconstructie van het woongebied nog geen overeenstemming is tussen de bewoners en de verhuurder. Binnen het plangebied is een zekere geleiding in drie ruimtelijk-functionele eenheden aangebracht, namelijk in een westelijk deel met onder andere het culturele centrum, een centraal deel met het kernwinkel- en commercieel centrum en een oostelijk deel met onder andere de woonbuurt rond de Boomgaardstraat en het verzorgingshuis De Kleine Waal. Deze drie eenheden worden ingekaderd door drie – in sfeer en schaal – verschillende oost-westgerichte linten die door de Veerweg worden gekruist, namelijk de dijk, de Weteringzone en de nieuwe centrumas (zie figuur 3). Aan deze as ligt een reeks van nieuwe pleinachtige openbare ruimten met een geheel eigen karakter. De drie linten en het centrumgebied worden door het toekomstige verkeersluwe deel van de Veerweg met elkaar verbonden. Bij de samenkomst van de centrumas en de Veerweg wordt het centrum als een nieuw hedendaags stedelijk brandpunt vormgegeven.

De hoofdgroenstructuur (figuur 4) wordt gevormd door het noordelijk van het centrum gelegen deel van de Veerweg (groene stadsas), de Weteringzone en delen van de oostelijke en westelijke parkeeroute. Hierdoor worden het culturele centrum en het winkelcentrum gezamenlijk omkaderd en verzelfstandigd ten opzichte van de aangrenzende woongebieden. Zowel het winkelplein als het marktplein grenzen direct aan het groene kader. Het binnen het groene kader gelegen centrumgebied krijgt een meer stedelijke invulling waarbij minder intensief gebruik wordt gemaakt van groene elementen. Het groen binnen het centrum heeft meer een decoratief dan structureel karakter en wordt in samenhang met inrichtingselementen, zoals straatmeubilair en verlichting, vormgegeven.

Een bijzonder opvallend kenmerk binnen het centrumgebied is de ligging van het winkelcentrum op de overgang van het polder- naar het dijkniveau en de daarmee samenhangende ontsluiting op twee niveaus. Het nieuwe centrale deel van het winkelcentrum is daarom vergelijkbaar met de huidige Meent; in twee lagen ontworpen en vanuit meerdere kanten toegankelijk. De belangrijkste winkelstraten zijn de Veerweg, de Brederodelaan en de nieuwe centrumas. De winkelrouting verloopt voornamelijk via deze wegen.

4.4. Uitwerking onderdelen

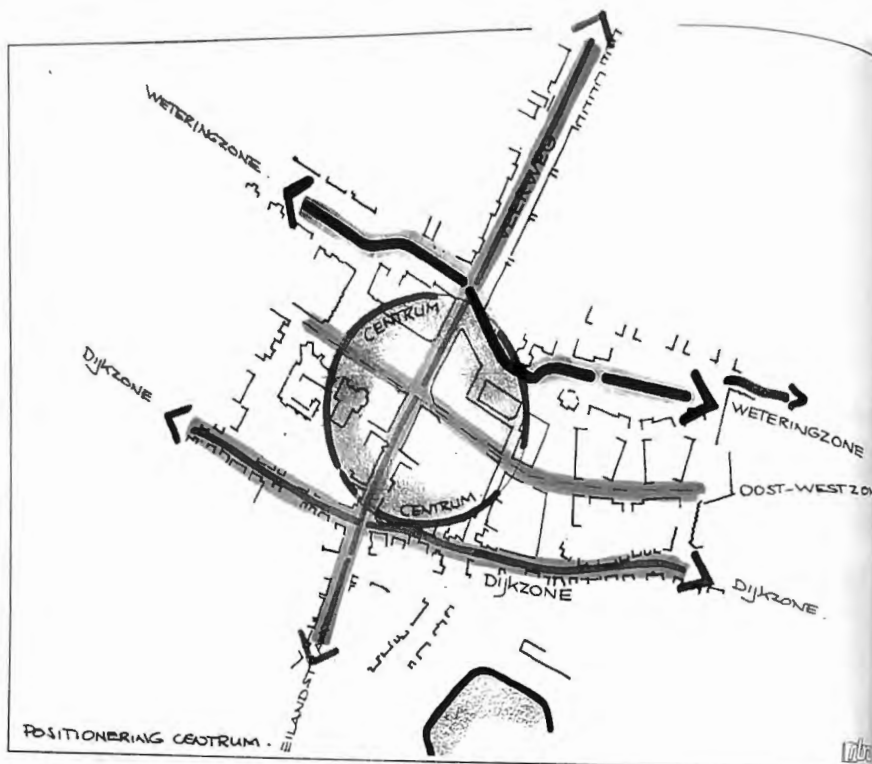
Om het complexe centrum goed te kunnen beschrijven is een indeling gemaakt in lijnen, pleinen en blokken. Voor een uitgebreide beschrijving van deze elementen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Lijnen

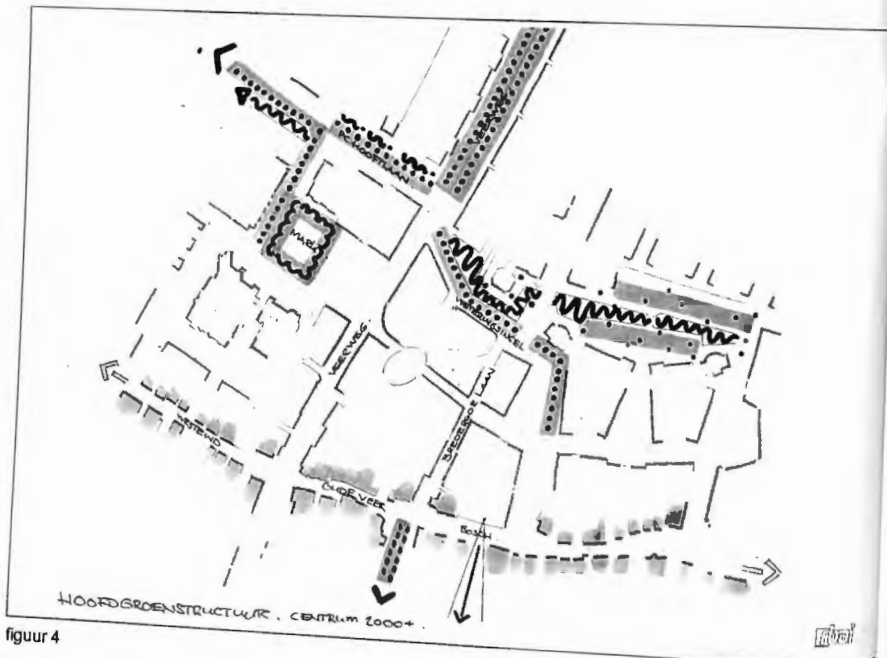
De belangrijkste lijnen in het centrumgebied zijn de Weteringzone aan de noordzijde, de dijk aan de zuidzijde, de centraal gelegen oost-westas, de Veerweg, de Brederodelaan en de oostelijke omleidingsweg.

De Weteringzone vormt een open en groene structuurlijn binnen de bebouwing van Papendrecht. In het verleden is de wetering bij de Markt doorbroken. De waterverbinding wordt nu meer noordelijk hersteld. De centrumas is een nieuwe structuurlijn die de diverse delen van het centrum onderling verbindt. De open winkelstraat door het centrale winkelblok vormt de kern van deze lijn. De dijk vormt de overgang van het centrumgebied met haar nieuwe stedelijke en grootse uitstraling naar de oude dorpse kleinschalige sfeer van het rivierdorp. Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij het karakter en de sfeer van de omgeving opdat er sprake is van een continuïteit in het ruimtelijk beeld van de dijk.

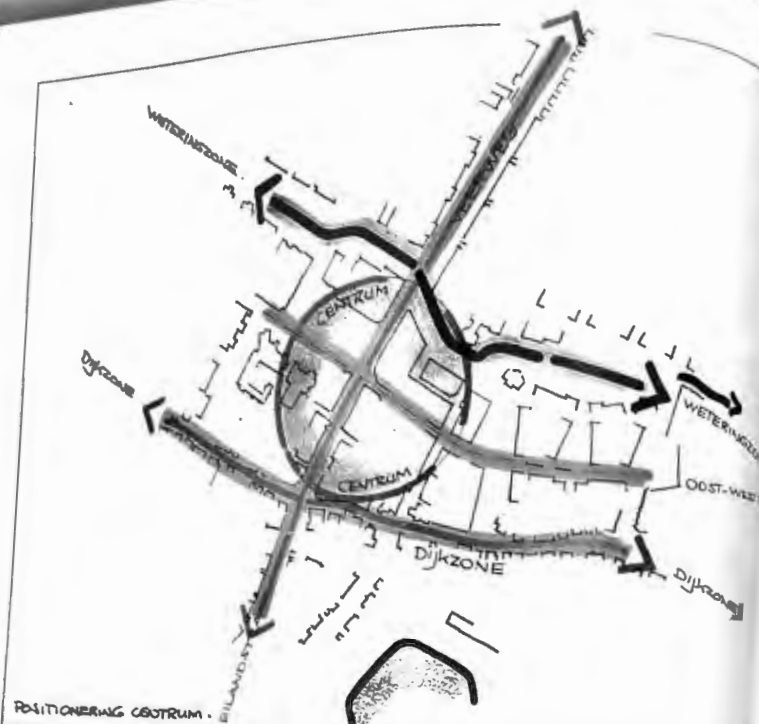
De Veerweg is een belangrijke structuurlijn binnen het nieuwe centrumgebied. De Veerweg is de "stadsas" van Papendrecht. Het centrale deel van de Veerweg wordt autovrij. De Brederodelaan is een smalle winkelstraat waar het hoogteverloop beeldbepalend is. De oostelijke omleidingsweg maakt deel uit van de parkeeroute rond het centrum en vormt tevens de scheiding en overgang tussen het winkel- en het woongebied.



figuur 3



figuur 4



figuur 3

4.3. Ruimtelijke hoofdropzet

In de volgende paragrafen wordt de ruimtelijke opzet beschreven zoals vastgelegd in de Centrumvisie 2000+ en het masterplan, inclusief reconstructie van het woongebied Boomgaardstraat. Bedacht moet worden dat over de aangegeven reconstructie van het woongebied nog geen overeenstemming is tussen de bewoners en de verhuurder. Binnen het plangebied is een zekere geleiding in drie ruimtelijk-functionele eenheden aangebracht, namelijk in een westelijk deel met onder andere het culturele centrum, een centraal deel met het kernwinkel- en commercieel centrum en een oostelijk deel met onder andere de woonbuurt rond de Boomgaardstraat en het verzorgingshuis De Kleine Waal. Deze drie eenheden worden ingekaderd door drie – in sfeer en schaal – verschillende oost-westgerichte linten die door de Veerweg worden gekruist, namelijk de dijk, de Weteringzone en de nieuwe centrumas (zie figuur 3). Aan deze as ligt een reeks van nieuwe pleinachtige openbare ruimten met een geheel eigen karakter. De drie linten en het centrumgebied worden door het toekomstige verkeersluwe deel van de Veerweg met elkaar verbonden. Bij de samenkost van de centrumas en de Veerweg wordt het centrum als een nieuw hedendaags stedelijk brandpunt vormgegeven.

De hoofdgroenstructuur (figuur 4) wordt gevormd door het noordelijk van het centrum gelegen deel van de Veerweg (groene stadsas), de Weteringzone en delen van de oostelijke en westelijke parkeeroute. Hierdoor worden het culturele centrum en het winkelcentrum gezamenlijk omkaderd en verzelfstandigd ten opzichte van de aangrenzende woongebieden. Zowel het winkelplein als het marktplein grenzen direct aan het groene kader. Het binnen het groene kader gelegen centrumgebied krijgt een meer stedelijke invulling waarbij minder intensief gebruik wordt gemaakt van groene elementen. Het groen binnen het centrum heeft meer een decoratief dan structureel karakter en wordt in samenhang met inrichtingselementen, zoals straatmeubilair en verlichting, vormgegeven.

Een bijzonder opvallend kenmerk binnen het centrumgebied is de ligging van het winkelcentrum op de overgang van het polder- naar het dijkniveau en de daarmee samenhangende ontsluiting op twee niveaus. Het nieuwe centrale deel van het winkelcentrum is daarom vergelijkbaar met de huidige Meent; in twee lagen ontworpen en vanuit meerdere kanten toegankelijk. De belangrijkste winkelstraten zijn de Veerweg, de Brederodelaan en de nieuwe centrumas. De winkelrouting verloopt voornamelijk via deze wegen.

4.4. Uitwerking onderdelen

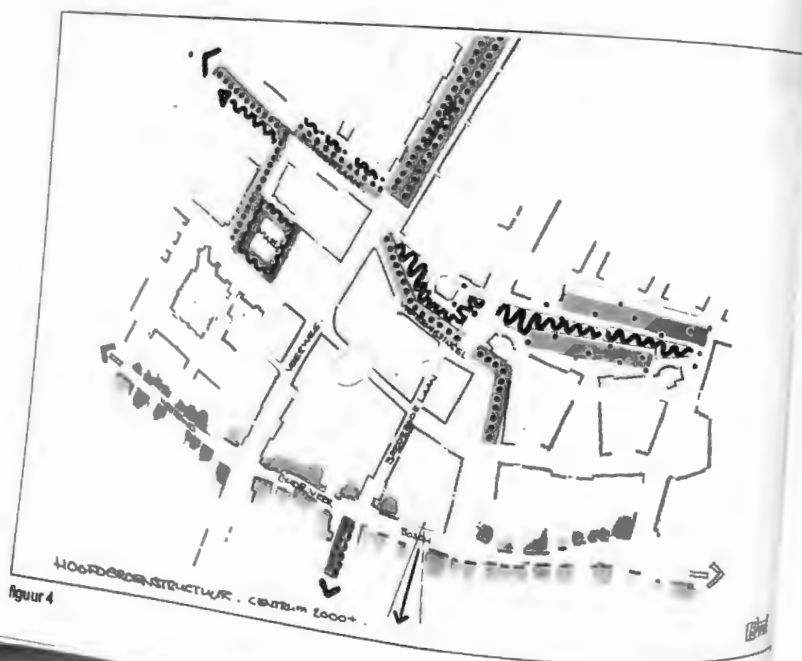
Om het complexe centrum goed te kunnen beschrijven is een indeling gemaakt in lijnen, pleinen en blokken. Voor een uitgebreide beschrijving van deze elementen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Lijnen

De belangrijkste lijnen in het centrumgebied zijn de Weteringzone aan de noordzijde, de dijk aan de zuidzijde, de centraal gelegen oost-westas, de Veerweg, de Brederodelaan en de oostelijke omleidingsweg.

De Weteringzone vormt een open en groene structuurlijn binnen de bebouwing van Papendrecht. In het verleden is de wetering bij de Markt doorbroken. De waterverbinding wordt nu meer noordelijk hersteld. De centrumas is een nieuwe structuurlijn die de diverse delen van het centrum onderling verbindt. De open winkelstraat door het centrale winkelblok vormt de kern van deze lijn. De dijk vormt de overgang van het centrumgebied met haar nieuwe stedelijke en grootse uitstraling naar de oude dorpse kleinschalige sfeer van het rivierdorp. Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij het karakter en de sfeer van de omgeving opdat er sprake is van een continuïteit in het ruimtelijk beeld van de dijk.

De Veerweg is een belangrijke structuurlijn binnen het nieuwe centrumgebied. De Veerweg is de "stadsas" van Papendrecht. Het centrale deel van de Veerweg wordt autovrij. De Brederodelaan is een smalle winkelstraat waar het hoogsteverloop beeldbepalend is. De oostelijke omleidingsweg maakt deel uit van de parkeeroute rond het centrum en vormt tevens de scheiding en overgang tussen het winkel- en het woongebied.



figuur 4

Pleinen

Het nieuwe marktplein moet een veelzijdig te gebruiken stedelijke verblijfsruimte worden, waaraan een aantal belangrijke voorzieningen zoals het raadhuis, het cultureel centrum, het woonzorgcentrum maar ook het vernieuwde winkelcentrum, zich kunnen presenteren en waar markten en evenementen kunnen worden georganiseerd. Het plein moet als geheel worden ontworpen, maar wordt – mede vanwege de grote afmetingen – geleed in verschillende delen, waarbij het contrast tussen de verschillende delen wordt benadrukt door een open karakter van het oostelijk deel en een meer besloten en groen karakter van het westelijk deel.

Een "binnenplein" in de open winkelstraat (de oost-westas) slaat een "brug" tussen het noordelijk en het zuidelijk winkelblok. Tevens moet hier het verticale transport tussen het polderniveau, de parkeerkelder en het dijkniveau ambitieus worden vormgegeven.

Op de overgang van de woonbuurt rond de Boomgaardstraat naar het kernwinkelgebied komt het winkelplein. Dit plein vormt het oostelijke portaal naar het kernwinkelgebied en moet een uitnodigende entree en een voor het publiek aantrekkelijk front bezitten. Het plein loopt – ruimtelijk gezien – door op dijkniveau op de parkeergarage vanwaar zicht op de jachthaven en de rivier wordt geboden. De vormgeving van (het parkeer) van de parkeergarage en de inrichting van het plein moeten goed op elkaar worden afgestemd.

Blokken

De daadwerkelijke bebouwing vindt plaats in de blokken. De belangrijkste vernieuwing zal plaatsvinden in de twee centrale winkelblokken. Behalve winkels en andere commerciële ruimten, worden hier ook woningen en een grote ondergrondse parkeergelegenheid gerealiseerd. De winkelveorzieningen en andere commerciële ruimten zijn in twee lagen ontworpen. Door op het dak van het winkelcomplex een semi-openbare daktuin aan te leggen, wordt er een veilige en relatief rustige en groene buitenruimte voor de aanwonenden geschapen. Op het winkelcentrum zal over het algemeen in circa vier lagen gewoond worden. In de noordwesthoek kan echter in zeven woonlagen worden gebouwd. Op die wijze wordt het centrum gemarkeerd ten opzichte van de bestaande hoge bebouwing op de markt en langs de Veerweg.

Een belangrijk element ten westen van de Veerweg is de bouw van een nieuw cultureel centrum in het bestaande bouwblok aan de noordzijde van de Markt. Hier zal ook een toevoeging van woningen plaatsvinden. Deze woningen aan de Veerwegzijde zullen, samen met de nieuwe bebouwing aan de overzijde, de poort naar het centrum gaan vormen.

Naast de hiervoor beschreven nieuwbouw wordt ook op kleinere schaal nieuwbouw voorgesteld langs de dijk, de Schoolwaarsstraat en de Veerweg.

Door de positionering van de oostelijke omlidingsweg komt het Braderodehuis nadrukkelijk met de vier zijden aan belangrijke openbare ruimten te liggen waardoor een opwaardering van de oostzijde van het gebouw van belang is. Aan de zuidzijde van het aangrenzende winkelplein wordt in het dichtalud een parkeergarage in twee bouwlagen gesitueerd.

Over de sloop-nieuwbouwplannen voor de Boomgaardstraat vindt nog overleg plaats. De in het Masterplan voorgestelde plannen gaan uit van een zeer diverse opzet met zowel gestapelde bebouwing als laagbouw. Belangrijke elementen in het ontwerp zijn de doorgetrokken centrum-as, de begeleiding van de oostelijke omlidingsweg, de nieuwe openbare inrichting rond de Weteringsingel en een centrale pleinruimte. Het in het gebied aanwezige tankstation kan ook in de nieuwe plannen worden opgenomen.

Een belangrijk verschil met de huidige situatie, is het verleggen van de parkeergelegenheid naar de parkeergarage binnen de parkeerroute. Op deze wijze worden wonen en centumparkeren totaal gescheiden (zie ook hoofdstuk 5 "Verkeer en vervoer").

4.5. Fasering

Momenteel wordt uitgegaan van de navolgende planning voor de grootste deelprojecten van het centrumplan.

De Meent inclusief parkeervoorziening en woningen

Start sloop oktober 2003

Start bouw maart 2004, oplevering oktober 2006

Tijdelijke huisvesting winkels

Gereed medio 2003, verwijdering mei 2006

Omléidingsroute inclusief parkeervoorziening met winkels Overtoom

Sloop woningen begin 2004

Start aanleg begin 2004, oplevering eind 2006

Ontwikkeling cultureel centrum aan Markt en commerciële ruimte en appartementen langs Veerweg

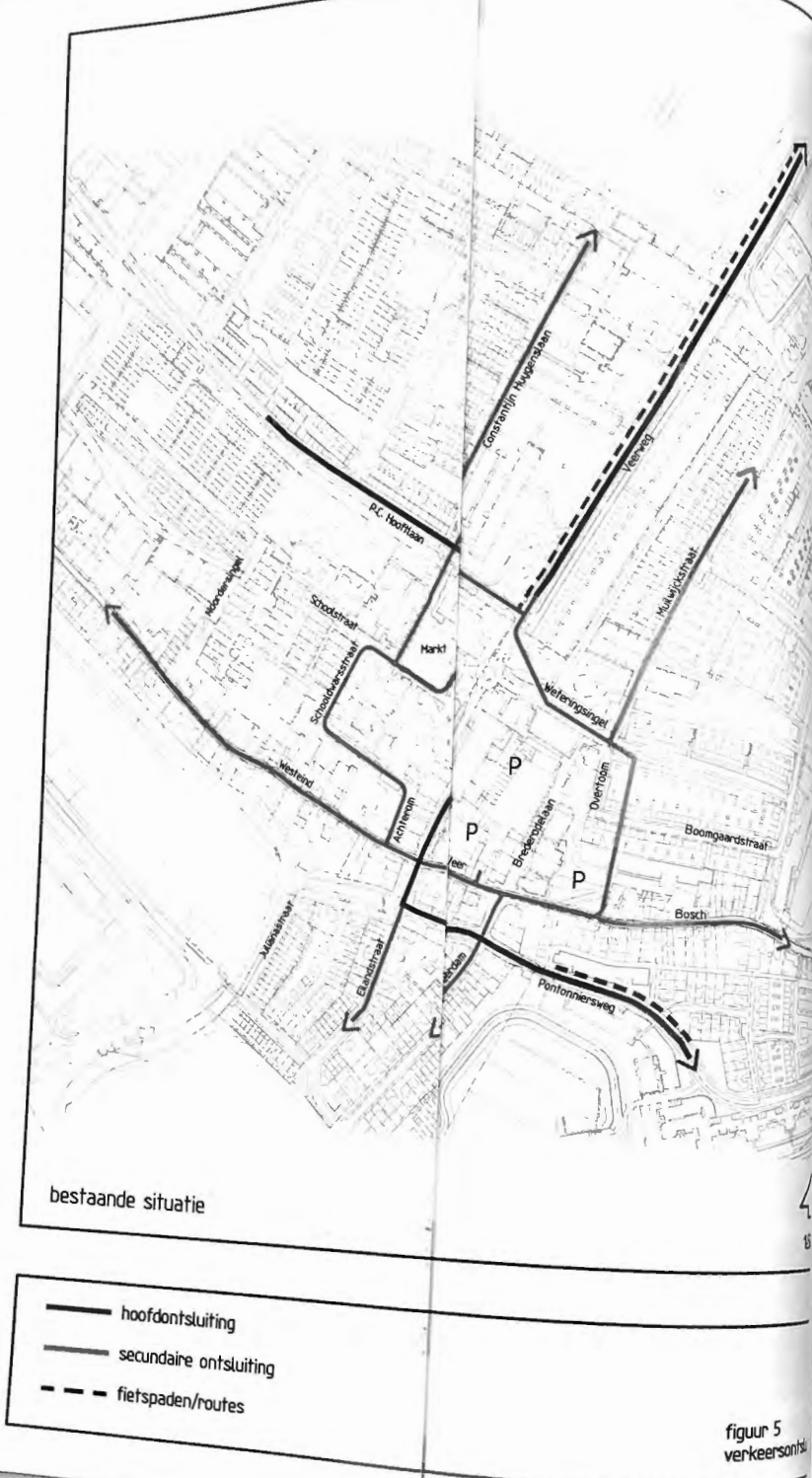
Start bouw eind 2006, oplevering medio 2007

Ontwikkeling busstrook

Start bouw eind 2006, oplevering 2008

Herontwikkeling Oude Veer

Start bouw 2003, oplevering 2004



figuur 5
verkeersontsl.

5. Verkeer en vervoer

27

5.1. Inleiding

Zoals al aangegeven, maakt een aanpassing van de verkeersstructuur onderdeel uit van de reconstructie van het centrumgebied. In dit hoofdstuk wordt daarom in de eerste paragrafen ingegaan op de huidige en de toekomstige verkeersstructuur voor de diverse verkeersdeelnemers. Daarbij komt ook het openbaar vervoer aan de orde. Vervolgens wordt – in relatie tot de beoogde uitbreiding van het winkelareaal en de woningbouw – de parkeerbalans toegelicht. Afsluitend wordt in paragraaf 5.6 ingegaan op wegverkeerslaaai.

5.2. Gemotoriseerd verkeer

Huidige situatie

De bereikbaarheid van het centrumgebied van Papendrecht voor gemotoriseerd verkeer is goed (zie figuur 5). Vanuit het noorden vormt de Veerweg de belangrijkste route die centraal door het centrumgebied voert. Vanuit de westelijk gelegen woonwijken vormt de P.C. Hooftlaan een belangrijke toegangsweg. Vanuit het zuiden en het oosten vormt de Pontonniersweg een directe route naar het centrum. Al deze wegen maken onderdeel uit van de gridvormige hoofdverkeersstructuur van Papendrecht en zijn te typeren als gebiedsontsluitingswegen met een 50 km/h-regime.

Naast deze hoofdroutes is ook een aantal secundaire wegen te onderscheiden die een belangrijke rol spelen bij de bereikbaarheid van het centrum. Het betreft hier onder andere de Muilwijkstraat, de Constantijn Huygenslaan, het Westeind en het Bosch. Deze straten zijn te typeren als erfontsluitingswegen en behoren zodoende tot de 30 km/h-gebieden van Papendrecht.

Binnen het centrum is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in de huidige situatie vrij complex. Dit heeft ook te maken met de veelheid aan relatief kleine parkeerlocaties.

Het deel van de Veerweg tussen de dijk en de Weteringsingel vormt in de huidige situatie een belangrijke route voor zowel parkeerzoekverkeer als doorgaand verkeer. Ten westen van de Veerweg vormen de Markt, de Schoolstraat, en de Schoolwarsstraat/Achterom een parkeerroute met relatief veel aanliggende parkeergelegenheid. Deze route sluit aan op het Westeind.

Aan de oostzijde vormen de Weteringsingel en de Overtoom de toegangsrouten tot het grote parkeerterrein achter de Boomgaardstraat. Dit terrein kan ook worden bereikt via de Brededorpelaan (eenrichtingsverkeer) en worden verlaten via een stoep naar het Bosch (ook eenrichtingsverkeer). Tenslotte kan nog onder het huidige complex van de Meent door, via de expeditiehoven, een aantal parkeerplaatsen worden bereikt.

Het expeditieverkeer maakt gebruik van dezelfde routes als het overige gemotoriseerde verkeer. Op verschillende belangrijke expeditiepunten is sprake van een (ongewenste) menging van expeditie en parkeren.

Toekomstige situatie

Het centrum wordt momenteel in noord-zuidrichting doorsneden door de Veerweg. Deze vormt een barrière in de ontwikkeling van een samenhangend centrumgebied. In de afgelopen jaren is veel onderzoek verricht naar mogelijkheden om de Veerweg autoluw of autovrij te maken. Een overzicht van de rapporten, voorzien van een beknopte toelichting, is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uitgaande van deze rapporten is in het Masterplan gekozen voor een autovrij middendeel van de Veerweg en een opwaardering van de oostelijke parkeerroute (ook wel omléidingsroute genoemd). Uitgaande van deze keuze zal deze weg langs de nieuwe rand van het winkelgebied worden geleid, waardoor het winkelgebied voor een belangrijk deel autovrij wordt en de parkeergelegenheden in parkeergarages (gesitueerd naast en onder de winkels en binnen de parkeerroute) optimaal kunnen worden bereikt.

De oostelijke parkeerroute wordt via het Bosch verbonden met de Pontonniersweg, waardoor de bereikbaarheid van de parkeergelegenheid vanuit die richting sterk verbetert. Voor de aanleg

van de oostelijke route is de sloop van maximaal twaalf woningen en een kantoorpand aan de Boomgaardstraat en omgeving noodzakelijk.

In de nieuwe situatie zal de expeditie deels plaatsvinden in expeditiehoven aan de noord-, de oost- en de zuidwestzijde van het centrale winkelblok, waar zoveel mogelijk een scheiding tussen het expeditieverkeer en overig verkeer wordt gerealiseerd.

De situatie aan de westzijde van het plangebied blijft ongewijzigd. Wel zal sprake zijn van een andere verdeling van de beschikbare parkeercapaciteit (zie paragraaf 5.5).

Verkeersintensiteiten

Op verschillende wegen in het plangebied zal de verkeersintensiteit na de reconstructie van het kernwinkelgebied aanzienlijk wijzigen. Door Goudappel Coffeng zijn op basis van het verkeersmodel de volgende verkeersintensiteiten geprognoseerd voor 1997 en 2010 (afgerond op 50-tallen):

Tabel 5.1 Intensiteiten in motorvoertuigen per etmaal

	1997	2010
Veerweg:		
- tussen P.C. Hooftlaan-Vondellaan	9.820	11.500
- tussen P.C. Hooftlaan-Weteringsingel	7.770	9.300
- tussen Weteringsingel-Westelind	1.670	-
Overtoom	500	4.000
Westelind	3.110	4.000
Oude Veer	120	-
Bosch	320	450
Markt-Schoolwaarsstraat	1.800	1.900
Pontonniersweg:		
- tussen Eilandstraat-Voordam	600	4.300
- tussen Voordam-IJspolderweg	870	4.600
Edelweisslaan:		
- tussen Bosch-Gerrit van Dalenstraat	2.810	7.300
P.C. Hooftlaan	2.430	3.100

De verkeersintensiteiten in 1997 en 2010 verschillen op een aantal wegvakken aanzienlijk van elkaar. Los van de verwachte autonome groei is dit deels het gevolg van de gewijzigde verkeersstructuur in en rond het centrumgebied en deels het gevolg van de verwachte extra aantrekkingskracht van het vernieuwde en uitgebreide kernwinkelgebied en andere ontwikkelingen in de directe omgeving.

Overigens zijn de intensiteiten niet zodanig hoog dat er problemen zullen ontstaan voor de bereikbaarheid van het centrum en aanliggende gebieden (zie rapportage Goudappel Coffeng).

5.3. Ontsluiting langzaam verkeer

Het langzaam verkeer maakt over het algemeen gebruik van dezelfde toegangswegen als het autoverkeer. De drukke Veerweg en Pontonniersweg zijn over een groot deel voorzien van vrijliggende fietspaden. Op de overige wegen binnen het plangebied wordt het gemotoriseerde en langzaam verkeer gemengd afgewikkeld.

Bij de herinrichting van het centrumgebied zullen de Brederodelaan, het centrale deel van de Veerweg en het oostelijk deel van de Markt worden ingericht als voetgangersgebied. Overigens zal de Veerweg ook voor fietsers beschikbaar blijven.

Gedeeltelijk zullen de genoemde wegen binnen zogenaamde venstertijden (buiten de momenten van grote bezoekersaantallen) toegankelijk zijn voor bevoorradend verkeer.

Naast deze bestaande wegen zal de centrumas een belangrijke verbinding voor voetgangers gaan vormen. Tenslotte is een langzaamverkeersroute voorzien tussen de Markt, het Westelind en de Julianastraat (zie figuur 5).

Om ervoor te zorgen dat de voetgangerszones binnen het centrum gevrijwaard blijven van fietsverkeer, moeten er bij de invalswegen van het centrum voldoende stallingvoorzieningen worden gerealiseerd. De locaties die hiervoor het meest in aanmerking komen bevinden zich op:

- de kruising van de Veerweg en de Markt, nabij de entrees van de vernieuwde Meent en het cultureel centrum;
- het zuidelijk deel van de Brederodelaan;
- het noordelijk deel van de Brederodelaan/bij het Overtoom;
- het zuidelijk deel van de Veerweg.

5.4. Openbaar vervoer

In de huidige situatie wordt het plangebied per openbaar vervoer ontsloten door busverbindingen van Connexxion met Dordrecht, Gorinchem, Alblasserdam en Rotterdam-Zuidplein. Deze lijndiensten bieden te Dordrecht en Gorinchem overstapmogelijkheden op de trein. Op Rotterdam-Zuidplein kan over worden gestapt op de metro en een groot aantal streekbusdiensten.

De busdiensten in het plangebied halteren op meerdere plaatsen binnen het plangebied, waardoor de dekking van het plangebied per openbaar vervoer redelijk tot goed is te noemen. De route van de lijndienst Alblasserdam-Dordrecht en Rotterdam-Gorinchem voert over de P.C. Hooftlaan-Veerweg (in noordelijk richting)-Vrijheer van Esiaan. De Ringlijn door Papendrecht met begin- en eindpunt in Dordrecht, rijdt ter hoogte van het plangebied over de P.C. Hooftlaan-Veerweg (in zuidelijke richting)-Pontonniersweg-Edelweisslaan.

Na de herinrichting van het centrumgebied zal een deel van de busroutes wijzigen. De route over het zuidelijk deel van de Veerweg zal worden omgeleid via de te realiseren route langs het oostelijk deel van het centrum. Deze wijziging heeft geleid op de huidige halteplaatsen geen gevolgen voor de op zich goede bereikbaarheid van het centrum.

Het openbaar vervoer over water in de Drechtsteden is recentelijk versterkt door de introductie van een waterbus in combinatie met een fast-ferry naar Rotterdam.

De waterbus verbindt de centra van Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht met de plaatsen Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht en Slidrecht.

In het kader van de mobiliteitsbeheersing dient de bereikbaarheid van het centrum voor openbaar vervoer in geen geval te verslechteren en zo mogelijk zelfs te verbeteren. De nu gekozen opzet voldoet aan die voorwaarden, alhoewel een verbetering alleen kan worden bereikt als er in algemene zin een verbetering in bijvoorbeeld de frequentie van bestaande lijnen of een uitbreiding van lijnen plaatsvindt. Alhoewel de vervoerswaarde van het gebied door de intensivering zal toenemen, wordt een algemene verbetering vooralsnog niet verwacht.

5.5. Parkeren

Uitgaande van bestaande en nieuwe functies in het centrum is een parkeerbalans opgesteld (zie rapportage Goudappel Coffeng). Hierin wordt geconcludeerd dat er - uitgaande van geldende normen - ruim 1.200 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor het nieuwe centrumgebied. Het betreft niet alleen parkeerplaatsen voor de winkels, de woningen en de kantoren, maar ook voor de maatschappelijke voorzieningen en het cultureel centrum. Naast deze 1.200 parkeerplaatsen liggen nog circa 600 parkeerplaatsen zo dicht bij het centrum dat deze betrokken zullen moeten worden bij een nieuw parkeerregime. Het betreft met name parkeergelegenheid in nabijgelegen woongebieden.

De belangrijkste concentratie aan functies die om veel parkeergelegenheid vragen ligt aan de oostzijde van de Veerweg. Hierop wordt ingespeeld door de realisering van circa 700 parkeerplaatsen in drie parkeergarages. Aangezien de parkeergarage achter het Oude Veer niet direct

aan de parkeeroute ligt, wordt deze bestemd voor vergunninghouders (eigenaren/huurlers van woningen en eventueel winkels/kantoren).

Naast deze drie parkeerplaatsen vervullen de bestaande parkeerterreinen aan de Muilwijk, straat en aan de Pontonniersweg een aanvullende rol voor de parkeerbehoefte aan de oostzijde van het plangebied. Hier kunnen de voor dit deel van het centrum resterende benodigde plaatsen (circa 100) worden gevonden.

Ten westen van de Veerweg ligt nu op de Markt en langs de parkeeroute een groot aantal parkeerplaatsen. Door de verplaatsing van de supermarkt naar de Meent zal de parkeerdruk hier afnemen. Dit betekent zeker niet dat al de parkeergelegenheid kan verdwijnen. Uitgaande van de vele (openbare) functies en woningen rondom de markt en aan de westzijde van de Veerweg, dienen in dit gebied circa 350 tot 400 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

Dit aantal kan worden gerealiseerd door naast de bestaande parkeergelegenheid langs de parkeeroute alleen het westelijke deel van de markt te bestemmen voor parkeren. Op die wijze worden ook de nu bestaande parkeerproblemen op marktdagen voorkomen aangezien de markt kan plaatsvinden op het autovrije oostelijke deel.

Uitgaande van het bovenstaande wordt voldaan aan de totaal benodigde parkeer capaciteit.

5.6. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven,
- 30 km/h-gebieden,
- wegen waarvan op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10,00 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidzone afhankelijk van het aantal rijstroken en de legging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

De meeste wegen in het plangebied zijn in het kader van de wegencategorisering aangemerkt als verblijfsgebied (30 km/h). De wegen binnen het 30 km/h-gebied zijn op grond van de Wet geluidhinder gedezoneerd. Toetsing kan bij deze wegen derhalve achterwege blijven.

Een aantal wegen echter zal ook in de toekomstige situatie een maximumsnelheid kennen van 50 km/h. Het betreft hierbij het noordelijke deel van de Veerweg, de Pontonniersweg, de Edelweislaan en het westelijke deel van de P.C. Hooftlaan. Voor deze wegvakken is - in relatie tot de beoogde ontwikkeling - akoestisch onderzoek verricht.

In het kader van de herontwikkeling van het centrumgebied van Papendrecht zullen op diverse locaties nieuwe woningen worden gerealiseerd. Als wettelijke grenswaarde geldt voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) een etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau van 50 dB(A) (voorkeursgrenswaarde). Volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder kan het college van Gedeputeerde Staten in "bijzondere situaties" een hogere waarde vaststellen. Deze mag in stedelijke situaties voor woningen niet hoger zijn dan 65 dB(A).

Aan de hand van de Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) uit het Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï is een berekening gemaakt voor de "vrije veld"-situatie, waarbij geen rekening is gehouden met de hoogteligging van wegen en de afschermende en reflecterende werking van bestaande bebouwing.

Tar bepaling van de geluidsbelasting voor het jaar 2012 is uitgegaan van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2010 uit het Verkeersmodel voor het centrumgebied van Papendrecht (Goudappel Coffeng, 8 november 2000) en een autonome groei van 2% per jaar. De geprognosticeerde verkeersintensiteit alsmede de relevante geluidscontouren voor het jaar 2012 zijn in tabel 5.2 weergegeven. Voor de overige invoergegevens wordt verwezen naar bijlage 3.

Tabel 5.2

	etmaalintensiteit		contourafstanden			
	2010	2012	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
Veerweg (P.C. Hooftlaan-Vondellaan)	11.510	11.975	80 m	38 m	18 m	8 m
Pontonniersweg	4.580	4.765	44 m	21 m	9 m	2 m
Edelweislaan	7.230	7.520	60 m	28 m	13 m	5 m
P.C. Hooftlaan	3.110	3.480	32 m	16 m	6 m	-

Uit bovenstaande contouren kan worden afgeleid dat aan de gevels van de geprojecteerde bebouwing langs de Veerweg mogelijk problemen optreden. De overige geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing bevindt zich op ruime afstand buiten de 50 dB(A)-contour. De te realiseren omleidingsroute krijgt een maximumsnelheid van 30 km/h en is derhalve gedezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder.

Voor de locatie aan de Veerweg ter hoogte van het huidige busstation is een bestemming met directe bouwrijpheid voor woningbouw opgenomen. Het plan voorziet in een tweetal woontorenjes op een showroomstrip en een aanbouw aan de bestaande woonflat. Ten behoeve van de geprojecteerde woningen is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de betreffende gevels. Het onderzoek heeft betrekking op wegverkeerslawaaï ten gevolge van het verkeer op de Veerweg, waarbij als uitgangspunt het peiljaar 2012 is gehanteerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de gevels van de nieuw te bouwen woningen op de locatie ten gevolge van het verkeer op de Veerweg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op zal treden.

Omdat het niet mogelijk blijkt te zijn de gevelbelasting op de geprojecteerde woningen aan de Veerweg terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde en geluidreducerende maatregelen in de vorm van geluidsafscherming niet inpasbaar zijn, is bij Gedeputeerde Staten een Verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde ingediend. De maximale ontheffingswaarde daarvoor bedraagt 65 dB(A). Als wettelijk benodigd argument achter de aanvraag is aangedragen dat hier sprake is van de opvulling van een open ruimte tussen bestaande bebouwing.

Derhalve is een Verzoek hogere grenswaarden voor de 36 woningen aan de Veerweg ingediend. In het verzoek wordt voor 18 woningen een waarde aangevraagd van 62 dB(A), voor 16 woningen van 52 dB(A) en voor 2 woningen van 51 dB(A). De berekening is uitgevoerd met het nieuwe Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002 (RMW 2002).

6. Archeologie en cultuurhistorische waarden

6.1. Inleiding

In 1998 is door het rijk het Verdrag van Malta ondertekend, waarin de bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt nagestreefd. Het Verdrag van Malta wordt op dezelfde wijze geïmplementeerd als de Natuurbeschermingswet en de Monumentenwet. Aantasting en vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn tot het onthouden van goedkeuring aan een plan. Het criterium voor weigering van goedkeuring houdt mede een beoordeling en afweging in van alle bij een goede ruimtelijke ordening spelende belangen, waarbij het belang van het archeologisch erfgoed duidelijk meetelt.

6.2. Onderzoek, conclusies

Het plangebied staat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden aangegeven als onderdeel van een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geeft aan dat het plangebied in zijn geheel onderdeel uitmaakt van een complex en structuur met een redelijke kans op archeologische sporen. Om inzichtelijk te maken in hoeverre daadwerkelijk archeologische verwachtingswaarden in het plangebied aanwezig zijn, is een Standaard Archeologische Inventarisatie en de eerste fase van een Archeologische Aanvullende Inventarisatie uitgevoerd (ArcheoMedia BV, 2002), met als doel het lokaliseren van terreinen met een daadwerkelijke archeologische verwachtingswaarde. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat een gedeelte van het plangebied kan worden aangemerkt als terrein met een hoge archeologische verwachtingswaarde, op basis van de aanwezigheid van onder andere aardewerkfragmenten, baksteenpuin, mortel en houtskool. Het betreft de terreinen tussen de Veerweg en de P.C. Hooftlaan, de omgeving van de Duivenstraat en de Leeuwerikstraat en de omgeving van het Westeind. De locaties van deze terreinen staan aangegeven in figuur 6. Op basis van deze resultaten zal in de terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde nader onderzoek moeten plaatsvinden. Hierdoor wordt duidelijk of waarden hier precies aanwezig zijn en hoe deze het beste kunnen worden beschermd. Na uitvoering van deze tweede fase voldoet het onderzoek aan de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan de eisen van de provincie Zuid-Holland.

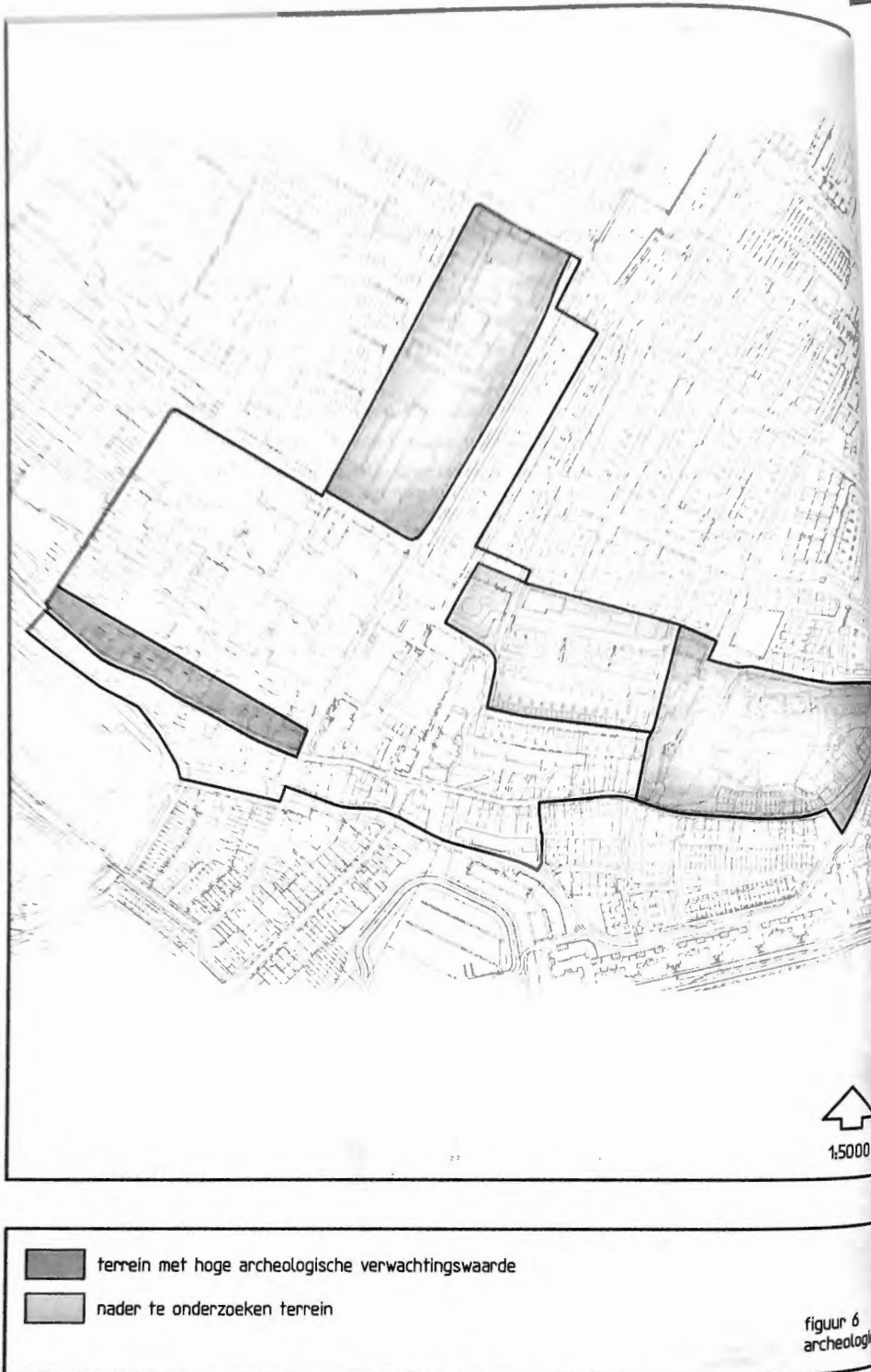
Een deel van het plangebied heeft geen onderdeel uitgemaakt van de Archeologische Aanvullende Inventarisatie. Het betreft het terrein tussen de Boomgaardstraat, Badhuisstraat, Weteringsingel en het Vinkenpad. Om de archeologische verwachtingswaarde te kunnen bepalen, zal voor deze locatie nog een aanvullende inventarisatie plaats dienen te vinden.

In de voorschriften van het voorliggende plan is op het bovenstaande geanticipeerd door op locaties waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en nader onderzoek noodzakelijk is, dit onderzoek voorafgaand aan het verlenen van de (bouw)vergunning en/of uitwerking verplicht te stellen.

6.3. Cultuurhistorische waarden

De dijk (Westeind, Oude Veer, Bosch en Kraaihoek) vormt samen met de tocht tussen de Veerweg en de Muilwijkstraat de belangrijkste cultuurhistorische elementen in het plangebied. Het dijklint bevat een aantal in het kader van het MIP (Monumenten Inventarisatie Project) geselecteerde panden. Het betreft de volgende zes panden:

- Bosch 107 (voormalig gemeentehuis);
- Oude Veer 13 (woonhuis);
- Schooldwarsstraat 34-48 (school);
- Westeind 47 (kerk);
- Westeind 74 (woonhuis);
- Westeind 58-60 (boerderij).



Deze panden zijn ook als zodanig op de plankaart aangeduid. Handhaving van het huidige karakter van deze panden en het dijklint is uitgangspunt.

7. Milieuhygiënische aspecten

35

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen alle belangrijke milieuaspecten aan bod. Hierbij wordt ingegaan op kansen die het plangebied op milieuvlak biedt, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaam bouwen en de milieukansenkaart die is opgesteld. Daarnaast komen meerdere andere milieuonderwerpen aan bod, zoals de toelaatbaarheid van bedrijven en horeca in het plangebied, industrielawaai van het nabijgelegen industrieterrein de Staart, bodemverontreiniging, luchtkwaliteit, waterhuishouding en leidingen.

7.2. Duurzaam bouwen en milieukansenkaart

In juni 2000 is er een regionaal convenant duurzaam bouwen gesloten, waarin voor verschillende partijen wordt aangegeven vanuit welk niveau bepaalde activiteiten worden ondernomen. Hierbij is A het meest duurzame niveau en stelt niveau D de huidige bouwpraktijk voor. In het convenant wordt teruggegrepen naar verschillende regionale milieuchecklisten die van dit convenant deel uitmaken. In het convenant is overeengekomen dat de gemeente bij nieuwbouwen en renovatieprojecten in de woningbouw niveau B nastreeft. Bij projecten in de utiliteitsbouw is niveau C uit de checklisten het uitgangspunt, waarbij een inspanningsverplichting voor niveau B geldt.

Zoals in eerdere hoofdstukken al aan de orde is geweest, is het centrum van Papendrecht verouderd en voldoet het niet meer aan de huidige kwaliteitsnormen voor bereikbaarheid, toegankelijkheid, comfort en uitstraling. Voor het centrumgebied (en de wijk Kraaijenhoek-Zuid) is een milieukansenkaart opgesteld, waarbij aan wordt gegeven welke kansen er in het plangebied voor verschillende milieuthema's bestaan. Hierbij worden verschillende thema's als kansrijk gezien en worden verschillende maatregelen genoemd die daarbij mogelijk voor het gebied kunnen worden toegepast. Ook bij deze thema's wordt gebruikgemaakt van de DCBA-indeling:

- water (B is mogelijk), natuur en landschap (A is mogelijk): natuurvriendelijke oevers, afkoppelen regenwater;
- verkeer (A is mogelijk): het maken van een autovrij centrum, betaald parkeren en dubbel parkeergebruik;
- energie (B is mogelijk): uitvoeren van een energiescan, gedeeltelijk overdekt winkelcentrum, automatische deuren, windhinder voorkomen, gebruik van duurzame energie;
- grond- en reststoffen (B is mogelijk): het maken van een hergebruiksgids om een goed beeld te krijgen van wat er straks bij de sloop van het winkelcentrum allemaal hergebruikt kan worden en onderzoek doen naar de mogelijke bestemming van de vrijkomende grond bij de aanleg van de ondergrondse parkeergarages;
- leefmilieu en levensduur (A is mogelijk): multifunctioneel gebruik van het winkelcentrum, aandacht voor sociale veiligheid, criminaliteit en verkeersveiligheid;
- ruimtegebruik (A is mogelijk): compact bouwen, intensief ruimtegebruik (dit hoort bij een centrum), meervoudig ruimtegebruik van binnen- en buitenruimte en benutten van de verticale laagheid.

7.3. Beoordeling m.e.r.-plichtigheid

Om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu, wordt sinds enkele decennia het instrument van de milieueffectrapportage (m.e.r.) in Nederland toegepast. In een milieueffectrapport wordt informatie gegeven over de te verwachten effecten op het fysieke milieu, natuurlijke elementen en landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Gelet op de geplande herstructurering van het centrum die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is aan de hand van het Besluit m.e.r. bekeken of deze ruimtelijke ontwikkeling m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is (brief van RBOI aan de gemeente Papen-

drecht, d.d. 11-12-2001 onder nummer 191.9805.02). Uit dit advies blijkt dat bij het overschrijden van bepaalde criteria een dergelijk project m.e.r.-beoordelingsplichtig kan zijn (m.e.r.-beoordelingsplichtig wil zeggen dat nader moet worden bekeken of een m.e.r.-procedure nodig wordt geacht). Deze criteria hebben betrekking op de oppervlakte en de bedrijfsoppervlakte van de voorgenomen activiteit. Bij de centrumontwikkeling van Papendrecht worden deze criteria echter niet overschreden (de oppervlakte en bedrijfsoppervlakte van de geplande herstructurering blijven ruim onder de drempelwaarden). De geplande herstructurering van het centrum is derhalve niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

7.4. Waterhuishouding

Huidige situatie

Het waterkwantiteitsbeheer in het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Het waterkwantiteitsbeheer is in handen van het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden. Het centrumgebied maakt deel uit van het peilgebied Papendrecht (NAP -1.92 m), waarvan het peilbeheer is afgestemd op de stedelijke functie van het gebied.

Evenwijdig aan de noordgrens van het plangebied loopt een aaneengesloten singel die, inclusief het "wiel" dat direct achter de dijk ligt, onderdeel uitmaakt van het hoofdwatgangenstelsel. Parallel aan de Muilwijkstraat ligt een zogenaamde "tocht" die op de singel afwatert. Overtollig water (neerslag en kwel) wordt vanuit het plangebied afgevoerd in oostelijke richting. Ten noorden van Papendrecht wordt het water door een poldergemaal uitgeslagen op de Alblas (boezemwater). Het gehele stedelijke watersysteem van Papendrecht heeft relatief weinig open water, waardoor een waterbergingstekort bestaat.

De singels worden doorgespoeld om de waterkwaliteit te waarborgen en in droge perioden wordt water vanuit de Alblas ingelaten om het peil te kunnen handhaven. De gemeente wil in de toekomst de singel in het plangebied in het oosten verbinden met de waterpartij aan de Kennedylaan (buiten het plangebied), waardoor het effect van doorspoelen verbeterd. De water(bodem)kwaliteit van de watgangen in Papendrecht is, net als in veel steden in Nederland, matig als gevolg van riooloverstorten, diffuse verontreinigingen vanuit het stedelijk gebied en inlaat van gebiedsvreemd boezemwater.

De zuidoostelijke plangrens valt samen met een deel van de geul (Gantel) tussen de Noord en de Beneden-Merwede, die eerder in het kader van dijkverzwaringen werd afgesloten, en die nu deel uitmaakt van het binnendijs gebied. De functie van de oude dijk (ter hoogte van Westeind, Oude Veer en Bosch) wordt overgenomen door een primaire waterkering aan de rivieroever van Papendrecht (buiten het plangebied). Na de grotendeels uitgevoerde en afgeronde dijkverzwaringen langs de rivier, verliest de oude dijk haar waterkerende functie. In het bestemmingsplan wordt hierop geanticipeerd door conform afspraken met het Hoogheemraadschap de invloedsfeer van de nieuwe waterkering de bestemming Primaire waterkering te geven en de te verlaten kering alleen als aanduiding (aandachtsgebied) op de plankaart op te nemen.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

De waterbeheerders streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. De gemeente en de waterbeheerders zijn in dit kader voornemens om vanaf 2003 gezamenlijk een stedelijk waterbeheer nader worden uitgewerkt. Daarnaast wordt in het kader van de afstemming van waterbeheer met ruimtelijk beleid door de waterbeheerders een waterstructuurplan voor de gehele Alblasserwaard en Vijfheerenlanden opgesteld. In dit conceptwaterstructuurplan is voor 2050 een tekort van 21 ha aan open water berekend voor het peilgebied Papendrecht, rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. (Dit is een tekort van 10% ten opzichte van de totaal benodigde waterberging in dit gebied.)

Watertoets stedenbouwkundig ontwerp

In het kader van de beleidsmatig verplichte watertoets is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Alblasserwaard en Vijfheerenlanden (maart 2002). In dit overleg is het tekort aan waterberging in Papendrecht door alle partijen onderkend, en zijn de mogelijkheden verkend om binnen het plangebied kansen te benutten. Bij de nieuwbouw wordt er van uitgegaan dat, daar waar mogelijk, een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Voor de aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel dient in elk geval binnen het plangebied extra berging gevonden te worden. Het Hoogheemraadschap hanteert de richtlijn van 10% open water voor (nieuw) stedelijk gebied. De mogelijkheden van het vinden van extra water zijn in het ontwerp van het nieuwe centrumgebied zeer beperkt, met name door het intensieve ruimtegebruik op de centrumfunctie van het plangebied. Dit neemt niet weg dat het tekort aan open water op termijn moet worden opgelost. In eerste instantie is daarom naar de mogelijkheden binnen het plangebied gekoken. Extra water is voorzien langs de P.C. Hooftlaan, waar een singel wordt gereaaliseerd binnen de bestaande groenvoorziening (zie plankaart). Mogelijk kan daarnaast nog extra berging worden gerealiseerd middels ondergrondse waterberging, geïntegreerd met fontein. Met het oog op het resterende, structurele waterbergingstekort in het peilgebied, zal de gemeente contact opnemen met de waterbeheerders om samen de mogelijkheden te onderzoeken waarmee het tekort aan waterberging kan worden opgelost.

Om de waterkwaliteit te waarborgen dient de diepte van de nieuw aan te leggen watergang minimaal 1 meter te zijn. De watergang zal de bestaande ondergrondse duiker over de Markt vervangen. De nieuwe duikers, onder de Veerweg en de P.C. Hooftlaan door, dienen van voldoende afmeting te zijn. Daar waar het past binnen het stadsbeeld, kan een natuurvriendelijke oeverinrichting (plasberm of een oever met een flauwe oever) gewenst zijn vanwege de zuiverende werking en de verbetering van ecologische potenties. Voorts kan de aanvoer van extra water (vanuit het verbeterd gescheiden stelsel of door afkoppeling van schone verharde oppervlaktes) de verversing van het stadswater verbeteren. Dit is van belang gelet op het aantal overstorten dat uitkomt op het hoofdwatgangenstelsel en gelet op de aanvoer van zuurstofarme kwel.

Voor het bouwen binnen de bij waterlopen en hoofdwatgangen behorende beschermingszones, zoals vastgelegd in de Keur en de Legger Waterbeheer, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Daarnaast moeten alle watgangen goed bereikbaar blijven in verband met calamiteiten en onderhoudswerkzaamheden.

7.5. Wegverkeerslawaaï

Op dit onderwerp is in hoofdstuk 5 paragraaf 5.6 reeds ingegaan. Voor de ontwikkelingen ter plaatse van het voormalige busstation is een Verzoek hogere waarde ingediend.

7.6. Industrielawaai

Algemeen en beschrijving plangebied

Ten zuiden van de Beneden Merwede ligt het industriegebied "De Staart". Op dit industrieterrein zijn inrichtingen gevestigd die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder. Volgens artikel 53 van deze Wet dienen dergelijke bedrijven te worden gezoneerd. Buiten zones industriellawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen zones industriellawaai gelden beperkingen voor nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de zone zijn slechts toelaatbaar in bijzondere situaties, zoals het opvullen van een open plek in de bestaande bebouwing of stads- en dorpsvernieuwing. Dit is alleen mogelijk buiten de 55 dB(A)-contour; daarbinnen is geen nieuwbouw toegestaan.

De geluidscintour van het industrieterrein De Staart strekt zich uit over een groot deel van het plangebied. Het gehele gebied valt echter buiten de 55 dB(A)-contour. De geplande woningen (ter vervanging van bestaande bebouwing en ter opvulling van open plekken tussen bebouwing)

liggen in hun geheel binnen de geluidscontour van De Staart. In dit bestemmingsplan is de zogenaamde negrens van 50 dB(A) op de plankaart opgenomen.

Saneringsonderzoek

In 1993 is een saneringsonderzoek voor industrieterrein De Staart opgesteld. Dit onderzoek is door Gedeputeerde Staten vastgesteld en hier is door de Minister een besluit over genomen. Voorzover dit noodzakelijk is, worden momenteel de milieuvergunningen op basis van dit besluit aangepast.

In principe zou in het voorliggende plan ook een wijziging van de 50 dB(A)-contour conform de saneringsafspraken kunnen worden opgenomen. Het heeft echter de voorkeur om dit in één plan voor de gehele contour op Papendrechts grondgebied te regelen.

Verzoek hogere waarden

Voor de te realiseren nieuwe woningbouw zal op basis van de vigerende zonegrens en de 55 dB(A)-contour bij de provincie een Verzoek hogere waarde industrielaawaai worden ingediend. Dit houdt in dat er bij de provincie een ontheffing wordt aangevraagd van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Criteria die bij het indienen van het Verzoek gehanteerd worden zijn dat:

- de woningen in een dorps- of stadsvernieuwingplan worden opgenomen (in dit geval het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2000-2004 Drechtsteden) of gesitueerd zijn op een open plek tussen bestaande bebouwing;
- de woningen ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van de bestaande bebouwing.

7.7. Bedrijven

Algemeen

Verspreid over het plangebied liggen meerdere bedrijven. Om te kunnen beoordelen welke bedrijven in het plangebied dienen te worden toegelaten en om de actuele situatie omtrent bedrijven te kunnen beoordelen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Met behulp van een indeling in categorieën wordt aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit toelaatbaar kan worden geacht.

Algemene toelaatbaarheid

In het gehele plangebied geldt een algemene toelaatbaarheid van maximaal milieucategorie 2. Tot deze milieucategorie behoren bedrijven, die gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing (echter alleen in gebieden met gemengde functies).

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in milieucategorie 3, mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (bijvoorbeeld door een milieuvriendelijke werkwijze of door een geringe omvang van de hinderlijke bedrijven) vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de milieucategorieën 1 en 2.

Beoordeling bestaande bedrijven

Verschillende bedrijven in het plangebied vallen in een hogere milieucategorie dan de algemene toelaatbaarheid (onder andere benzinetankstations, autoplaatswerkers, machinefabrieken, houten meubelfabrieken en een aannemersbedrijf). Het is om milieuhygiënische en financiële redenen echter niet noodzakelijk en gewenst deze bedrijven te saneren of te beëindigen. Deze bedrijven krijgen daarom een specifieke subbestemming. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid.

Verwezen wordt naar bijlage 4 voor een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bijlage 5 voor de inschaling van de aanwezige bedrijven.

7.8. Horeca

Horecagelegenheden dienen voor een verlevendiging van het centrumgebied te zorgen zonder dat dit leidt tot onacceptabele overlast voor bewoners in het centrumgebied. Om die reden wordt er in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een Staat van Horeca-activiteiten. Binnen het centrumgebied worden horeca-activiteiten uit de categorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn horeca-activiteiten die een duidelijke meerwaarde bezitten voor het centrumgebied, zoals bistro's, restaurants, eetcafés, cafetaria's en hotels. Horeca-activiteiten die gerekend worden tot de categorie 2, zijn alleen toegestaan mits deze niet direct aan een woonfunctie grenzen. Door het opnemen van een Staat van Horeca-activiteiten en de handhaving van de in de Algemene Politie Verordening en de milieuwetgeving opgenomen regelgeving, kan onacceptabele overlast voor de bewoners van het centrumgebied worden tegengegaan.

Een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten is opgenomen als bijlage 6. In de Staat, die onderdeel uitmaakt van de voorschriften, zijn de verschillende horeca-activiteiten naar mate van milieuhinder ingeschaald. Overigens biedt de regeling ook een aantal vrijstellingen die nader worden verklaard in de genoemde toelichting.

Zware horeca, zoals discotheken en dancings, is niet in het plangebied toegestaan. Dit past binnen het beleidskader horeca van de gemeente Papendrecht ("Heerlijk, helder, horeca" 1997), waarin aan wordt gegeven dat zware horeca op bijzondere locaties in "randgebieden", waar het centrum niet onder valt, gesitueerd dienen te worden.

De al in het plangebied aanwezige horecafuncties zijn geïnventariseerd en ingeschaald aan de hand van de Staat van Horeca-activiteiten. Verwezen wordt naar bijlage 7.

7.9. Luchtkwaliteit

Wegen

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in dit Besluit.

In de handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijk Ordening van de provincie Zuid-Holland wordt aangegeven op welke wijze luchtkwaliteit onderdeel kan vormen van het planproces en welke stappen doorlopen moeten worden om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit in het plangebied. In deze Handreiking is het begrip "gevoelige bestemming" geïntroduceerd, waarbij onder andere woongebieden en scholen als gevoelig worden aangemerkt. Berekeningen behoeven alleen te worden uitgevoerd wanneer het gaat om gevoelige bestemmingen nabij drukke verkeerswegen met een intensiteit groter dan 6.000 mv/etmaal op een afstand van 5.00 m vanaf de as van de weg.

Niet elke nieuwbouwlocatie in het plangebied is gesitueerd langs een weg met een verkeersintensiteit van meer dan 6.000 mv/etmaal. Langs de voormalige busstrook aan de Veerweg, het winkelcentrum de Meent op de hoek van de Veerweg en de Weteringsingel en het pand op de hoek van de Markt en de Veerweg is dit wel het geval. Op deze locaties is de luchtkwaliteit voor het jaar 2010 berekend met het CARII programma¹⁾. In onderstaande tabel zijn enkel de resultaten voor de maatgevende stof stikstofdioxide (NO₂) weergegeven (in bijlage 8 zijn invoergegevens en rekenresultaten uitgebreid weergegeven). Hierbij dient aangetekend te worden dat voor de Meent en het pand Riske/Super de Boer dezelfde invoergegevens zijn gehanteerd, aangezien deze locaties tegenover elkaar zijn gesitueerd. Aan de hand van de concentratie stikstofdioxide kan bepaald worden of er sprake is van overschrijding van de normen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit.

¹⁾ CAR staat voor Concept Calculation of Air pollution from Road traffic-programma..

Tabel 7.1 Berekende concentraties NO₂

weg	verkeersintensiteit (in mvv/etm)	berekende concentratie NO ₂ (jaargemiddelde in µg/m ³) in 2010	grenswaarde NO ₂ (jaargemiddelde in µg/m ³) in 2010
Veerweg/Weteringsingel (de Meent & pand Riske/de Boer)	9.270	32,3	40
Vaanweg (busstrook)	11.510	30,1	40

Op basis van de bovenstaande resultaten kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde nergens wordt overschreden. Er zijn dan ook voor het aspect luchtkwaliteit met betrekking tot wegen geen belemmeringen te verwachten voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Parkeergarages

Op drie plaatsen binnen het plangebied worden parkeergarages gerealiseerd. Deze worden gerealiseerd voor de diverse functies in het gebied.

Vanwege het koud starten van de auto's en de lage rijsnelheden in parkeergarages, is bij parkeergarages de benzeenemissie maatgevend voor de luchtkwaliteit. Er worden bij de bouw van de parkeergarages maatregelen genomen om de hinder van deze uitstoot op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Zo worden de toegangshekken tot de parkeergarages zoveel mogelijk binnen de parkeergarage geplaatst, zodat de uitstoot van gassen binnen de parkeergarage plaatsvindt.

De luchtkwaliteit is in eerste instantie beoordeeld aan de hand van het rapport "Interim beleidsstandpunt benzeen en parkeergarages" (VROM, jult 1995), waarin een methodiek wordt gegeven voor de schatting van benzeenconcentraties bij in- en uitgangen van parkeergarages.

Bij inschatting van de concentratie benzeen moet met een aantal aspecten rekening worden gehouden:

- natuurlijk of mechanisch geventileerde parkeergarage;
- parkeergarage voor kantoren of winkels (winkels genereren in het algemeen meer autobewegingen);
- aantal parkeerlagen;
- oeverenote en breedte.

Op basis van het rapport "Schatting bijdrage van natuurlijk geventileerde parkeergarages aan benzeenconcentraties op grond van TNO diagnostisch model", dat ten grondslag heeft gelegen aan het Interim beleidsstandpunt, liggen de geschatte concentraties nabij parkeergarages tussen de 1 en 4 µg/m³ bij natuurlijk geventileerde garages. Het gaat hierbij om grootschalige parkeergarages (maximaal 3.400 parkeerplaatsen), eventueel in meerdere lagen.

Omdat het betreffende rapport achterhaald is door technische ontwikkelingen, is een nuancering noodzakelijk. Door technische maatregelen aan auto's en door de vermindering van het percentage benzeen in benzine, is de concentratie benzeen bij in- en uitgangen van parkeergarages namelijk met een factor 4 verminderd.

Samen met de berekende concentratie voor de weg van maximaal 1,8 µg/m³ (zie resultaten CAR-berekeningen in bijlage 8) zal de totale concentratie benzeen ruim onder de grenswaarde van 10 µg/m³ volgens het Besluit luchtkwaliteit liggen.

Voor mechanisch geventileerde garages ligt de uitstoot enigszins hoger. Dit is echter zo minimaal dat ook voor een mechanisch geventileerde garage de concentratie benzeen ruim onder de grenswaarde volgens het Besluit luchtkwaliteit kan blijven. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit met betrekking tot parkeergarages geen belemmering vormt voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

7.10. Externe veiligheid

De Beneden Merwede is een vaarweg waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Met betrekking tot externe veiligheid zijn twee aspecten relevant, te weten het individuele risico en het groepsrisico. De grenswaarde voor het individuele risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen is voor woningen en kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Daarnaast geldt er een inspanningsverplichting voor het groepsrisico (de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken)¹⁾. Het groepsrisico is voornamelijk een oriënterende waarde en heeft geen wettelijke status. In 2003 wordt naar verwachting een nieuwe richtlijn "Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" door VROM vastgesteld die het groepsrisico een minder vrijblijvende status zal geven.

In het Sectordocument externe veiligheid van de provincie Zuid-Holland (1998) wordt voor deze vaarweg in de omgeving van Papendrecht aangegeven dat er ten aanzien van het individuele risico geen 10⁻⁶-contour aanwezig is. De gemiddelde 10⁻⁶-contour (de 10⁻⁶-contour is de streefwaarde) ligt op 25,00 m, terwijl de maximale 10⁻⁶-contour op 100 m ligt.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Beneden Merwede ter plaatse van de gemeente Papendrecht en Dordrecht overschreden (AVIV, aandachtspunten hoofddaarwegen, 1993). Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan wordt volgens de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (1998) het groepsrisico meegenomen tot een afstand van 200 meter; buiten deze afstand worden vanuit het groepsrisico geen beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen opgelegd (de effecten op het groepsrisico wordt echter wel voor een groter gebied berekend). De kleinste afstand tussen de grens van het plangebied en de Beneden Merwede bedraagt zo'n 106 meter. Vervanging van woningen of het opvullen van lege plekken tussen woningen vindt niet plaats binnen 200 meter vanaf de oevers van de Beneden Merwede (bij deze 200 meter is gerekend vanaf de oever van de Beneden Merwede en niet vanaf de vaargeul waar het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het gebied waarbij de invloed op het groepsrisico moet worden meegewogen is derhalve nog kleiner). Binnen de zone van 200 meter wordt op één locatie de ontwikkeling van een kleinschalig kantoor mogelijk gemaakt. Het aantal werknemers binnen dit kantoor blijft ver beneden de 50. Het kantoor zal worden gerealiseerd op een locatie waar voorheen een winkel en een woning waren gevestigd. Het betreft derhalve een vervanging door een minder gevoelige functie. Bovendien zal het aantal mensen binnen de zone van 200 meter naar verwachting niet relevant toenemen.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid naar verwachting geen beperkingen oplevert voor de in het plangebied mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen.

7.11. Leidingen

In het plangebied en de directe omgeving ervan komen geen leidingen voor die planologisch relevant zijn.

7.12. Bodem

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bodemgesteldheid in het plangebied, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsbestemmingsplannen de richtlijn dat, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bo-

1) Dit betekent dat de gemeenten zijn echter ook mogelijk.

demonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

In het plangebied vindt een grootschalige herstructurering met verschillende functiewijzigingen plaats. Begin maart 2002 heeft er een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het centrumplan Papendrecht (rapport C01-651-O, Arnicon BV). In dit bodemonderzoek is tevens rekening gehouden met mogelijke posities van ondergrondse parkeergarages. Er is ook aandacht besteed aan het voorkomen van asbest in de bodem en in – eventueel onder verhardingen gebruikt – funderingsmateriaal (gebroken bouwpuin). De bodemkwaliteit langs de dijk is slechter dan in het overige deel van het plangebied. De dijk is ouder dan de overige bebouwing in het her te ontwikkelen gebied en dus langer bewoond. Tevens hebben langs de dijk op beperkte schaal kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden: daar waar mensen hebben gewoond en gewerkt is veelal de bodemkwaliteit ongunstig beïnvloed. Uit het bodemonderzoek blijkt dat langs de dijk (Westend, Oude Veer, Bosch) plaatselijk sprake is van matig verhoogde gehalten aan zware metalen (met name lood en zink) en PAK. Incidenteel is langs de dijk sprake van een sterk verhoogd loodgehalte in de grondlaag.

De algemene kwaliteit in het overige deel van het plangebied komt overeen met talloze andere "binnenstedelijke" gebieden: door jarenlange invloeden van menselijke bewoning en gebruik is met name de toplaag van de bodem (= circa de eerste halve meter, gerekend vanaf het maaiveld) bezwaard geraakt met één of meer in potentie gezondheidsbedreigende stoffen. Er zijn in dit deel in het algemeen geen tot licht verhoogde gehalten in de grond gevonden voor zware metalen, PAK, EOX en minerale olie. Incidenteel is een matig verhoogd loodgehalte gevonden en op één locatie een matig verhoogd oliegehalte. Op één locatie is een EOX-gehalte in de toplaag aangetoond, dat boven de waarde voor nader onderzoek ligt. In de puinhoudende grondlaag ter plaatse van de toekomstige parkeergarages is een sterk verhoogd PAK-gehalte aangetoond.

Ten aanzien van de kwaliteit van het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aangetoond voor verschillende stoffen (arsen, chroom, zink, tetrachlooretheen en minerale olie). In één grondwatermonster is aanvankelijk een matig verhoogd mineraal oliegehalte aangetoond, dat bij heranalyse echter niet verhoogd blijkt.

In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd, dat de hypothese 'verdacht' wordt bevestigd (door de licht, plaatselijk matig en incidenteel sterk verhoogde verontreinigingen die zijn aangetoond in de grond). Voor enkele verdachte locaties, zijnde (voormalige) bedrijfsterreinen en (voormalige) brandstoftanks, dient nog onderzoek plaats te vinden.

In het algemeen lijkt de huidige bodemkwaliteit geen belemmering te zijn voor de beoogde bestemmingen. Incidenteel dient nog (nader) onderzoek plaats te vinden. Er zijn binnen het gebied één of meer kleinschalige bodemverontreinigingen aanwezig, veelal als gevolg van een "bodembedreigende" activiteit. In alle dan wel vrijwel alle gevallen zullen de saneringskosten door de veroorzaker en/of eigenaar worden gedragen. Indien er sprake is van een (vermoede) ernstig geval van bodemverontreiniging of van bodemsanering dient dit bij Gedeputeerde Staten gemeld te worden.

8. Juridische planbeschrijving

43

8.1. Planvorm en opzet bestemmingsregeling

De inrichting van het centrumgebied en omgeving is op hoofdlijnen bekend. Een belangrijk aandachtspunt bij de vormgeving van de voorschriften is de op ontwikkeling en beheer gerichte dubbele functie van het plan. Dit vraagt om een bestemmingsplan dat enerzijds voldoende flexibel is om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, maar dat anderzijds, vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit, een aantal randvoorwaarden bevat voor de inrichting van het gebied. Daarom is gekozen voor een redelijk globale opzet van het bestemmingsplan waarbij op kaart de belangrijkste functies zijn weergegeven in de vorm van (globale) eindbestemmingen (met een rechte reekse bouwlijnen). Tevens is gekozen voor het opnemen van een Beschrijving in Hoofdlijnen die deel uitmaakt van de voorschriften. Om ten aanzien van de nieuwbouw heldere eisen te kunnen formuleren, is naast het voorliggende bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld en is er onder andere een op de horeca toegespitste Staat van Horeca-activiteiten toegevoegd.

Beschrijving in Hoofdlijnen

In de Beschrijving in Hoofdlijnen zijn de hoofddoelstellingen van het plan en de wijze waarop deze dienen te worden verwezenlijkt systematisch vastgelegd. Deze Beschrijving in Hoofdlijnen vormt het toetsingskader voor de invulling van de (globale) bestemmingen en – meer in het algemeen – de inrichting van het centrumgebied, de wijze waarop de (hoofd)ontsluiting dient te worden vormgegeven, de wijze waarop een ruimtelijke zonering van het centrumgebied zal worden aangebracht, de wijze waarop de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting wordt nagestreefd en aan de eisen die worden gesteld aan de beeldkwaliteit van de individuele gebouwen, de bijbehorende terreininrichtingen en de openbare ruimte.

8.2. Toelichting op de bestemmingen

Centrumdoeleinden

In de bestemming "Centrumdoeleinden" zijn meerdere functies opgenomen die ook in combinatie met elkaar gerealiseerd kunnen worden. Het gaat hierbij met name om de combinatie van detailhandel, dienstverlening, wonen, specifieke centrumvoorzieningen zoals een cultureel centrum en om overdekte parkeergelegenheden. Waar functies in verticale zin worden gecombineerd, zijn uitsluitend op de begane grondlaag en eventueel op de eerste verdieping slaag de detailhandel en dienstverlening toegestaan, aan de hand van op de kaart aangegeven aanwijzingen. Daarboven is de bebouwing in principe bestemd voor de functie wonen. Horecabedrijven zijn toelaatbaar voorzover zij vallen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat horeca als bedoeld in categorie 2 niet is toegestaan voorzover direct grenzend aan de woonfunctie. Binnen de bestemming Centrumdoeleinden zijn conform provinciaal beleid lokaal gebonden kantoren toegestaan met een maximumoppervlak van 750 m² per bedrijf.

Op de plankaart is aangegeven hoe hoog de goot- of bouwhoogte binnen de verschillende bestemmingsvlakken mag zijn. Parkeren binnen de bestemming Centrumdoeleinden vindt plaats in parkeerkelders onder de bebouwing dan wel in daarvoor met de subbestemming "parkeervoorzieningen" aangegeven bovengrondse parkeergarages.

Woondoeleinden

Verspreid over het plangebied zijn gronden bestemd voor "Woondoeleinden". Door middel van een cijfer aanduiding op de plankaart is het maximaal aantal woningen per bouwvlak en de bijbehorende maximale goothoogte aangegeven. Daar waar de bestemming Woondoeleinden behorende maximale goothoogte aangegeven, ligt de belangrijkste toegang van de woning naar deze tuin grenst aan de bestemming Tuinen, ligt de belangrijkste toegang van de woning naar deze tuin toegekeerd. De bestemming Woondoeleinden is gehanteerd voor bestaande woningen en kent derhalve een consoliderend karakter. In de erfbebouwingsregeling is rekening gehouden met een zekere verruiming van de bebouwingsmogelijkheden, dit mede in verband met aanstaande

wijzigingen in de Woningwet ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Overigens zijn de gronden voor de voorgevel van bestaande woningen bestemd als Tuinen. Binnen deze bestemming is behoudens een uitzondering bij zogenaamde kwadrantwoningen geen bebouwing toegestaan.

Overige bestemmingen

In het plangebied komen uiteenlopende functies voor in een relatief sterke onderlinge spreiding. Met het oog op het bestaande gebruik van de bebouwing, de aanwezige woonbebouwing en de instandhouding van het kernwinkelgebied (tegengaan van het uitzwermen van functies buiten het kernwinkelgebied), zijn op de betreffende gronden bestemmingen gehanteerd die zijn toegesneden op het huidige gebruik. Het betreft de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Detailhandelsdoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Horecadoeleinden en Kantoordoeleinden, al dan niet in combinatie met Woondoeleinden. Met name in de directe nabijheid van het kernwinkelgebied komen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Detailhandelsdoeleinden voor in de vorm van een dubbelbestemming met wonen.

De wegen in het plangebied zijn grotendeels opgenomen in de bestemming Verblijfsgebied. Het onderscheid met de bestemming Verkeersdoeleinden is ingegeven door het onderscheid tussen 30 km/h en 50 km/h-wegen. De inrichting en het gebruik van de wegen met de bestemming Verblijfsgebied is in het bijzonder bij de pleinen en het winkelcentrumgebied primair afgestemd op fietsers en voetgangers en secundair op eventueel medegebruik door andere weggebruikers.

Niet alle groenvoorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Alleen groenvoorzieningen die direct deel uitmaken van een parkachtige omgeving, een groter aaneengesloten groen- en waterstructuur of ruimte bieden voor voetgangersverbindingen naar onder meer de dijk, zijn bestemd als Groenvoorzieningen.

Uit te werken gebied voor Wonen

Het huidige bedrijf aan het Westeind is voorzien van de bestemming Uit te werken gebied voor Wonen. Daar de precieze invulling van deze locatie nog niet bekend is, geeft een uit te werken bestemming voldoende flexibiliteit. Ter waarborging van de belangen van de burger zijn wettelijk aanvullende (inspraak)procedures bij de ontwikkeling van een uitwerkingsplan voorgeschreven.

Ten behoeve van de verdere uitwerking van het gebied zijn de randvoorwaarden in de voorschriften (uitwerkingsregels) en op de plankaart opgenomen. Het maximale aantal woningen en de te hanteren maximale goothoogte zijn op deze manier vastgelegd.

Archeologische waarden

Daar waar in het gebied sprake kan zijn van archeologische waarden, is in de betreffende bestemmingen eveneens opgenomen dat, voordat kan worden gebouwd, door onderzoek aanmerkelijk moet zijn gemaakt dat ofwel geen archeologische waarden in het plangebied zijn aangetroffen, dan wel dat deze archeologische waarden niet worden geschaad.

Primair waterkering

In verband met de aanwezigheid van een waterkering aan de zuidzijde van het plangebied is op enkele bestemmingen een dubbelbestemming gelegd, waardoor de belangen van de dijkbeheerder worden veiliggesteld.

9. Economische uitvoerbaarheid

45

Verwezen wordt naar een door de gemeente in het kader van het Masterplan opgestelde en recentelijk geactualiseerde exploitatie en de bijbehorende overeenkomst.

10. Inspraak en overleg

47

10.1. Inleiding

De inspraakprocedure is gestart met de bekendmaking daarvan in het "Papendrechts Nieuwsblad" van 6 juni 2002. Het plan heeft vanaf 7 juni tot 5 juli 2002 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is de mogelijkheid geboden om schriftelijk te reageren. Daarnaast zijn er op 13 en 18 juni 2002 inspraakavonden georganiseerd.

Aangezien er veel reacties zijn binnengekomen die betrekking hebben op dezelfde aspecten of onderdelen van het voorontwerpbestemmingsplan Centrum, is ervoor gekozen om een aantal reacties eerst thematisch te behandelen. In paragraaf 10.2 is deze thematische beantwoording weergegeven. Tevens is een verslag van het overleg met bewonersgroepen in deze paragraaf opgenomen. Gezien de omvang van de inspraakreacties is de beantwoording van de individuele reacties als bijlage 10 opgenomen.

Tevens is er overleg geweest in het kader van artikel 10 Bro. Op 17 mei is het voorontwerpbestemmingsplan aan de belanghebbende instanties voorgelegd. In paragraaf 10.3 wordt ingegaan op de reacties van betrokken instanties.

Aansluitend op inspraak en overleg ingevolge artikel 6a WRO en artikel 10 Bro, is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan Centrum ingevolge het bepaalde in artikel 23 WRO en zoals aangekondigd in de Staatscourant en het Papendrechts Nieuwsblad van 17 oktober 2002, van 18 oktober tot en met 14 november 2002 voor eenieder in het gemeentehuis ter visie gelegen. De personen en instellingen die eerder hebben gereageerd tijdens de inspraakprocedure hebben de kennisgeving toegezonden gekregen. Tijdens de eerste tervisielegging kon eenieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de raad. Personen die binnen de wettelijk voorgeschreven termijn een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, zijn vervolgens middels twee hoorzittingen op 25 en 26 november 2002 in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten. In paragraaf 10.4 is een overzicht van de uitkomsten van de eerste tervisielegging opgenomen.

10.2. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO

De thematische behandeling heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- ambitieniveau centrum;
- relatie tussen het centrumgebied en de rivier;
- verkeer, parkeren expeditie en openbaar vervoer;
- welzijn, cultureel centrum en horeca;
- alternatieve plannen;
- overleg met bewonersgroepen;
- ruimtelijke ordeningstraject en parallel proces;
- geldende bestemmingsplannen;
- effecten tijdens het bouwproces.

Ambitieniveau centrum

Bij het opstellen van het Centrumplan is nadrukkelijk gesteld dat het een centrum is voor Papendrecht en dat niet ingestoken wordt op een centrum met een regionale of bovenregionale functie. Dit houdt in dat de uitbreiding van het winkelloppervlak en het aantal woningen past bij de behoefte van Papendrecht zelf en noodzakelijk is om de aanwezige voorzieningen op peil te houden. Zo hebben bij de ontwikkeling van het Masterplan voor het centrum de belangen van de aanwezige winkeliers een belangrijke rol gespeeld. Het is gericht op versterking van het centrum van Papendrecht door het koppelen van verschillende functies (winkels, bestuurlijk, markt, cultuur, horeca en dergelijke) zodat het een plek wordt waar het zowel overdag als 's avonds aantrekkelijk is om te vertoeven.

ijke normen voor een plaats van 25.000-30.000 inwoners is 10-15% voor dagelijkse goederen, 20-30% voor niet-dagelijkse goederen. In het DPO is bovendien rekening gehouden met toekomstige uitbreiding van winkelcentra elders in Papendrecht.

Relatie tussen het centrum en de rivier

Het gemeentebestuur is van mening dat de ligging en ontstaansgeschiedenis van Papendrecht aan de rivier ook in het centrum voelbaar moeten zijn. Een directe functionele verbinding (winkelstrip of iets dergelijks) met de rivier, zoals ooit voorgesteld in de ambitieuze plannen uit de zestiger jaren, is niet realiseerbaar. Wel is een aantal korte routes naar de rivier beschikbaar en realiseerbaar. Een bijzondere zichtrelatie met de jachthaven kan worden gemaakt door sloop van het pand van "Welkom-Park". Uitgaande van deze sloop ontstaat een uitzicht over de haven en een deel van de rivier vanaf het parkeerdek aan de Overtoom. Dit uitzicht wordt bij voorkeur gecombineerd met een nieuwe langzaamverkeersroute naar de nieuwe dijk achter de woningen aan de Veerdam naar de waterbus.

De wens om ook nieuwe dijkbebouwing langs het Bosch op het parkeerdek te realiseren en zo de wens om ook daar gaten in de dijkbebouwing te dichtten, kan conflicteren met dit uitgangspunt. Daarnaast moet worden bedacht dat er ook een uitrit vanaf het parkeerdek naar het Bosch is voorzien.

Een mogelijkheid is om wel aan beide hoeken van het dek op een kleinschalige wijze bebouwing te realiseren, maar centraal een open ruimte te behouden. Zowel voor de routevorming en voor het doorzicht naar de jachthaven als voor de te realiseren woonkwaliteit op het dek, is in die variant ook sloop van het pand van "Welkom" vereist.

Een tweede voorgestelde langzaamverkeersverbinding met de rivier voert vanaf de Markt over het Westeind naar de Julianastraat. Deze route vormt een uitgelezen koppeling tussen de "thuiskamer" van het centrum en het groene "balkon" aan de rivier.

Verkeer, parkeren, expeditie en openbaar vervoer

Verkeer

Voor een succesvolle ontwikkeling van het centrum is het noodzakelijk dat ook de wegenstructuur wordt aangepast. Een van de hoofdpunten is het autovrij maken van het centrale gedeelte van de Veerweg. Hierdoor wordt de markt met de daaraan liggende functies verbonden met het winkelcentrum. Er ontstaat zodoende één verblijfsgebied dat niet langer door barrières doorgelinkt die de verschillende elementen en ruimten met elkaar verbindt. Deze aanpassingen aanpassing van de wegenstructuur nodig. In het gedeelte van het plangebied dat ten westen van de Veerweg ligt, verandert weinig. De bestaande route functioneert vooral als parkeerstraat merendeel van de parkeergelegenheden gesitueerd zal worden, vinden veranderingen plaats. De doorgaande route door het centrum wordt naar het oosten verlegd en vormt daar een nieuwe volwaardige oostelijke omleidingsroute. Over de vormgeving van deze route vindt overigens nog uitgebreid overleg plaats. De onder meer door het buurtcomité BBW ingebrachte bezwaren: richten zich vooral tegen sloop van woningen voor de omleidingsroute en de mogelijke overlast.

Naast verkeersmaatregelen in het centrumgebied zelf zullen naar verwachting ook maatregelen moeten worden genomen in de directe omgeving lenende sluitverkeer uit woongebieden te weren. De invoering van 30 km-gebieden vormt hiervoor de basis. Aangezien echter niet volledige voorspelbaar is welke alternatieve (sluip)routes kunnen ontstaan, zal door middel van monitoring maatwerk in maatregelen moeten worden geboden. Belangrijke aandachtsgebieden zijn het Bosch, de Mulwijkstraat, de Boomgaardstraat, de Schootstraat en de Constantijn Huygenslaan.

Parkeren

Voor het parkeren in het centrum is beleid in ontwikkeling dat uitgaat van betaald parkeren. Onder andere omdat naast straatparkeren in het centrum ook voorzien wordt in parkeergarages. Dit zijn dure elementen in het plan die uitsluitend verantwoord zijn als er opbrengsten door betaald parkeren tegenover staan. Gezien het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen (circa 1.200

voor het nieuwe centrumgebied) vormen de parkeergarages (met circa 700 plaatsen) een belangrijk onderdeel van de centrumplannen. Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om de garages onder De Meent en onder/achter het Oude Veer samen te voegen en in één bouwstroom te realiseren.

Naast betaald parkeren zal bijzondere aandacht worden besteed aan parkeren voor bewoners van het centrum en de directe omgeving. Via bijvoorbeeld vergunningparkeren zal verplaatsing van de parkeerdruk naar omliggende gebieden moeten worden tegengegaan en kan tevens voldoende parkeergelegenheid voor bewoners worden veiliggesteld.

Expeditie

Voor de expeditie worden expeditiehoven gerealiseerd aan de noord- en zuidwestzijde van het winkelblok. Daarnaast zal expeditie plaatsvinden aan de oostzijde nabij de parkeergarage aan de Overtoom. Het expeditieverkeer wordt hier zoveel mogelijk gescheiden van het overige verkeer. Tevens zullen er venstertijden gehanteerd worden. Het laden en lossen concentreert zich hierdoor op bepaalde momenten van de dag, waardoor de overlast beperkt wordt. Dit vergt een goed af te spreken structuur, waarbij winkeliers ook oog hebben voor elkaars belangen en specifieke wensen.

Overigens zal door een uitgekende expeditiestructuur binnen het vernieuwde centrale winkelblok de expeditie veel vlotter kunnen verlopen en zal ook veel minder gebruikgemaakt hoeven te worden van passages en voetgangersgebieden.

Openbaar Vervoer

Het autovrij maken van de Veerweg zal ertoe leiden dat de bus een alternatieve route gaat rijden. Afstanden tussen voorzieningen en haltes worden hierdoor echter niet negatief beïnvloed. Over de exacte situering van een en ander vindt overleg plaats met Connexxion/Arriva. Overigens worden openbaarvervoerroutes en halteplaatsen niet vastgelegd in een bestemmingsplan.

Welzijn, cultureel centrum en horeca

Theater De Willem kan niet voortbestaan op de huidige locatie in verband met diverse noodzakelijke (arbo)technische aanpassingen. Het theater voorziet in een grote lokale behoefte en met het oog hierop is het behouden van een Papendrechtse culturele voorziening zeer gewenst. In het cultureel centrum kunnen naast theater ook diverse andere culturele en maatschappelijke functies worden ondergebracht. Momenteel is er een ambtelijk concept in ontwikkeling waarin het programma van eisen ten aanzien van het cultureel centrum wordt ontwikkeld. Dit wordt financieel begeleid vanuit de financiële werkgroep van het centrum. Bij andere gemeenten worden (financiële) gegevens opgevraagd om een en ander voldoende financieel te onderbouwen. Als dit programma van eisen gereed is, zal er een massastudie plaatsvinden die helderheid moet verschaffen hoe het cultureel centrum kan worden ingepast aan de Markt.

Horeca

Om van het centrumgebied een prettig verblijfsgebied te maken, zijn naast het behouden van een aantrekkelijk winkelbestand ook diverse horecagelegenheden gewenst. Deze gelegenheden dienen aan te sluiten op de culturele en maatschappelijke functies van het centrumgebied. Momenteel is er een herziening van de bestaande horecanota in ontwikkeling voor het gemeentebrede horecabeleid. Dit vindt in overleg met projectbureau centrum plaats, zodat de ideeën en wensen ten aanzien van de horeca in het centrum, goed in de nota worden opgenomen. Er wordt op dit moment gewerkt aan een ambtelijk concept. Hieruit zal een programma van eisen worden opgesteld voor de horeca in het centrum. Door diverse insprekers is bezorgdheid omtrent de (verwachte) met horeca gepaard gaande overlast geuit. Om de vestiging van ongewenste vormen van horeca te voorkomen, is een specifieke regeling (Staat van Horeca-activiteiten) in het voorontwerpbestemmingsplan Centrum opgenomen. Op basis hiervan vindt inpassing van de horeca in het centrum plaats.

Alternatief plan winkelcentrum

In het kader van de Centrumvisie en de daaropvolgende uitwerking van de centrumplannen is in meerdere malen gepoogd om bruikbare alternatieven voor de zeer complexe opgave te ontwikkelen. Daarbij zijn ook suggesties van derden meegenomen en (globaal) beoordeeld op diverse kelen. Daarbij zijn ook suggesties van derden meegenomen en (globaal) beoordeeld op diverse haalbaarheidsaspecten. Locaties op relatief grote afstand van het huidige winkelcentrum (bijvoorbeeld ter plaatse van het huidige hotel) zijn vooral afgevalen vanwege het feit dat er in die

situaties geen oplossing werd gevonden voor huidige functies die goed gevestigd zijn in het huidige centrum. Er zou in die situaties sprake zijn van een tweedeling, waarbij geen van beide centra tot een volwaardig hoofdcentrum zou kunnen uitgroeien.

In de directe omgeving van het centrum is de mogelijk beschikbare ruimte te beperkt om een volledig centrum naast de bestaande voorziening te bouwen. Zijn idee is tijdelijke huisvesting te voorde heer Kannegieter aangedragen alternatieve plan. Het winkelcentrum is in dit plan gesitueerd op komen en zo dubbele verhuiskosten te vermijden. De heer Kannegieter heeft dit plan op verzoek van het parkterrein van Bas van der Heijden. De heer Kannegieter heeft dit plan op verzoek van de wethouder toegelicht. In een vervolggesprek van de procesmanager en de projectcoördinator met de heer Kannegieter zijn zij gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat dit plan niet haalbaar is vanwege de volgende punten:

- er is te weinig parkeerplaatsen; de locatie heeft te weinig vierkante meter voor winkelopervlak;
- handhaven van Bas van der Heijden op de oude locatie is niet mogelijk;
- de locatie ligt te ver uit het hart van het centrum, met als gevolg omzetting van de winkel aan de Veenweg;
- de bewoners van de Boomgaardstraat en het Bosch krijgen een hoog gebouw direct in hun achtertuin.

Op basis van deze bezwaren is besloten dat het alternatieve plan geen reële optie is.

Overleg met bewonersgroepen

Vanuit de bewoners zijn verschillende groepen gevormd die direct met de gemeente en andere betrokken partijen overleg hebben over de plannen.

Met de volgende groepen is sinds het najaar van 2001 meermalen constructief overleg geweest. Het gaat om:

- het Buurtcomité Badhuisstraat, Boomgaardstraat en Weteringsingel;
- de Bewonersgroep C. Huygenslaan/Veerweg;
- de Bewonersgroep Markt.

Buurtcomité Badhuisstraat, Boomgaardstraat en Weteringsingel

Op 16 augustus 2001 heeft ruim 70% van de bewoners van de Badhuisstraat, Boomgaardstraat en Weteringsingel zich georganiseerd in het Buurtcomité BBW. De bezwaren van de bewoners richten zich op de voorgenomen sloop van enkele woonblokken (circa 20 woningen) voor de aanleg van de oostelijke omleidingsroute en op de sloop en herinrichting van het woongebied Boomgaardstraat en omgeving.

Op 4 oktober 2001 vond de eerste bijeenkomst van Buurtcomité, Huurdersvereniging Papendrecht en het gemeentelijk Projectbureau Centrumontwikkeling plaats onder voorzitterschap van de coördinerend wethouder. Tot september 2002 zijn zeven bijeenkomsten gehouden, waarvan verslagen zijn gemaakt. In de bijeenkomsten zijn de plannen toegelicht, heeft het Buurtcomité alternatieven aangedragen, welke door de gemeente en gespecialiseerde bureaus zijn bestudeerd en onderzocht op haalbaarheid. Daarna heeft de gemeente de zogenaamde Stroomvariant gepresenteerd, waarbij het aantal te slopen woningen beperkt wordt tot 12. Deze variant wordt in de maanden augustus/september 2002 door een speciale gemeentelijke werkgroep technisch nader uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst. Daarbij wordt de wens van het Buurtcomité om maximaal 12 woningen te slopen meegenomen. Op verzoek van het Buurtcomité is het overleg met de gemeente alleen gericht op de voorgenomen sloop voor de oostelijke omleidingsroute. Het Buurtcomité voert separaat overleg met de verhuurder over de voorgenomen sloop van de woningen in het woongebied Boomgaardstraat en omgeving.

Bewonersgroep C. Huygenslaan/Veerweg

In november 2001 heeft een bewonersgroep zich gepresenteerd om de belangen van de bewoners van de C. Huygenslaan en Veerweg te behartigen. De bezwaren van de bewoners richten zich op de bebouwing van het voormalig busstation, waardoor groen wordt ingeleverd en het uitzicht wordt belemmerd. Tevens bestaat angst voor toename van lawaai door in- en uitrijden verkeer, overlast van jongeren en de bouwactiviteiten.

Op 30 november 2001 vond het eerste overleg tussen gemeente en bewonersgroep plaats en werd afgesproken dat de gemeente drie varianten zou ontwikkelen waarmee aan de bezwaren van uitzichtbelemmering en vermindering van groen tegemoet wordt gekomen.

Na presentatie aan de werkgroep zijn de varianten (zowel in boekvorm als maquette) aan de bewoners voorgelegd, waarna een meningspeiling onder alle betrokken bewoners heeft plaatsgevonden. De uitkomsten van deze peiling (response 60%) zijn besproken met de bewonersgroep en hebben geresulteerd in een aangepaste variant, welke in een tekening nader is uitgewerkt. Er is overeenstemming bereikt tussen de bewonersgroep en de gemeente over het bouwvolume en de nadere inrichting van het binnengebied. Een en ander wordt nu nader bekeken op financieel/economische en technische haalbaarheid.

De betrokken bewoners zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitkomsten van de meningspeiling. Na de haalbaarheidsstudie zal opnieuw met de bewonersgroep en de betrokken bewoners gecommuniceerd worden over de nadere uitwerking.

Tot 1 september 2002 is de gemeente vijfmaal in overleg geweest met de bewonersgroep en zijn twee bewonersavonden gehouden. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt.

Bewonersgroep Markt

Op 21 februari 2002 heeft een groot deel van de bewoners van de Markt bezwaar aangetekend tegen de plannen om een cultureel centrum te vestigen in de directe nabijheid van hun flatgebouw. Op verzoek van de gemeente is een bewonersgroep geformeerd, waarmee eenmaal overleg is geweest en waarbij een toelichting op de bezwaren is gegeven. De gemeente heeft deze meegenomen in de verdere planvorming rond het programma van eisen voor het cultureel centrum. Een en ander is vastgelegd in een verslag.

Andere groepen

Daarnaast is er overleg gevoerd met:

- bewoners Bosch over de omleidingsroute;
- bewoners Schooldwarsstraat/Westeind over bebouwing van de Schooldwarsstraat;
- ondernemers van de Brederodelaan over de consequenties van de sloop en nieuwbouw en aansluiting van hun winkels op het nieuwe winkelcentrum.

Op 18 februari 2002 is een klankbordgroep opgericht waarin vertegenwoordigers van diverse maatschappelijke organisaties zitting hebben. Met deze groep worden periodiek alle ontwikkelingen besproken.

Ruimtelijk ordeningstraject en parallel proces

Van 7 juni tot 5 juli heeft de inspraakprocedure plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld voor het centrum. De reacties en andere tussentijdse wijzigingen zijn in de periode juli en augustus 2002 verwerkt.

Planningstermijn:

- tot 5 juli inspraak mogelijkheid;
- juli en augustus verwerking van de reacties bewoners en de artikel 10-procedure;
- september 2002 besluitvorming burgemeester en wethouders;
- september 2002 behandeling door de themacommissie centrum;
- 18 oktober tot 15 november 1^o tervisielegging;
- maart 2003 vaststelling door de gemeenteraad;
- maart/april 2^o tervisielegging;
- september/oktober 2003 besluit Gedeputeerde Staten.

Naast het vaststellingstraject van het bestemmingsplan loopt tevens het proces van een aantal zaken die aan de ontwikkeling van het centrum gerelateerd zijn, maar niet in het bestemmingsplan geregeld worden (onder andere tijdelijke en herhuisvesting, parkeerbeleid enz.). Tevens vindt momenteel nog overleg plaats over de concrete invulling van delen van het plangebied. Evenwel is ervoor gekozen om met de bestemmingsplanprocedure te starten en parallel daaraan deze zaken te regelen. Indien gewacht wordt totdat over alle zaken duidelijkheid en overeenstemming is, dan wordt onnodige vertraging opgelopen in de bestemmingsplanprocedure, die juist voorziet in tussentijds overleg en aanpassingen.

- maart/april 2^e tervisielegging;
- september/oktober 2003 besluit Gedeputeerde Staten.

Naast het vaststellingstraject van het bestemmingsplan loopt tevens het proces van een aantal zaken die aan de ontwikkeling van het centrum gerelateerd zijn, maar niet in het bestemmingsplan geregeld worden (onder andere tijdelijke en herhuisvesting, parkeerbeleid enz.). Tevens vindt momenteel nog overleg plaats over de concrete invulling van delen van het plangebied. Evenwel is ervoor gekozen om met de bestemmingsplanprocedure te starten en parallel daarvan deze zaken te regelen. Indien gewacht wordt totdat over alle zaken duidelijkheid en overeenstemming is, dan wordt onnodige vertraging opgelopen in de bestemmingsplanprocedure, die juist voorziet in tussentijds overleg en aanpassingen.

Geldende bestemmingsplannen

In diverse inspraakreacties wordt verwezen naar de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan City biedt. Daarbij wordt vooral aandacht gevraagd voor de daar toegestane bouw-mogelijkheden in verhouding tot de nu geïmplementeerde plannen en bestaande situaties. Vooropgesteld moet worden dat het geldende plan uitgang van een veel ingrijpendere aanpak van het centrumgebied, waarbij grote delen van de bestaande dijkbebouwing zouden verdwijnen en het centrumgebied zich zou kunnen ontwikkelen tot aan de rivier. Er was sprake van een bepaalde grootschaligheid die uiteindelijk om verschillende redenen niet is gerealiseerd. De belangrijke verschillen met het huidige plan zijn dat de centrumontwikkeling geheel binnen de dijks plaatsvindt en de wijze waarop omgegaan wordt met de cultuurhistorische waarde van het dijkland. Opvallend is dat in het geldende plan al een verbinding vanaf het Westeind naar de Julianastraat was bedacht en tevens een herontwikkeling van de woonbebouwing van de Boomgaardstraat was voorzien naar meergezinswoningen en centrumvoorzieningen. Ook kregen bestaande woningen en bedrijven aan de noordzijde van het Westeind nieuwe bestemmingen, zoals Winkelcentrum en Bijzondere doeleinden.

Wel moet worden bedacht dat voor veel gebieden sprake was van een uit te werken bestemming, waarvan de uiteindelijke stedenbouwkundige structuur en bebouwingshoogte pas bij uitwerking definitief zouden moeten worden vastgelegd. Er was alleen sprake van bepaalde maxima in omvang en hoogtes.

Een goed voorbeeld hiervan is de aangegeven hoogte van de gronden bestemd voor het Winkelcentrum, waarvan het uit te werken bestemmingsvlak ook volledig over de bebouwing van het Oude Veer was gesitueerd. Hier werd in algemene zin een bouwhoogte van 18.00 m als maximum toelaatbaar geacht. Bij de uiteindelijke vormgeving van de plannen werd echter, rekening houdend met de maatvoering van de te behouden dijkstructuur, bij nieuwbouw een veel lagere bouwhoogte gerealiseerd.

Een ander voorbeeld is de aangegeven hoogte van gemengde bebouwing langs de zuidrand van het Westeind. Hier werden hogere bouwmogelijkheden (goothoogte 10.00 m ten opzichte van NAP) geboden dan destijds aanwezig. Daarbij werd echter wel uitgegaan van sloop van de noordelijke bebouwingswand, waardoor een veel ruimer profiel zou ontstaan.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is vooral ter plaatse van de dijk nadrukkelijk uitgegaan van de bestaande te beschermen situatie. Plannen voor volledige reconstructie van de dijk zijn door verlegging van de waterkering naar de rivieroever niet meer aan de orde.

Effecten tijdens het bouwproces

Een aantal sprekers is beducht voor negatieve effecten en mogelijke schade aan te handhaven bebouwing gedurende de sloop en nieuwbouw. Regelingen hiervoor horen niet thuis in het bestemmingsplan, maar zijn wel voorzien in het bouwvergunningstraject.

Een goed voorbeeld is de (verplichte) verzekering van bouwschade aan eigendommen van derden die door bouwbedrijven worden afgesloten. Daarnaast heeft de gemeentelijk afdeling Bouw en Milieu diverse bevoegdheden om randvoorwaarden te stellen aan de bouwers in verband met veiligheid en bescherming van omwonenden en passanten. Daartoe behoren ook goede afspraken over af- en toevoer van (bouw)producten, situering van keten, hekken en kranen enz.

Overigens zal in veel gevallen de bouwonderneming zelf actie ondernemen en betrokkenen benaderen om mogelijke schadeclaims te voorkomen.

10.3. Overleg ingevolge artikel 10 Bro

Hieronder volgt de weergave van de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

1. Provinciaal Planologische Commissie van Zuid-Holland;
2. Milieudienst Zuid-Holland Zuid;
3. Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden;
4. Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden;
5. Connexxion openbaar vervoer;
6. Tennet B.V.;
7. B.V. Transportnet Zuid-Holland;
8. N.V. Nederlandse Gasunie, afdeling Tracébeheer en Grondzaken Operations west;
9. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
10. Ministerie van Economische Zaken;
11. Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland;
12. Kamer van Koophandel.

De brieven zijn in bijlage 11 van de toelichting toegevoegd. De overlegreacties van de instanties worden hieronder beantwoord.

1. Provinciaal Planologische Commissie (brief d.d. 26 juli 2002)

In het plangebied zijn MIP- en MSP-objecten aanwezig. In de voorschriften en op de plankaart ontbreken hiervoor beschermende bepalingen.

Het plan zal waar nodig aangevuld worden met een overzicht van de MIP- en MSP-objecten. De voorschriften en de plankaart zullen hier waar nodig op worden aangepast. De betreffende panden worden op de plankaart aangegeven en in de voorschriften van het plan wordt voor de bestaande bebouwing langs en op de dijkzone naast een goothoogte ook een maximale bouwhoogte voorgescreven. Zodoende wordt naar de mening van de gemeente afdoende tegemoetgekomen aan deze opmerking.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de luchtkwaliteit berekend met het conceptprogramma CARII. Inmiddels is de definitieve versie van dit programma beschikbaar (CARII-versie 1.0). In de definitieve versie van het bestemmingsplan dienen de berekeningen te worden geactualiseerd met CARII-versie 1.0.

Er zal in de definitieve versie van het bestemmingsplan met CARII-versie 1.0 gerekend worden.

In paragraaf 7.10 "Externe veiligheid" wordt aandacht besteed aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Beneden-Merwede. De bijdrage van de nieuwe gevoelige bestemmingen aan het groepsrisico wordt niet inzichtelijk gemaakt. Er kan niet worden beoordeeld of de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden.

Hieraan zal in het bestemmingsplan aandacht aan worden besteed. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt ter plaatse van de gemeente Papendrecht overschreden (AVIV, aandachtspunten hoofdvaarwegen, 1993)¹⁾. Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan wordt het groepsrisico meegenomen tot een afstand van 200 meter; buiten deze afstand worden vanuit het groepsrisico geen beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen opgelegd (het groepsrisico wordt echter wel voor een groter gebied met effecten berekend). De kleinste afstand tussen de grens van het plangebied en de oever van de Beneden Merwede bedraagt zo'n 106 meter. Nieuwe ontwikkelingen vinden echter nauwelijks plaats binnen 200 meter vanaf de oevers van de Beneden Merwede. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico voor externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor de in het plangebied mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen.

¹⁾ Dit betekent dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om aan de norm te voldoen, gemotiveerde afwijkingen zijn echter ook mogelijk.

Zoals in de toelichting in paragraaf 5.6 "Verkeerslawaaï" is aangegeven, dient er een hogere grenswaarde te worden vastgesteld voor de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Het Verzoek hogere waarde is reeds in concept opgesteld en zal tijdig voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend. Uit dit verzoek blijkt dat de ontwikkelingslocaties binnen de uiterste grenswaarden blijven en dat er ontheffingsgronden zijn om een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) toe te staan.

Zoals in de toelichting in paragraaf 7.6 "Industriewaaï" is aangegeven, dient er een hogere grenswaarde te worden vastgesteld voor de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad. Uit de voorschriften blijkt dat in artikel 13 "Bedrijfsdoeleinden" (B) op de gronden aangegeven voor bedrijfsdoeleinden geen activiteiten worden uitgesloten als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningenbeleid van Wet milieubeheer. Deze bepaling dient alsnog te worden opgenomen in dit artikel.

Het Verzoek hogere waarde is reeds in concept opgesteld en zal tijdig voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend. Uit dit verzoek blijkt dat de ontwikkelingslocaties binnen de uiterste grenswaarden blijven en dat er ontheffingsgronden zijn om een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) toe te staan.

In het plangebied zijn bedrijven uit maximaal categorie 2 toegestaan. Dit zijn bedrijven waarvoor geen zone industriewaaï hoeft te worden vastgesteld. Om dit te verduidelijken, zal de verkorte Staat van Bedrijfsactiviteiten worden vervangen door de volledige Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt bij de verschillende activiteiten tevens vermeld of er sprake is van zogenaamde "grote lawaaimakers" (bedrijven als bedoeld in artikel 41 Wgh en artikel 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningenbeleid Wet milieubeheer). Daarnaast zal in de voorschriften een zinsnede worden opgenomen dat dergelijke bedrijven zijn uitgesloten.

Het grondstromenplan van de gemeente Papendrecht is gebaseerd op oud beleid. Er dient een duidelijke vertaling te komen naar het huidige beleid. Ook wordt er gesproken over "geen wettelijke saneringsnoodzaak". Wij wijzen u erop dat degene die voornemens is om de bodem te saneren dan wel de hoeveelheid verontreinigde grond te verminderen of verplaatsen van dat voornemen melding moet maken bij Gedeputeerde Staten. Wanneer er sprake is van een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging, dit aan Gedeputeerde Staten gemeld dient te worden. Dit dient in de toelichting opgenomen te worden.

Recent heeft er een bodemonderzoek voor het plangebied plaatsgevonden. Het grondstromenplan, dat enigszins verouderd is, heeft hierbij dienst gedaan als signaleringsinstrument. Uit het plan bleek dat er sprake was van een aandachtsgebied waar mogelijk bodemverontreinigingen aanwezig waren. Het bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodemkwaliteit beter was dan in eerste instantie verwacht was. Hierbij lijkt er geen sprake te zijn van een saneringsnoodzaak. In de toelichting zal worden opgenomen dat indien er sprake is van een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging of van bodemsanering, dit aan Gedeputeerde Staten gemeld dient te worden.

Wij verzoeken u rekening te houden met de overlegreactie d.d. 15 juli 2002 van het Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden.

Zie overlegreactie nummer 4.

Bij het vastgestelde plan moet duidelijkheid bestaan over de realisatie van het cultureel centrum en dient tevens de financiële dekking daarvan aangegeven te worden.

Alvorens tot vaststelling van het definitieve bestemmingsplan over te gaan, zal hier inzicht in worden verschaft.

2. Milieudienst Zuid-Holland-Zuid (brief d.d. 22 juli 2002)

Met betrekking tot de bedrijfsinventarisatie wordt een naamswijziging voor de timmerfabriek aan Kraaihoek 40 doorgegeven. Het bedrijf heet tegenwoordig Timmerbedrijf Van Dal.

De naamswijziging zal in de definitieve bedrijfsinventarisatie worden opgenomen.

Tevens zijn de volgende geregistreerde bedrijven niet in de inventarisatie opgenomen:

- Aannemersbedrijf G. Verschoor, Westeind 84;
- Zelftankstation Veerweg 152;
- Autobedrijf Van Toorn, Coornhertstraat 3.

Het aannemersbedrijf Verschoor is recent verkocht en op een andere locatie gehuist. Gezien het karakter van de omliggende bebouwing is positieve herbestemming van een relatief grootchalige bedrijfsfunctie op deze locatie ongewenst. In het voorontwerp heeft het gebied derhalve de passende bestemming Uitwerkingsgebied voor Wonen meegedragen.

Het (Shell)zelftankstation aan de Veerweg 152 valt buiten het plangebied.

Autobedrijf Van Toorn is niet meer op de locatie Coornhertstraat 3 gevestigd.

Verzocht wordt om de derde alinea van paragraaf 7.12 aan te passen. Op basis van het door Amicon uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat het gehele plangebied als verdacht van bodemverontreiniging beschouwd moet worden. Het bodemonderzoek heeft zich gericht op het vaststellen van de algemene bodemkwaliteit en de mogelijke aanwezigheid van zware metalen en PAK. Op die delen waar matige tot zware verontreiniging is aangetroffen, is in principe nader onderzoek noodzakelijk. Daarnaast moeten de verdachte locaties, zijnde (voormalige) bedrijfstorreinen en (voormalige) brandstoftanks, nog worden onderzocht. Mogelijk bestaat er plaatsse de noodzaak om te saneren, waardoor er sprake kan zijn van (tijdelijke) gebruiksbepalingen. Er wordt gesuggereerd dat het toevoegen van het bodemonderzoek als bijlage bij de tekst verduidelijking kan bieden.

Het gedeelte in het bestemmingsplan over bodemverontreiniging is wat betreft het vooronderzoek door Amicon voor het merendeel uit de conclusie van de milieudienst overgenomen. Derhalve wekt het bevreemding op dat de milieudienst opmerkt zich niet geheel in het betreffende tekstdeel te kunnen vinden. De tekst zal nog nader bekeken worden en waar nodig zullen aanpassingen worden gedaan, om de resultaten van het vooronderzoek (en de daarin aangegeven mate van bodemverontreiniging) tot zijn recht te laten komen.

3. Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden (brief d.d. 23 juli 2002)

Verzocht wordt de bij tekst onder het kopje "Duurzaam stedelijk waterbeheer" (bij de genoemde 21 ha tekort aan open water) toe te voegen dat het om een tekort van 10% gaat.

De waterparagraaf zal hierop worden aangepast.

Aangegeven wordt dat de genoemde richtlijn van 7,5% niet volledig juist is. In dit peilgebied wordt de richtlijn van 10% open water gehanteerd.

De waterparagraaf zal hierop worden aangepast.

Door het Hoogheemraadschap wordt er verder op gewezen dat het afrondende stadium van planvorming niet wegneemt dat het tekort aan open water dient te worden opgelost. In eerste instantie dienen naar mogelijkheden binnen het plangebied gekeken te worden. Indien dit niet mogelijk is, kan in uitzonderingsituaties, naar mogelijkheden binnen hetzelfde peilgebied gekeken worden. Verzocht wordt dit in het ontwerp op te nemen.

De gemeente zal samen met het waterschap tot afspraken moeten komen over het tekort aan waterberging in het peilgebied en op welke wijze dit opgelost kan worden. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om bepaalde zaken te regelen buiten het plangebied. De realistische mogelijkheden binnen het plangebied, gezien de ruimtelijke ontwikkelingen en het intensieve ruimtegebruik in het plangebied door de centrumfunctie, zijn in het vooroverleg nagegaan en, na ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging, opgenomen in het bestemmingsplan.

Volgens het Hoogheemraadschap bestaat er ook een mogelijkheid langs de Veerweg voor meer open water, naast de optie langs de P.C. Hooftlaan.

De mogelijkheid van water langs de gebouwen van de Veerweg is inderdaad besproken in het vooroverleg. Na afweging met andere ruimtelijke aspecten (ruimte noodzakelijk voor parkeren) wordt de voorkeur gegeven aan de mogelijkheid van water aan de P.C. Hooftlaan.

Het Hoogheemraadschap wil graag een nader overleg over maximalisatie binnen het bestemmingsplan, onder andere de mogelijkheid bekijken langs het Vinkenpad.

De mogelijkheid om water langs het Vinkenpad te realiseren, houdt verband met de reconstructie van het woongebied rond de Boomegaardstraat. Deze reconstructie is na overleg met de bewoners niet verder opgenomen in het voortliggende plan.

Het Hoogheemraadschap constateert dat er geen extra open water op de plankaart is bestemd.

De waterverbinding langs de P.C. Hooftlaan zal in het vast te stellen bestemmingsplan een bestemming water krijgen in plaats van een indicatieve aanduiding.

Het Hoogheemraadschap verzoekt in artikel 22 (Water) op te nemen dat de op de kaart aangegeven gronden primair bestemd zijn voor wateraanvoer, afvoer alsmede waterberging en secundair ter plaatse van een langzaamverkeersverbinding, voor een verbinding voor langzaam verkeer. Tevens wordt verzocht een adviesprocedure toe te voegen ten aanzien van bouwactiviteiten van secundaire bestemmingen en om in artikel 22 en 23 (respectievelijk Water en Primaire Waterkering) en (in de bouwtekeningen) te verwijzen naar de Keur Waterbeheer en de Legger Waterbeheer. Het Hoogheemraadschap verzoekt eveneens een nieuw artikel toe te voegen ten aanzien van afstand tot waterlopen.

De aanduiding "langzaamverkeersverbinding" is in de bestemming Water komen te vervallen.

De Keur en de Legger Waterbeheer zijn rechtstreeks van toepassing. Er is geen sprake van een juridische relatie met de voorschriften van een bestemmingsplan; het zijn separaat van elkaar functionerende rechtstelsels die verschillende belangen beschermen. Het belang gemoed met de afstand tot waterlopen wordt afdoende beschermd door de Keur en de Legger. Opname van verzocht artikel in de voorschriften van het bestemmingsplan is dan ook overbodig.

Gezien het bovenstaande zal aan de verzoeken van het Hoogheemraadschap met betrekking tot de voorschriften niet worden voldaan. Wel zal in de toelichting van het plan worden vermeld dat voor bouwen in de bij waterlopen behorende beschermingszones, zoals genoemd in de Keur en de Legger Waterbeheer, vergunning bij het Hoogheemraadschap dient te worden aangevraagd.

4. Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden (brief d.d. 17 mei 2002)

Opgemerkt wordt dat het Zuiveringschap niet bij het vooroverleg is betrokken.

Het Zuiveringschap wordt normaliter altijd uitgenodigd voor dergelijk vooroverleg (waterloots). De waterproblematiek in dit ontwerpbestemmingsplan was van dergelijke kwantiteits aard (betreft aan waterberging), dat onverhoopt alleen contact is gezocht met het Hoogheemraadschap. Vanzelfsprekend zal het Zuiveringschap voor nader overleg inzake de centrumontwikkelingen worden uitgenodigd.

Volgens het Zuiveringschap is in de waterparagraaf onvoldoende aandacht besteed aan de waterkwaliteit, gezien het effect van een goede waterkwaliteit op de ruimtelijke beleevingswaarde.

De genoemde aspecten in relatie tot waterkwaliteit (verbeterd gescheiden stelsel, minimale waterdiepte, natuurvriendelijke oevers, doorspoelbaarheid en de bereikbaarheid bij calamiteiten) zullen in de waterparagraaf worden meegenomen.

Het Zuiveringschap constateert dat er geen extra open water op de plankaart is bestemd.

Zie beantwoording reactie 3.

Voor de nog uit te werken gebieden voor wonen en centrumdoeleinden wordt gevraagd om, in overleg met de waterbeheerders, een percentage open water op te nemen.

De bestemming Uit te werken centrumdoeleinden is uit het bestemmingsplan geschrapt. Tevens zijn de nog uit te werken gebieden voor wonen, met uitzondering van de voormalige locatie van Anneembdrijf Verschoor, komen te vervallen. De overgebleven uit te werken locatie waar Annemersdrijf Verschoor gevestigd was, is echter te kleinschalig en geïsoleerd om een 10%-regeling op te nemen.

5. Connexxion openbaar vervoer (brief d.d. 28 mei 2002)

Er wordt gesteld dat indien de route niet meer door het centrum loopt, de bereikbaarheid van het centrum met het openbaar vervoer ten opzichte van de bereikbaarheid met de auto verslechtert. Derhalve wordt verzocht om de huidige busroute te handhaven.

Als blijkt dat de busroute toch verlegd dient te worden, verzoekt men om de verbinding tussen de Wateringsingel en de Pontonniersweg zo direct mogelijk vorm te geven en derhalve van de Brederodelaan gebruik te kunnen maken. Daarvoor zou de Brederodelaan in de oostelijke omleidingsroute opgenomen moeten worden en de bestemming van Verblijfsgebied naar Verkeer veranderen. Indien het centrum alleen via de randen wordt ontsloten is de vraag of niet, net als de lijnen 152/157/257, net zo goed via de (noordelijke) Veerweg, Vrijheer Van Eselaan gereden kan worden. Er wordt van uitgegaan dat beide routes gewenst zijn.

Er is voor gekozen om het centrale gedeelte van de Veerweg compleet autovrij te maken. Hierdoor wordt de markt met de daaraan liggende functies verbonden met het winkelcentrum. Er ontstaat zodoende één verblijfsgebied dat niet langer door barrières doorsneden is. Gemotoriseerd verkeer door het gebied wordt daarom ongewenst geacht.

Routes en haltes van het openbaar vervoer worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Het is echter juist dat de bereikbaarheid van het centrum met het openbaar vervoer ten minste op peil dient te blijven. Hierover zal met Connexxion/Arriva nader overlegd worden.

De Brederodelaan maakt in het voorontwerpbestemmingsplan deel uit van het voetgangersgebied. Voor de oostelijke omleidingsroute is in het voorontwerpbestemmingsplan een nieuw tracé opgenomen even ten oosten van de Brederodelaan in het gebied rond de Boomegaardstraat.

6. Tennet B.V. (brief d.d. 3 juni 2002)

Er wordt meegedeeld dat er geen aanleiding tot opmerkingen bestaat met betrekking tot het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan.

7. B.V. Transportnet Zuid-Holland (brief d.d. 5 juni 2002)

Er wordt meegedeeld dat er geen aanleiding tot opmerkingen bestaat met betrekking tot het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan.

8. N.V. Nederlandse Gasunie (brief d.d. 24 mei 2002)

Er wordt meegedeeld dat er geen aanleiding tot opmerkingen bestaat met betrekking tot het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan.

9. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (brief d.d. 28 juni 2002)

Er wordt meegedeeld dat er geen aanleiding tot opmerkingen bestaat met betrekking tot het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan.

10. Ministerie van Economische zaken (brief d.d. 25 juli 2002)

In het plan wordt op een aantal locaties de bouw van bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Bedacht moet worden dat voor milieuvergunningen geen onderscheid gemaakt wordt tussen bedrijfswoningen en gewone woningen. Er wordt verzocht om geen bedrijfswoningen toe te staan of, indien voor de bedrijfsvoering absoluut noodzakelijk, vrijstelling slechts onder strikte criteria en randvoorwaarden mogelijk te maken.

Tevens wordt verzocht om aandacht te geven in de commissarissen van het glas voor de milieugebruikers van de beschikking op het beschikbare Shetters. Gezien het belang van het beschikbare tijd, zou het niet wettig zijn.

[illegible]

71. Regierungsrat, direktor Zahn-Medien (seit 24 Juni 2002)
 In mein Interview ist er sehr zerknüpft, er beschäftigt sich mit der Beschäftigung der
 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

62. Kanton von Kantonen und Stadt d. d. 18. September 1893

in het jaar 1951 het verbruiksplan van de Voerweg indringend gewaakt. De Voerweg is echter voortdurend in het opkomen van bezettingsvervalsingen. Het bedrag van de Voerweg heeft in 1951 een bedrag van 100 miljoen gulden bereikt. Het bedrag van de Voerweg is in 1951 100 miljoen gulden.

Das zweite Hauptziel der Untersuchung ist die Klärung der Frage, ob die in der Literatur beschriebenen Zusammenhänge zwischen der Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien und der Produktivität in der deutschen Wirtschaft empirisch bestätigt werden können. Die Untersuchung ist in drei Teile gegliedert: 1. Eine Literaturrecherche, die die theoretischen Grundlagen und die empirische Evidenz der Zusammenhänge zwischen der Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien und der Produktivität darstellt. 2. Eine empirische Untersuchung, die die Zusammenhänge zwischen der Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien und der Produktivität in der deutschen Wirtschaft empirisch überprüft. 3. Eine Diskussion der Ergebnisse und die Ableitung von Schlussfolgerungen für die Praxis.

On the other hand, some respondents noted that the program was not a "one-size-fits-all" program. They noted that the program was not a "one-size-fits-all" program and that the program was not a "one-size-fits-all" program. They noted that the program was not a "one-size-fits-all" program and that the program was not a "one-size-fits-all" program.

1. The following information was obtained from the records of the Department of Health and Human Services, Office of the Assistant Secretary for Health, regarding the activities of the National Health and Medical Research Council (NH&MRC) in the area of research on the health effects of asbestos:

Admitted the handwriting was not the handwriting seen in the 1/18/78 visit that WOODWARD says he had shown previously
handwritten to such persons upon interviewing who had worked with WOODWARD (SUSAN,
HARVEY LOWMYER, CHARLES W. SMITH and others) but the handwriting was very close to
that photograph taken from the handwriting specimen seen in the 1/18/78 visit that WOODWARD saw
and had shown.

[illegible]

hi (geen) risico van bodemschade is de bodeming op de woonfunctie door de genoemde bodemschade niet verstoord te blijven dan wel indien de bodeming wordt geen aanleiding gezien om maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn voor het behoud van de bodemfunctie op grond van de toebedeelde milieucriteria aan te brengen.

Overneming hierbij is mede dat bij het toestaan van hogere categorieën problemen ontstaan met de milieuvergoeding voor bedrijven die aan woningen grenzen. Een normale bedrijfsvoering volgens de indeling op categorie is in dat geval niet mogelijk.

Tot slot moet opgemerkt dal de bedrijfsovername niet gesubsidieerd dient te worden. De aandacht wordt gevestigd op de dubbele vermelding van een loodgieters-, fitters- en sanitair installatiebedrijf. Het bedrijf staat zowel bij Ecnr 2 als Leuvenstraat 174 vermeld.

De in het verslag genoemde bedrijfsinventarisatie is opgesteld op basis van de volgende milieuvergunningen. De inventarisatie zal nogmaals worden gecontroleerd en waar nodig worden aangepast. In de bedrijfsinventarisatie is het uitslagpunt dat alle panden (zels) zijn aangesloten op de plaats(en) waar bedrijfsnavige activiteiten plaatsvinden worden opgenomen. Het kleding-, tekstiel- en sanitair metaalbedrijf met als adres Loozenwaard 174 is derhalve inwonend in de lijst opgenomen. Het pand Bosch 2 is namelijk ook voor bedrijfsnavige activiteiten in gebruik.

10.4. Resultaten eerste tervisielegging

[illegible]

A PLANKAART

De op de plaats van aangetrokken afzenders ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
staar waargenomen op de afzenderkaart, welke is opgenomen als bijlage 12.

1. Bestandteile und Funktion

[illegible]

2. Kestirgizim

De bestemming van het pand Vaenweg 157 is aangepast. De bestemming K4 (kantoordoel- en/of kantoor) is (ver)kruist in D4 (detailruimte/voetgangers).

3. Stichting Dorpsheerd, familie Van Veen, fam. Looije, J. Metselaar.

Het Dijkhuis aan de Kleine Waal aan de Badhuistraat is conform het huidige bebou-

4. Antibiotikawirkung

Op het vinklandkruis De Meent is de rooilijn ter hoogte van de leed- en loeruite aan de zuidwestzijde gelijk getrokken met de rooilijn van de zuidelijker gelegen bebouwing met de be-
merkings C.45.

5. Amphihelpe wilziana

De bebouwingshoogte op de hoek van de Veerweg en het Oude Veer is aangepast aan de huidige bebouwingshoogte (C9 wordt C12).

- 1) werden 4 Mitglieder der Verwaltungskommission ernannt, die dem Rat der Stadt für die Dauer von 2 Jahren beauftragt sein wird, die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten, bis der Rat der Stadt eine neue Verwaltungskommission ernannt hat, die die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten wird.
- 2) werden 4 Mitglieder der Verwaltungskommission ernannt, die dem Rat der Stadt für die Dauer von 2 Jahren beauftragt sein wird, die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten, bis der Rat der Stadt eine neue Verwaltungskommission ernannt hat, die die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten wird.
- 3) werden 4 Mitglieder der Verwaltungskommission ernannt, die dem Rat der Stadt für die Dauer von 2 Jahren beauftragt sein wird, die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten, bis der Rat der Stadt eine neue Verwaltungskommission ernannt hat, die die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten wird.
- 4) werden 4 Mitglieder der Verwaltungskommission ernannt, die dem Rat der Stadt für die Dauer von 2 Jahren beauftragt sein wird, die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten, bis der Rat der Stadt eine neue Verwaltungskommission ernannt hat, die die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten wird.
- 5) werden 4 Mitglieder der Verwaltungskommission ernannt, die dem Rat der Stadt für die Dauer von 2 Jahren beauftragt sein wird, die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten, bis der Rat der Stadt eine neue Verwaltungskommission ernannt hat, die die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten wird.
- 6) werden 4 Mitglieder der Verwaltungskommission ernannt, die dem Rat der Stadt für die Dauer von 2 Jahren beauftragt sein wird, die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten, bis der Rat der Stadt eine neue Verwaltungskommission ernannt hat, die die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten wird.
- 7) werden 4 Mitglieder der Verwaltungskommission ernannt, die dem Rat der Stadt für die Dauer von 2 Jahren beauftragt sein wird, die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten, bis der Rat der Stadt eine neue Verwaltungskommission ernannt hat, die die Angelegenheiten der Stadt zu verwalten wird.

voorschriften

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

	blz.
Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten
Artikel 3	Hoogteaanduidingen
Artikel 4	Bestaande afstanden en andere maten
Artikel 5	Algemene vrijstellingsbevoegdheid
Artikel 6	Wijzigingsbevoegdheden
Artikel 7	Beschrijving in hoofdlijnen
	3
	6
	7
	7
	8
	8
	9

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

	blz.
Artikel 8	Centrumdoeleinden (C)
Artikel 9	Woondoeleinden (W)
Artikel 10	Woon- en Detailhandels-, Kantoor- en Maatschappelijke Doeleinden (WD, WK, WM)
Artikel 11	Maatschappelijke doeleinden (M)
Artikel 12	Maatschappelijke Doeleinden en Horecadoeleinden (MH)
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden (B)
Artikel 14	Detailhandelsdoeleinden (D)
Artikel 15	Horecadoeleinden (H)
Artikel 16	Kantoordoeleinden (K)
Artikel 17	Garages en bergplaatsen (G)
Artikel 18	Tuinen (T)
Artikel 19	Groenvoorzieningen (GR)
Artikel 20	Verkeersdoeleinden (V)
Artikel 21	Verblijfsgebied (VG)
Artikel 22	Water (WA)
Artikel 23	Primair waterkering
Artikel 24	Uit te werken gebied voor Wonen (UW)
Artikel 24A	Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC)
Artikel 25	Gebruik van gronden en bouwwerken
	11
	13
	15
	15
	17
	18
	20
	20
	21
	23
	25
	25
	26
	26
	27
	29
	30
	31
	32

Hoofdstuk III Overgangs- en slotbepalingen

	blz.
Artikel 26	Bouwen in strijd met het plan
Artikel 27	Gebruik in strijd met het plan
Artikel 28	Strafbepaling
Artikel 29	Titel
	33
	33
	33
	33

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Staat van Horeca-activiteiten.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

3

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. **het plan**
het bestemmingsplan Centrum van de gemeente Papendrecht, vervat in de kaart en deze voor-
schriften.
2. **de kaart**
de gewaarmerkte kaart nr. 10070.00 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen
van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
3. **bestemmingsvlak**
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
4. **bestemmingsgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
5. **gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden
omsloten ruimte vormt.
6. **bouwwerk, geen gebouw zijnde**
elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.
7. **bouwvlak**
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn
toegelaten.
8. **bouwgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
9. **bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar beho-
rende bebouwing is toegelaten.
10. **hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel
gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
11. **bijgebouw**
een vrijstaand gebouw, behorend bij het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.
12. **aan- en uitbouw**
een aan een hoofdgebouw aangebouwd ondergeschikt gebouw dat in bouwkundig opzicht te
onderscheiden is van het hoofdgebouw.
13. **achtererf**
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het
hoofdgebouw.
14. **zijerf**
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn tussen de voorgevel- en de ach-
tergevellijn van het hoofdgebouw.

15. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang binnen een afstand van 20,00 m uit de kruin van de dijk (respectievelijk Westeind, Oude Veer, Bosch, Kraaihoek) is gelegen: de kruin van die dijk;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld zijnde het benedendijkse polderpeil.

16. bouwlaag/verdieping

het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw, met dien verstande dat per bouwlaag over het totale vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2,40 m aanwezig c.q. mogelijk is.

17. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

18. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes.

19. maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

20. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

21. kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

22. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

23. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

24. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

25. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

26. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

27. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefoencellen en apparatuur voor telecommunicatie.

28. verkoopvloeroppervlak (vvo)

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte.

29. bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

30. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie, met een apparatuurkast.

31. zendmast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

32. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

33. MIP-panden

een in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project geselecteerd pand.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **de breedte en lengte of diepte van een gebouw**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. **de oppervlakte van een gebouw**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. **de inhoud van een gebouw**
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

4. **de goot- (of boeibord)hoogte van een gebouw**
de hoogte gemeten tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

5. **de bouwhoogte van een gebouw**
tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdeelen, en het peil.

6. **de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

7. **de bouwhoogte van een antenne-installatie**
de hoogte gemeten tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie.

8. **afstanden**
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Hoogteaanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak. Indien een streep boven bedoeld cijfer staat, wordt hiernee de maximaal toelaatbare bouwhoogte aangegeven. Indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven geldt als maximaal toelaatbare bouwhoogte de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte. De binnen de bestemmingsvlakken aangegeven hoogtescheidingen geven de berekeningen van de hoogtematen binnen de bestemmingsvlakken weer.

2. Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in lid 4 van dit voorschrift.

3. De in lid 1 en 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdeelen, met dien verstande dat als op de kaart de goot- of boeibordhoogte is aangegeven deze tevens mag worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

4. De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	goot- of boeibordhoogte	bouwhoogte
- van hoofdgebouwen	zie lid 1	zie lid 1;
- van vrijstaande bijgebouwen	3.00 m	4.50 m;
- van aan- en uitbouwen	3.00 m	4.50 m;
- van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied en/of voor de voorgevel	-	-
- van erf- en terreinafscheidingen elders	-	1.00 m;
- van lichtmasten	-	2.00 m;
- van overig straatmeubilair	-	9.00 m;
- van vrijstaande antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast	-	6.00 m;
- van (schotel)antennes	-	15.00 m;
- van tuinmeubilair	-	6.00 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	2.00 m;
		3.00 m.

Artikel 4 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 5 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - overschrijding van bouwgronden niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Wijzigingsbevoegdheden

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I" te wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden met de subbestemming cultureel centrum" ten behoeve van realisering van respectievelijk:
 - in deelgebied Ia: uitbreiding van het theater en kleinschalige detailhandel van maximaal één winkellaag;
 - in deelgebied Ib: een overkapping, uitsluitend ten behoeve van een expeditiehof met een maximale hoogte van 12.00 m;
 - in deelgebied Ic: woningbouw met een maximaal toelaatbare goothoogte van 19.00 m;
 - een en ander met dien verstande dat van de bevoegdheid onder c enkel gebruik kan worden gemaakt ter compensatie voor mogelijk te vervallen woningen door de realisering van het theater binnen het bestemmingsvlak Ccc.
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO II" te wijzigen ten behoeve van realisering van woningen met inachtneming van het volgende:
 - het totaal aantal woningen in het bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 8 lid 3 onder d mag na wijziging niet meer bedragen dan 140;
 - de goothoogte mag na wijziging niet meer bedragen dan 24.00 m.
- Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 7 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

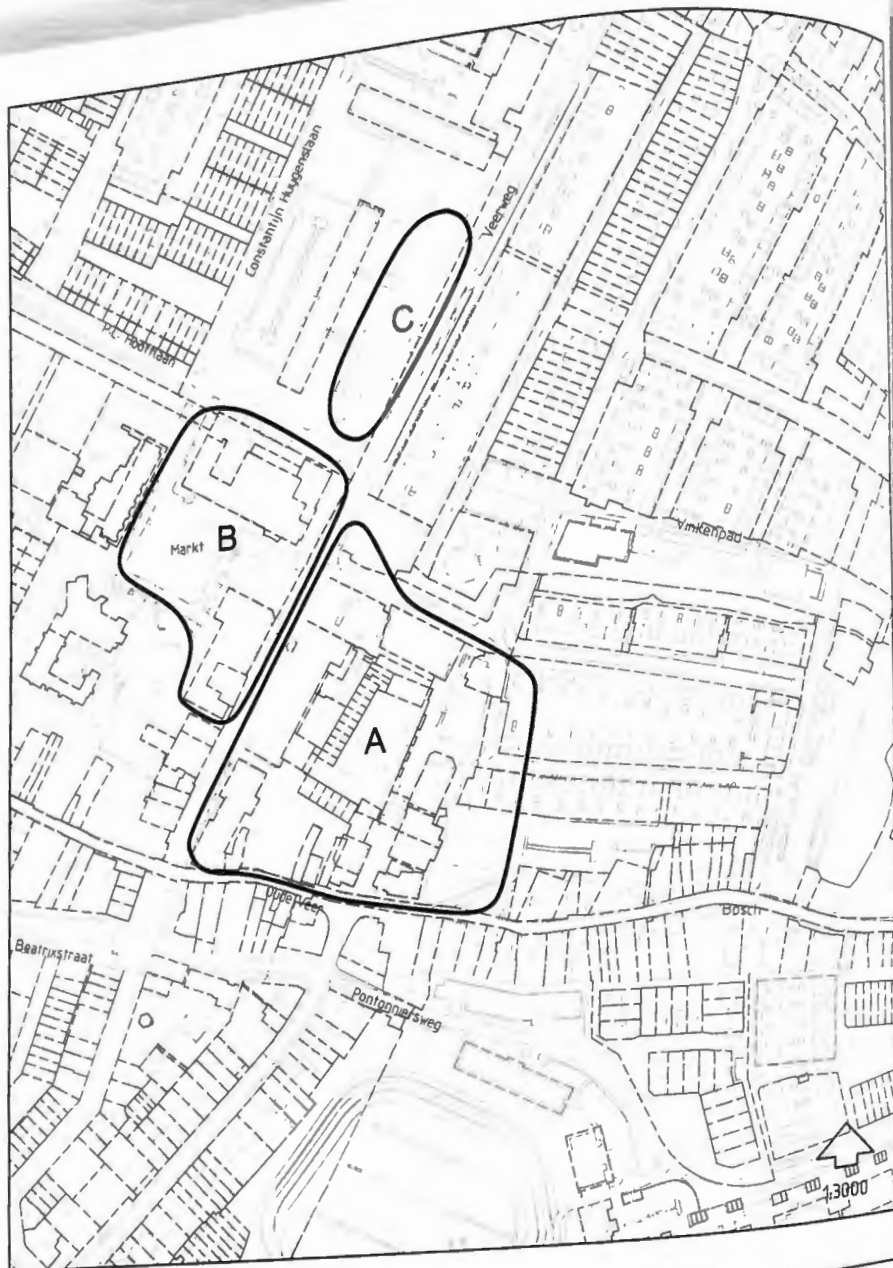
- In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het onderhavige bestemmingsplan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plangebied. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de toetsing van bouwplannen, de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en de ruimtelijke inrichting.

Doelstellingen

- Het beleid in hoofdlijnen is er op gericht voor het plangebied een planologisch-juridisch kader te scheppen voor de realisering van het centrumplan voor Papendrecht, bestaande uit:
 - een rechthoekig stadsplein met een interne geleding en omsloten door het bestaande raadhuis, het verzorgingshuis, een bibliotheek met bovenwoningen, een cultureel centrum met daaraan gekoppeld horecavoorzieningen en het aan de overzijde van de Veerweg gelegen winkelcentrum; de bebouwing en de inrichting van het totale plein dient gericht te zijn op het bereiken van een stedenbouwkundige eenheid en een daarop afgestemde architectonische en ruimtelijke samenhang;
 - de realisering van een nieuw centraal winkelblok in twee niveaus met daarboven woningen;
 - de aanleg van autovrije verblijfsgebieden binnen het winkelcentrumgebied;
 - de herinrichting van delen van de weteringzone met waterpartijen, groenvoorzieningen en verblijfsplekken;
 - de aanleg van een oostelijke omleidingsweg c.q. centrumroute rond het nieuwe winkelgebied, waarbij via deze route ook toegang wordt geboden naar een aantal parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - de aanleg van bij de centrumfuncties behorende boven- en ondergrondse parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

- Door de raad van de gemeente Papendrecht wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat medebepalend is voor het bereiken van de beoogde stedenbouwkundige eenheid en de daarop afgestemde architectonische samenhang van de bebouwing, alsmede van de kwaliteit van de openbare en semi-openbare ruimte.
- De in lid 2 genoemde doelstellingen worden op de volgende wijze in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verbljfsgebied nagestreefd (zie figuur 1 vs.):
 - in gebied A wordt een complex gerealiseerd voor de detailhandel, de zakelijke dienstverlening, horecadoeleinden, woningbouw in de vorm van appartementen en parkeergelegenheden; winkels dienen te worden gerealiseerd op de begane grond en op de eerste verdieping; langs de in oost-westrichting door het complex gesitueerde verblijfsgebied ("winkelstraat") dient te worden voorzien in een duidelijke geleding van de gevel; horecavoorzieningen worden in principe gesitueerd rondom de in de oost-westas gelegen verblijfsruimte met stijpunten tussen de twee bouwlagen en de ondergrondse parkeergarage; rond het stadsplein (gebied B) dient gestreefd te worden naar onderling vergelijkbare bouwvolumes van de bebouwing; nieuwe bebouwing dient tenminste in de hoogte in combinatie met bouwvorm of materiaalgebruik afgestemd te zijn op de nabijgelegen bebouwing aan het plein; op dit punt kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten einde tot een goede onderlinge afstemming te komen; het, bij de bibliotheek met de bovenwoningen, te situeren parkeerterrein wordt als een zelfstandig deelgebied uitgevoerd, waarbij de aan- en afvoerroutes als ondergeschikt worden ervaren aan het voetgangersgebied;
 - langs de Veerweg (gebied C) is middels de bestemming Centrumdoeleinden de realisering van een complex voor zakelijke dienstverlening en eventueel kantoren met daarboven woningbouw mogelijk gemaakt; detailhandel en winkels zijn in dit gebied niet gewenst en dienen zich in gebied A te concentreren.



figuur 1vs
deelgebieden

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

11

Artikel 8 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Centrumdoeleinden (C) zijn bestemd voor het wonen, het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening, kantoren en horecabedrijven voorzover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede voor:

- ter plaatse van de subbestemming Cp: uitsluitend parkeervoorzieningen;
- ter plaatse van de subbestemming Ccc: een cultureel centrum;
- alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen en water, alsmede ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden", voor de bescherming van archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening is aan de hand van de op de kaart per bestemmingsvlak aangegeven nadere aanwijzing "aantal winkellagen" uitsluitend in de eerste bouwlaag of in de eerste twee bouwlagen, gerekend vanaf het peil, toegestaan;
- in bestemmingsvlakken met de op de kaart aangegeven nadere aanwijzing "zw" zijn woningen niet toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde in lid 1 is ter plaatse van het bestemmingsvlak Cp met de nadere aanwijzing "wi" tevens een winkelruimte en zijn ter plaatse van de nadere aanwijzing "wo" tevens woningen toegestaan;
- de gronden met de aanduiding "winkelstraat" zijn primair bestemd voor de aanleg van een voetgangersgebied;
- in het bestemmingsvlak met de aanduiding als bedoeld onder d zijn ten hoogste 130 woningen toegestaan; in dit bestemmingsvlak zijn geen kantoren toegestaan;
- de oppervlakte aan kantoren mag per vestiging niet meer bedragen dan 750 m²;
- horecabedrijven in categorie 2 dienen door andere functies ruimtelijk gescheiden te zijn van woningen;
- ter plaatse van de nadere aanwijzing "gd" is detailhandel niet toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan de in lid 1 genoemde categorieën, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten als genoemd in lid 1.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in de bestemmingsvlakken waar detailhandel en dienstverlening, krachtens het bepaalde in lid 3 onder a, enkel op de eerste bouwlaag is toegestaan, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in genoemd lid teneinde detailhandel en dienstverlening tevens op de tweede bouwlaag toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn.

191.10070.00

Bouwvoorschriften archeologische waarden

6. Op gronden met deze bestemming die (deels) samenvallen met de aanduiding "archeologische waarden", mag slechts worden gebouwd indien daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. Vrijstelling, zoals in lid 6 bedoeld, is niet vereist voor reeds aanwezige bouwwerken, indien de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid. Geen vrijstelling is vereist, wanneer op de betrokken bouwlocatie:

- blijkens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- wel aanwezige archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor bouwen

8. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften archeologische waarden

9. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding "archeologische waarden" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren of afgraven dan wel ten behoeve van ontginning of draineren;
- het omzetten van grasland in bouwland;
- het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van bos of boomgaard;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur ten behoeve van bovengrondse leidingen.

10. Het verbod, zoals in lid 9 bedoeld, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11. De werken of werkzaamheden, zoals in lid 9 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

12. Een aanlegvergunning is niet (langer) vereist, wanneer op de betrokken locatie:

- blijkens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- wel aanwezige archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

13. Alvorens over het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 9 Woondoeleinden (W)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende erven en in samenhang daarmee de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, alsmede ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden": voor de bescherming van archeologische waarden en ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeer" voor een verbinding voor langzaam verkeer.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- het op de plankkaart tussen haakjes aangegeven cijfer geeft het maximale aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak aan;
- de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of binnen een afstand van 3,00 m evenwijd aan de voorgevellijn te worden gebouwd;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet-aaneengebouwde zijde tot de perceelsgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50 m²;
- het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,50 m in de zijerfscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,50 m;
- geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 onder e en/of f ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

5. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbouw; en
- ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Bouwvoorschriften archeologische waarden

6. Op gronden met deze bestemming die (deels) samenvallen met de aanduiding "archeologische waarden", mag slechts worden gebouwd indien daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. Vrijstelling, zoals in lid 6 bedoeld, is niet vereist voor reeds aanwezige bouwwerken, indien de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid. Geen vrijstelling is vereist, wanneer op de betrokken bouwlocatie:

- blijkens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- wel aanwezige archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor bouwen

8. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenoemde bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften archeologische waarden

9. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding "archeologische waarden" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren of afgraven dan wel ten behoeve van ontginning of draineren;
- het omzetten van grasland in bouwland;
- het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van bos of boomgaard;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het in de grond aanbrengen van constructies, installaties of apparatuur ten behoeve van bovengrondse leidingen.

10. Het verbod, zoals in lid 9 bedoeld, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11. De werken of werkzaamheden, zoals in lid 9 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daarvoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

12. Een aanlegvergunning is niet (langer) vereist, wanneer op de betrokken locatie:

- blijkens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- wel aanwezige archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

13. Alvorens over het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenoemde activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkering"

14. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.

Artikel 10 Woon- en Detailhandels-, Kantoor- en Maatschappelijke Doeleinden (WD, WK, WM)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD), Woon- en Kantoordoeleinden (WK) en Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM) zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de bestemming WD: wonen, detailhandel en dienstverlening;
- ter plaatse van de bestemming WK: wonen en kantoren;
- ter plaatse van de bestemming WM: wonen en maatschappelijke doeleinden;
- bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water;

en ander met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (h) een horecabedrijf is toegestaan voorzover dit bedrijf behoort tot maximaal categorie 1c van de Staal van Horeca-activiteiten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- detailhandel en dienstverlening zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- het oppervlak in gebruik voor kantoren mag per vestiging niet meer bedragen dan 750 m²;
- het oppervlak ten behoeve van het horecabedrijf als bedoeld in lid 1 mag ten hoogste 250 m² bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder a teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdiepingen toe te laten, indien is aangetoond dat voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond geen mogelijkheden aanwezig zijn.

Artikel 11 Maatschappelijke doeleinden (M)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, alsmede voor:

- ter plaatse van de subbestemming Mn: nutsvoorzieningen;
- ter plaatse van de subbestemming Map: een apotheek;

alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- dienstwoningen zijn niet toegestaan;
- op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen, teneinde benodigde parkeerruimte te bewerkstelligen.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkering"

5. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.

Artikel 12 Maatschappelijke Doeleinden en Horecadoeleinden (MH)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden en Horecadoeleinden (MH) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en een horecabedrijf voorzover dit bedrijf behoort tot categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- dienstwoningen zijn niet toegestaan;
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - de oppervlakte van het horecabedrijf mag ten hoogste 135 m² bedragen.

Artikel 13 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B (2): bedrijven voorzover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
 - ter plaatse van de subbestemming B(2)bs: een benzineservicestation zonder verkoop van LPG;
 - ter plaatse van de subbestemming B(2)gh: een bouwmarkt;
 - ter plaatse van de subbestemming B(2)ma: een bedrijf in de vervaardiging van machines;
 - ter plaatse van de subbestemming B(2)an: een aannemersbedrijf; voorzover deze bedrijven voorkomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - alsmede voor:
 - ter plaatse van de subbestemming B(2)mb: een meubelfabriek; voorzover deze bedrijven voorkomen in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - alsmede voor:
 - bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water;
 - met dien verstande dat detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. uitsluitend op de gronden met de nadere aanwijzing (w) mag een bedrijfswoning worden gebouwd;
 - b. de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen worden bebouwd met uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. het verkoopvloeroppervlak van het bij het benzinestation behorende detailhandelsbedrijf mag ten hoogste 125 m² bedragen;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de subbestemming Bbs mag de hoogte van overkappingen en/of luifels maximaal 5.00 m bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheden Staat van Bedrijfsactiviteiten

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in lid 1, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 met dien verstande dat geluidshinderlijke inrichtingen en benzineservicestations met LPG-verkoop niet zijn toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheid detailhandel volumineuze goederen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen met dien verstande dat:
 - a. vrijstelling voor bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven slechts kan worden verleend indien uit een onderzoek, waarin inzicht is verschaft in de (boven)gemeentelijke ef-

- fecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging, blijkt dat de betreffende vestiging de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig aantast;
- b. de oppervlakte van een bouwmarkt ten minste 1.000 m² bvo per bedrijf dient te bedragen;
 - c. de oppervlakte van een grootschalig meubelbedrijf ten minste 1.500 m² bvo per bedrijf dient te bedragen;
 - d. het parkeren ten behoeve van de detailhandelsvestiging op de bij de detailhandelsvestiging behorende gronden dient plaats te vinden;
 - e. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving mag ontstaan;
 - f. toepassing van deze bevoegdheid ten behoeve van sub b en sub c uitsluitend is toegestaan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

6. Het is verboden de gronden met de nadere aanwijzing (z) en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4.00 m.

Artikel 14 Detailhandelsdoeleinden (D)

Doeleindenomschrijving

- De gronden op de kaart aangewezen voor Detailhandelsdoeleinden (D) zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

- Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 15 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

- De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:
 - horecabedrijven voorzover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - alsmede ter plaatse van de subbestemming Hp: een partycentrum voorzover dit bedrijf voorkomt in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

- Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - uitsluitend op de gronden met de nadere aanwijzing (w) mag een bedrijfswoning worden gebouwd;
 - horecabedrijven in categorie 2 dienen door andere functies ruimtelijk gescheiden te zijn van woningen.

Vrijstellingsbevoegdheden

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan de in lid 1 genoemde categorieën, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - lid 1 teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten als genoemd in lid 1.

Artikel 16 Kantoordeeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

- De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordeeleinden (K) zijn bestemd voor kantoren, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, alsmede ter plaatse van de aanduiding "archeologische waarden": voor de bescherming van archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

- Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - de oppervlakte in gebruik voor kantoren mag per vestiging niet meer bedragen dan 750 m².

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkering"

- Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.

Bouwvoorschriften archeologische waarden

- Op gronden met deze bestemming die (deels) samenvallen met de aanduiding "archeologische waarden", mag slechts worden gebouwd indien daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- Vrijstelling, zoals in lid 5 bedoeld, is niet vereist voor reeds aanwezige bouwwerken, indien de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid. Geen vrijstelling is vereist, wanneer op de betrokken bouwlocatie:
 - blijkens archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - wel aanwezige archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor bouwen

- Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften archeologische waarden

- Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding "archeologische waarden" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm bij wijze van woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren of afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
 - het omzetten van grasland in bouwland;
 - het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - het aanleggen van bos of boomgaard;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het in de grond aanbrengen van constructies, installaties of apparatuur ten behoeve van bovengrondse leidingen.
- Het verbod, zoals in lid 8 bedoeld, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

10. De werken of werkzaamheden, zoals in lid 9 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

11. Een aanlegvergunning is niet (langer) vereist, wanneer op de betrokken locatie:

- a. blijkt archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden blijkt rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

12. Alvorens over het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 17 Garages en bergplaatsen (G)

Doelendomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen (G) zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. garages en bergplaatsen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling: de goot- of bouwhoogte van garages en bergplaatsen mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

Bouwvoorschriften archeologische waarden

4. Op gronden met deze bestemming die (deels) samenvallen met de aanduiding "archeologische waarden", mag slechts worden gebouwd indien daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5. Vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, is niet vereist voor reeds aanwezige bouwwerken, indien de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid. Geen vrijstelling is vereist, wanneer op de betrokken bouwlocatie:

- a. blijkt archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden blijkt rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor bouwen

6. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften archeologische waarden

7. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding "archeologische waarden" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm bij wijze van woelen, mengen, dieploegen, egaliseren of afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
- b. het omzetten van grasland in bouwland;
- c. het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van bos of boomgaard;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het in de grond aanbrengen van constructies, installaties of apparatuur ten behoeve van bovengrondse leidingen.

8. Het verbod, zoals in lid 7 bedoeld, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9. De werken of werkzaamheden, zoals in lid 7 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

10. Een aanlegvergunning is niet (langer) vereist, wanneer op de betrokken locatie:

- a. blijkt archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden blijkt rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen
11. Alvorens over het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 18 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 is uitsluitend op gronden met de nadere aanwijzing (*) ten hoogste één bijgebouw behorend bij het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw toegestaan, met een maximaal oppervlak van 6 m² en een maximale bouwhoogte van 2,40 m.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkering"

4. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.

Artikel 19 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling alsmede voor bermen en bermstroken; alsmede ter aanduiding "waterverbinding" voor een waterpartij en ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersverbinding" voor een verbinding voor langzaam verkeer.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 20 Verkeersdoeleinden (V)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
- wegen met een stroomfunctie inclusief opstelstroken en busstroken;
 - fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van parkeergarages, berm, geluidswerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en daarbijbehorende beplantingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 21 Verblijfsgebied (VG)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblijfsgebied (VG) zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, alsmede voor parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van parkeergarages, fiets- en voetpaden, voorzieningen ten behoeve van geschieden afvalinzameling en speel- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkering"

3. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.

Artikel 22 Water (WA)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de wateraanvoer en afvoer en voor de waterberging.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, voet- en fietspaden en steigers worden gebouwd.

Bouwvoorschriften archeologische waarden

3. Op gronden met deze bestemming die (deels) samenvallen met de aanduiding "archeologische waarden", mag slechts worden gebouwd indien daarvoor door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4. Vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is niet vereist voor reeds aanwezige bouwwerken, indien de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt uitgebreid. Geen vrijstelling is vereist, wanneer op de betrokken bouwlocatie:

- blijkt archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- wel aanwezige archeologische waarden blijkt rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor bouwen

5. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften archeologische waarden

6. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding "archeologische waarden" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm bij wijze van woelen, mengen, diepplougen, egaliseren of afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
- het omzetten van grasland in bouwland;
- het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van bos of boomgaard;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het in de grond aanbrengen van constructies, installaties of apparatuur ten behoeve van bovengrondse leidingen.

7. Het verbod, zoals in lid 6 bedoeld, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8. De werken of werkzaamheden, zoals in lid 6 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9. Een aanlegvergunning is niet (langer) vereist, wanneer op de betrokken locatie:

- blijkt archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- wel aanwezige archeologische waarden blijkt rapportage van de archeologische adviesinstantie in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

10. Alvorens over het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologische adviesinstantie omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 23 Primair waterkering**Doelindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterkering zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Vrijstelling wordt verleend indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

4. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 24 Uit te werken gebied voor Wonen (UW)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor Wonen (UW) zijn bestemd voor het wonen en in verband daarmee voor tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en het bepaalde in artikel 6, alsmede de volgende bepalingen:

- het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 12 bedragen;
- de goothoogte van te bouwen woningen mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- uitwerking is enkel mogelijk indien door onderzoek aannemelijk is gemaakt dat ofwel geen archeologische waarden in het plangebied zijn aangetroffen dan wel dat deze archeologische waarden niet worden geschaad door het uitwerkingsplan in kwestie.

Voorlopig bouwverbod

3. Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming, voordat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

5. Onder de in lid 4 bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien, gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.

Artikel 24A Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken Centrumdoeleinden (UC) zijn bestemd voor de ontwikkeling van een visuele en fysieke relatie tussen het centrumgebied en de jachthaven en in verband daarmee voor bebouwing voor centrumgerelateerde functies zoals kantoren en dienstverlening, wegen, verblijfsruimte, groenvoorziening en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat detailhandel en nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen niet zijn toegestaan.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van de volgende bepalingen:

- binnen het gebied dient minimaal één langzaamverkeersverbinding tussen het centrumgebied en de jachthaven te worden gerealiseerd, welke tevens een onderlinge zichtrelatie vormt;
- nieuwe bebouwing dient te worden georiënteerd op hetzij het Bosch, hetzij de Pontonniersweg en – voorzover van toepassing – op een te realiseren langzaamverkeersverbinding tussen deze beide wegen;
- bebouwing langs het Bosch mag in maximaal twee lagen met kap (maximale bouwhoogte 9,00 m) plaatsvinden, bebouwing langs de Pontonniersweg in maximaal 4 lagen (maximale bouwhoogte 12,00 m);
- de oppervlakte van kantoorvestigingen mag niet meer dan 750 m² per vestiging bedragen;
- de vormgeving van bebouwing langs het Bosch dient nadrukkelijk aan te sluiten op het daar aanwezige karakteristieke bebouwingsbeeld;
- het bestaande aantal parkeerplaatsen dient te worden gehandhaafd;
- ten behoeve van nieuwe functies dient te worden voorzien in voldoende uitbreiding van parkeergelegenheid.

Voorlopig bouwverbod

3. Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming, voordat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

5. Onder de in lid 4 bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien, gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkering"

6. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.

Artikel 25 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken of te laten gebruiken voor:
 - a. seksinrichtingen;
 - b. speelautomatenhallen;
 - c. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet.
4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 en 3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opstaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
 - d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Hoofdstuk III Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 26 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 27 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het vooreen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 28 Strafbepaling

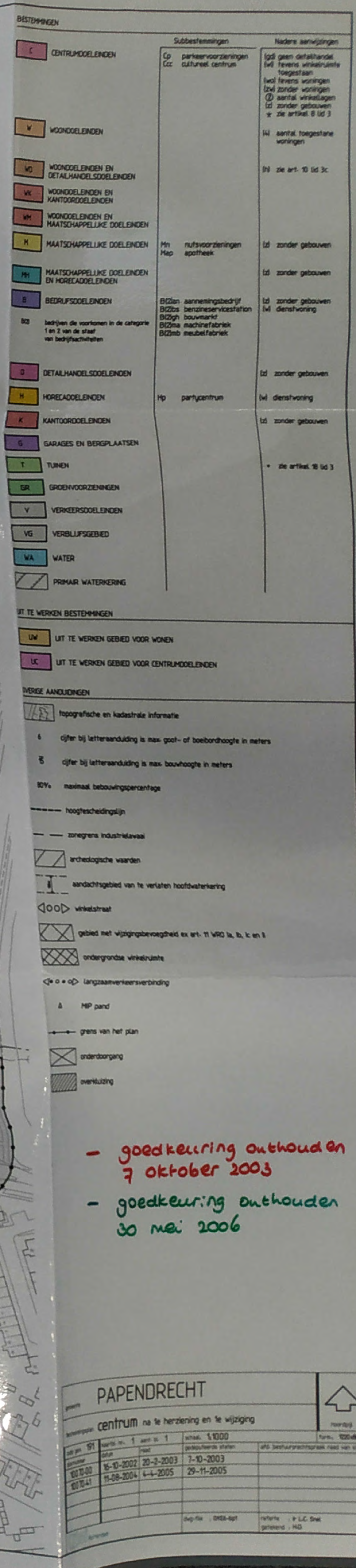
Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8 lid 9;
- artikel 9 lid 9;
- artikel 13 lid 8;
- artikel 16 lid 8;
- artikel 17 lid 7;
- artikel 22 lid 8;
- artikel 25 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 29 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Centrum".

[illegible]



papendrecht

centrum 1e herziening

bestemmingsplan

adviesbureau voor ruimtelijk beleid
ontwikkeling
en herichting



papendrecht

centrum 1^o herziening

R A A D

bestemmingsplan

d.d. - 4 APR 2005

VKA	IN HND. COLLEGE	CONFORM	ZIE VERSLAG
0	0	●	0

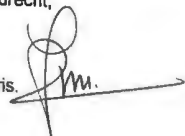
procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
10070.41	11 aug. 2004	4 april 2005		

Behoort bij besluit d.d. 04-04-2005 nr. 02505 van de raad
der gemeente Papendrecht,

opdrachtgever : Ir L.C. Snel

Mij bekend,
De gemeentesecretaris.



RAAP

b.b.

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	3
2. Aanpassingen van het bestemmingsplan	5
2.1. Onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden	5
2.2. Aanpassingen van het bestemmingsplan	5
3. Economische uitvoerbaarheid	9
4. Inspraak en overleg	11
4.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO	11
4.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro	12

Bijlagen:

1. Goedkeuringsbesluit bestemmingsplan Centrum.
2. Inspraak ex artikel 6a WRO.
3. Situatieschets overeenkomen invulling oostzijde Brederodelaan.

Voorschriften

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum van de gemeente Papendrecht. Dat plan is op 20 februari 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 oktober 2003 (kenmerk DRM/ARB/03/3788A). Deze herziening beoogt twee gedeelten van het plan waaraan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten te "repareren". Daarnaast is een aantal (ambtelijke) wijzigingen in de voorschriften en op de plankaart voorzien.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de verschillende onderdelen van de voorliggende herziening, waarbij tevens wordt uitgelegd hoe deze onderdelen juridisch-planologisch zijn vertaald in de voorschriften en op de plankaart. In hoofdstuk 3 wordt de economische uitvoerbaarheid van de herziening verantwoord. Hoofdstuk 4 tenslotte gaat in op de resultaten van inspraak en overleg.

2. Aanpassingen van het bestemmingsplan

2.1. Onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden

Gedeputeerde Staten (GS) hebben bij besluit van 7 oktober 2003 (kenmerk DRM/ARB/03/3788A) aan drie onderdelen van het bestemmingsplan Centrum goedkeuring onthouden.

Het eerste onderdeel waaraan goedkeuring is onthouden betreft het deel van de plankaart met de bestemming Centrumdoeleinden en de arcering ondergrondse winkelruimte. Met betrekking tot de plankaart zijn GS met reclamant van mening dat deze onvoldoende duidelijkheid biedt met betrekking tot het straatprofiel en dan met name de breedte van de Brederodelaan. Bij de behandeling van de zienswijzen behorende bij het raadsvoorstel heeft de gemeente aangegeven de rooilijn van de bebouwing van het winkelcentrum aan te zullen passen aan de ligging van de gevelrooilijn van het pand van boekhandel De Gruijter (Brederodelaan 120-124). Op de plankaart is deze rooilijn echter niet aangepast. Tevens is niet duidelijk aangegeven wat de toegestane goot- of boelbordhoogte voor de gebieden met de arcering "ondergrondse winkelruimte", binnen de bestemming Centrumdoeleinden is.

Het tweede onderdeel waaraan goedkeuring is onthouden betreft een strook van circa 9 m van de bestemming Cp(wi)6, direct gelegen achter de bebouwing van de Brederodelaan 13A tot en met 20. Het bestemmingsplan maakt het met deze bestemmingslegging mogelijk een parkeerplaats op zeer geringe afstand van de achtergevel van bovengenoemde bebouwing (van reclamanten) te plaatsen, hetgeen licht- en luchttoetreding belemmert en ook effecten heeft op de bereikbaarheid van de achterzijde van de bebouwing ten behoeve van bevoorrading. Het bestemmingsplan bood geen concrete aanknopingspunten voor reclamanten, zodat GS de bestemming uit rechtszekerheid niet aanvaardbaar acht.

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat de gemeente in de uitwerking van de bestemming Cp(wi)6 uit is gegaan van een passage tussen de parkeerplaats en de panden van reclamanten met een breedte van minimaal 9 m en dat deze strook een zodanige situatie geeft dat de bereikbaarheid en licht- en luchttoetreding voor de panden van reclamanten voldoende gewaarborgd zijn. Deze passage is echter niet vastgelegd op de bestemmingsplankaart. Goedkeuring is dan ook onthouden aan de strook van circa 9 m van de bestemming Cp(wi)6.

Het derde onderdeel waaraan goedkeuring is onthouden betreft een strook van de bestemming Ccc, gelegen direct achter het bestaande flatgebouw aan de Markt 1 tot en met 139. Dit onderdeel wordt in deze herziening vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

De volledige tekst van het besluit van Gedeputeerde Staten is opgenomen in bijlage 1 van deze herziening. Tegen het goedkeuringsbesluit van GS zijn vier beroepsschriften ingediend. Twee hiervan hadden betrekking op het gebied bij de Brederodelaan, maar zijn inmiddels ingetrokken.

2.2. Aanpassingen van het bestemmingsplan

De aanpassingen van het bestemmingsplan betreffen enerzijds de "reparatie" van de twee bovengenoemde gedeelten van het bestemmingsplan waaraan door GS goedkeuring is onthouden. Anderzijds is er ambtshalve nog aantal aanpassingen doorgevoerd.

Aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van onthouding van goedkeuring door GS

Ter plaatse van de winkelruimte aan de Brederodelaan (met de bestemming Centrumdoeleinden, C18) welke lager is gelegen ten opzichte van het maaiveldpoel van het zuidelijke gedeelte van de Brederodelaan, is de rooilijn van het winkelcentrum op de plankaart gelijk getrokken met de gevelrooilijn van het pand van boekhandel De Gruijter (Brederodelaan 120-124). De aanduiding "ondergrondse winkelruimte" is hierbij gedeeltelijk komen te vervallen. Wel is op de plankaart ter plaatse van deze lager gelegen winkelruimte (binnen de bestemming Centrumdoeleinden) een maximale toegestane goot- of boelbordhoogte met een verloop van 1 tot 4 m opgenomen.

Ten aanzien van het gebied rond de strook van circa 9 m van de bestemming Cp(wi)6, direct gelegen achter de bebouwing van de Brederodelaan 5, 7 en 9 en Overtoom 18 en 20 heeft uitgebreid overleg met de eigenaren plaatsgehad over de invulling. Dit overleg heeft geresulteerd in overeenstemming over de te realiseren oplossing zoals opgenomen in deze herziening. Bijlage 3 geeft een overzicht van de te realiseren oplossing. Deze oplossing bestaat uit het verruimen van de bouwmogelijkheden ter plaatse van de betreffende percelen aan de oostzijde van de Brederodelaan. Het betreft de vergroting van het bestemmingsvlak C(zw)9 voor een uitbreiding van het desbetreffende pand, de vergroting van het bestemmingsvlak C9 (voorheen C6) voor een uitbreiding en verhoging van het desbetreffende pand en de opname van een langwerpige strook van 4 tot 5 m breed met de bestemming Cp(wi) (z) voor de realisatie van de hier voorgestelde passage aan de achterzijde en evenwijdig aan de betreffende panden. Ten behoeve van de licht- en luchttoetreding ter plaatse van de panden Brederodelaan 5, 7 en 9 en Overtoom 18 en 20 krijgt de parkeergarage een open constructie en is de passage gedeeltelijk onoverkapt. Ter plaatse van de zuidelijke entree van de passage is op de plankaart een aanduiding overkluizing opgenomen, ter realisatie van de hier voorgestelde overkluide bebouwing.

Aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen

De ambtelijke wijzigingen van het bestemmingsplan betreffen de volgende onderdelen:

- De opname van een voorschrift voor de maximale diepte van aanbouwen in de bestemming Woondoeleinden, zijnde 3 m uit de achtergevel van het hoofdgebouw. Indien op de dag van terinzagelegging van het plan aanbouwen aanwezig waren met een grotere diepte dan 3 m, dan mag voor nieuwe aanbouwen op hetzelfde perceel deze grotere diepte worden aangehouden tot een maximum van 4,5 m, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
- De opname van de bestemming Centrumdoeleinden (C6) op de gronden gelegen tussen de percelen Oude Veer 6 en Oude Veer 16, ten behoeve van de realisatie van het aldaar voorgestelde bouwplan voor de toerit naar de achtergelegen parkeergarage op de begane grond en woonruimte op de verdieping. Op de plankaart is ten behoeve van de toerit naar de parkeergarage de nadere aanduiding onderdoorgang opgenomen.
- De vergroting van het bouwvlak met de bestemming Centrumdoeleinden (C6) van het perceel Oude Veer 6, ten behoeve van de realisatie van het aldaar voorgestelde bouwplan voor de uitbreiding van de winkelruimte.
- De vergroting van het bouwvlak met de bestemming Centrumdoeleinden, met de nadere aanwijzing "zonder woningen", C(zw), ter plaatse van de percelen Brederodelaan 5 tot en met 9, ten behoeve van de mogelijkheid van uitbreiding in twee bouwlagen aan de noordzijde van het pand Brederodelaan 5.
- De verhoging van de maximale bouwhoogte van respectievelijk 6 m naar 9 m ter plaatse van de percelen Brederodelaan 11 en 13/13a binnen de bestemming Centrumdoeleinden.
- De vergroting van het bouwvlak met de bestemming Centrumdoeleinden, parkeervoorzieningen, met de nadere aanwijzing "tevens winkelruimte toegestaan", Cp(wi), gelegen aan de zijde van de Boomgaardstraat, ten behoeve van de uitbreiding van de winkelruimte.
- De verhoging van de maximale bouwhoogte van 6 naar 8,5 m ter plaatse van het bouwvlak met de bestemming Centrumdoeleinden, parkeervoorzieningen, met de nadere aanwijzing "tevens winkelruimte toegestaan", Cp(wi) ten behoeve van de realisatie van de aldaar geprojecteerde supermarkt in één bouwlaag met erboven parkeervoorzieningen in twee lagen. De bovenste laag gaat als parkeerdek fungeren.
- De verlegging van de grens van het bouwvlak met de bestemming Centrumdoeleinden, parkeervoorzieningen, met de nadere aanwijzing "tevens winkelruimte toegestaan", Cp(wi) welke aansluit op het bouwvlak met de bestemming Centrumdoeleinden, parkeervoorzieningen, Cp6, ten behoeve van de realisatie van de aldaar geprojecteerde supermarkt in één bouwlaag met erboven parkeervoorzieningen in twee lagen. De bovenste laag gaat als parkeerdek fungeren.

De verhoging van de maximale bouwhoogte van 6 naar 7,5 m ter plaatse van het bouwvlak met de bestemming Centrumdoeleinden, parkeervoorzieningen (Cp).

3. Economische uitvoerbaarheid

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan centrum voorziet in relatief kleine wijzigingen en aanpassingen. De consequenties voor de economische uitvoerbaarheid zijn van beperkte aard. Verwezen wordt dan ook naar een door de gemeente in het kader van het Masterplan opgestelde en geactualiseerde exploitatie en de bijbehorende overeenkomst.

4. Inspraak en overleg

4.1. Inspraak ingevolge artikel 6a WRO

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan Centrum 1^o herziening voor de inwoners van de gemeente Papendrecht en voor de in de gemeente een belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 5 maart tot en met 1 april 2004. Gedurende deze periode konden schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht.

Hieronder is een samenvattend overzicht van de reacties/vragen, die gedurende de periode van terinzagelegging schriftelijk zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Papendrecht. In bijlage 2 zijn de schriftelijk ingediende inspraakreacties opgenomen.

1. Reactie van Foto Schievink, Brederodelaan 17 te Papendrecht

In de plantoelichting wordt geen melding gemaakt van de bereikte overeenstemming met belanghebbenden aan de oostzijde van de Brederodelaan welke hebben geleid tot deze planherziening en van de bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan Centrum ingediende beroepschriften tegen de gronden in dit gebied. Verder geeft men aan ervan uit te gaan dat de planning en fasering in het bestemmingsplan van kracht blijft. Ook dit zou in de toelichting kunnen worden toegelicht.

Commentaar

In de plantoelichting zal worden vermeld dat er met de eigenaren van dit gebied uitgebreid overleg heeft plaatsgehad over de invulling van dit gebied en dat dit overleg heeft geresulteerd in overeenstemming over de te realiseren oplossing zoals opgenomen in deze herziening. De inhoud van deze oplossing zal explicieter in de toelichting worden vermeld. Daarnaast zal een situatieschets van de met de eigenaren in principe overeengekomen invulling als bijlage bij de herziening worden gevoegd.

Tevens zal in de toelichting worden vermeld dat tegen het goedkeuringsbesluit van GS vier beroepschriften zijn ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Twee van de beroepschriften hebben betrekking op het gebied bij de Brederodelaan. Beide beroepschriften zijn inmiddels ingetrokken.

De invulling van het desbetreffende gebied aan de achterzijde van de Brederodelaan zal conform de contractuele afspraken worden gerealiseerd. Hierbij dient bedacht te worden dat minimale afwijkingen als gevolg van de gedetailleerde uitwerking van de bouwplannen mogelijk zijn. De tijdsplanning zoals opgenomen in bestemmingsplan Centrum is gebaseerd op een realistische inschatting van het op dat moment verwachte tijdpad voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen. Het fungeert als leidraad voor de planning van de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen waarbij indien nodig als gevolg van tussentijdse, onvoorziene omstandigheden van de planning kan worden afgeweken.

2. Reactie van Bouwbedrijf en Exploitatiemaatschappij A. Lemain B.V., Pieter Bothlaan 58 te Amersfoort

Men betreurt dat de te realiseren parkeergarage achter het pand Brederodelaan 5 8,5 m hoog zal worden. In het bestemmingsplan Centrum was een hoogte van maximaal 6 m opgenomen. In de onderhandelingen is deze verhoging nooit aan de orde geweest. Men geeft aan zich te realiseren dat het niet reëel is om handhaving van de hoogte van 6 m te eisen. Met het oog hierop verzoekt men de borstwering transparant uit te voeren en hoogwaardige transparante architectuur voor dit gebouw te eisen. Verder verzoekt men de algemene vrijstellingsbevoegdheid van 10% niet te laten gelden voor dit deel van het bestemmingsplan, zodat de parkeergarage niet hoger wordt dan 8,5 m.

Commentaar

Artikel 5 lid 1 van het bestemmingsplan, de zogenaamde "10% regeling", is in zijn algemeenheid noodzakelijk voor de realisering van ondergeschikte bouwdelen welke de in de bestemmingsregeling gestelde maten in geringe mate overschrijden, zoals de behuizing van technische installaties, trappenhuizen en lifschachten. Deze regeling wordt slechts toegepast daar waar deze ondergeschikte bouwdelen de gestelde maten overschrijden.

Al genuime tijd is bekend dat er aan de Overtoom een parkeergarage in twee lagen met daarboven een parkeerdek zal worden gerealiseerd. In gesprekken met de heer Lemain is een garage in deze uitvoering aan de orde gesteld. In het bestemmingsplan Centrum is voor de parkeergarage een maximale goothoogte van 6 m opgenomen. Bij deze hoogtebepaling is geen rekening gehouden met de aan te brengen balustrade voor het parkeerdek. In de herziening is daarom de maximaal toegestane hoogte gecorrigeerd tot 8,5 m. De "10% regeling" zal hierbij niet worden toegepast, aangezien deze maximale bouwhoogte overeenkomt met de werkelijke maximale bouwhoogte van de parkeergarage. De parkeergarage inclusief balustrade zal deze hoogte niet overschrijden. De balustrade zal transparant worden uitgevoerd. Artikel 5 lid 1 van het moederplan bestemmingsplan Papendrecht Centrum blijft van kracht voor het gehele plangebied, waaronder het deel van het bestemmingsplan ter plaatse van de geplande parkeergarage.

De architectonische uitwerking van de geplande parkeergarage achter de Brederodelaan zal qua materialisering worden afgestemd op de directe omgeving, waaronder het pand van reclamant. Nadere uitspraken over de architectonische uitwerking van het bouwplan vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan.

4.2. Overleg ingevolge artikel 10 Bro

Gezien het beperkte karakter van deze eerste herziening en gelet op de verplichtingen ex artikel 30 WRO is het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro beperkt tot overleg met de provincie.

Bij brief van 4 maart 2004 is het voorontwerp-bestemmingsplan naar de Provinciale Planologische Commissie (PPC) gestuurd. De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Centrum is recentelijk doorlopen en hiervoor loopt nog de behandeling van beroep. Met het oog hierop is de herziening alleen aan de PPC voorgelegd.

Provinciale Planologische Commissie d.d. 23 april 2004

Er wordt aangegeven dat in het voorontwerp in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de bij het vastgestelde bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten gemaakte opmerkingen waaraan goedkeuring is onthouden. Het voorontwerp geeft dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, zodat wordt ingestemd met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar.

bijlagen bij de toelichting

voorschriften

Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan Centrum worden als volgt herzien:

Artikel 8 Centrumdoeleinden

Aan lid 3 wordt toegevoegd een nieuw sub i, j en k:

- "i. ter plaatse van de aanduiding overkluizing is een overkluizing toegestaan met een hoogte van 3,5 m, waarbij een onderdoorgang moet zijn gegarandeerd van 4 m breed en 3,5 m hoog;
- j. ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang is op de begane grond een onderdoorgang toegestaan;
- k. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en zijn tevens overkappingen toegestaan."

Artikel 9 Woondoeleinden

Aan lid 3 wordt toegevoegd een nieuw sub g:

- "g. de diepte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m uit de achtergevel van het hoofdgebouw; indien op de dag van terinzagelegging van het plan aanbouwen aanwezig waren met een grotere diepte dan 3 m, dan mag voor nieuwe aanbouwen op hetzelfde perceel deze grotere diepte worden aangehouden tot een maximum van 4,5 m gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw."

papendrecht

centrum, 1e wijziging

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	b&w	gedepuleerde staten	beroep
10070.42	28 april 2004	4 mei 2004		

opdrachtgever : ir L.C. Snel

Inhoud van de toelichting

- | | |
|--|--------|
| 1. Aanleiding planwijziging | blz. 3 |
| 2. Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 3. Het bouwplan: de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan | 7 |

Voorschriften

1. Aanleiding planwijziging

3

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de eerste wijziging van het bestemmingplan Centrum van de gemeente Papendrecht. Dit plan is op 20 februari 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 oktober 2003. In dit vigerende bestemmingsplan wordt onder meer de realisatie van een aantal centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt, waaronder het winkelcentrum "De Meent", globaal gesitueerd tussen de Veerweg, De Oude Veer, de Brederodelaan en de Weteringsingel. De onderhavige wijziging betreft enerzijds enkele kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen in het bouwplan voor het winkelcentrum "De Meent". Anderzijds wordt met dit wijzigingsplan gebruikgemaakt van de mogelijkheid om op de gronden ter hoogte van de aanduiding "winkelstraat" met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO II" het aantal te realiseren woningen te wijzigen van 130 naar 140.

2. Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Papendrecht Centrum is in artikel 6 van de voorschriften, wijzigingsbevoegdheden, in lid 1 bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

Daar de afwijking op het vigerende bestemmingsplan de (geringe) overschrijdingen van bestemmingsgrenzen betreft en niet de overschrijding van bouwgrenzen, is de toepassing van een algemene vrijstellingsbevoegdheid, zoals bepaald in artikel 5 van de voorschriften, niet mogelijk. Er zal derhalve een wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gevoerd, waarbij de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldende procedure van toepassing is.

Voor de wijziging van het aantal te realiseren woningen van 130 naar 140 op de gronden ter hoogte van de aanduiding "winkelstraat" met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO II" wordt gebruikgemaakt van artikel 6, wijzigingsbevoegdheden, lid 3, waarin is geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen van de gronden met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO II" te wijzigen ten behoeve van de realisering van woningen met inachtneming van het volgende:

- a. het totaal aantal woningen in het bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 8 lid 3 onder d mag na wijziging niet meer bedragen dan 140;
- b. de goothoogte mag na wijziging niet meer bedragen dan 24 m.

In artikel 8 lid 3 onder d is geregeld dat de gronden met de aanduiding "winkelstraat" primair bestemd zijn voor de aanleg van een voetgangersgebied.

3. Het bouwplan: de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan

De afwijkingen van het bouwplan voor het winkelcentrum van "de Meent" ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan hebben betrekking op enkele kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen en de wijziging van het aantal woningen in het bouwplan van 130 naar 140. Het betreft de volgende onderdelen:

1. de (schuin) uitkragende balkons/woonruimte op de verdiepingen aan de Veerweg-zijde. De bestemming wijzigt hier van VG (verblijfsgebied) naar C21 (Centrumdoeleinden);
2. het uitstekende bouwdeel aan de zijde van de Veerweg met de bestemming C8 (Centrumdoeleinden) is gewijzigd in de bestemming VG (Verblijfsgebied);
3. bij het expeditiehof langs de Veerweg is beneden het maaiveld bebouwing geprojecteerd ten behoeve van ondergrondse parkeervoorziening. De bestemming (VG) Verblijfsgebied wijzigt hier in de bestemming Cp (Centrumdoeleinden, parkeervoorzieningen);
4. in het noordwesten van het bouwplan aan de zijde van de Brederodelaan is bebouwing geprojecteerd buiten het bebouwingsvlak ten behoeve van een roltrap en de exacte vormgeving van een gevel. De bestemming VG (Verblijfsgebied) is deels gewijzigd in de bestemming C4 (Centrumdoeleinden) en deels in de bestemming C21 (Centrumdoeleinden);
5. het bouwplan bevat 140 woningen: het bestemmingsplan staat 130 woningen toe.

Voorschriften

Artikel 8, Centrumdoeleinden (C) wordt aangevuld respectievelijk gewijzigd als volgt:

- Aan lid 3 wordt toegevoegd:

- "i. ter plaatse van de nadere aanwijzing (*) is uitsluitend bebouwing toegestaan op de eerste woonlaag en hoger;
- j. ter plaatse van de bestemming Cp zonder hoogteaanduiding is uitsluitend bebouwing ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen tot een diepte van 3,5 m beneden maaiveld toegestaan."

- In lid 3 onder e worden de woorden "ten hoogste 130 woningen toegestaan" gewijzigd in "ten hoogste 140 woningen toegestaan".